

Dosarul nr. 2ra-2243/2018

prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani: M. Murguleț  
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău: A. Bostan, V. Negru, A. Pahopol

## ÎNCHEIERE

14 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului,  
judecătorul  
judecătorii

Iulia Sîrcu  
Victor Burduh  
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Troțiu Alexandru, reprezentat de avocatul Bot Alexandru,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Explolocuința” împotriva lui Troțiu Alexandru cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată și,

acțiunea reconvențională înaintată de Alexandru Troțiu și Nadejda Caradjova către Societatea cu Răspundere Limitată „Explolocuința”, Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” și ACC nr. 55/455 privind constatarea nulității contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 24 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins cererea de apel declarată de Troțiu Alexandru și Caradjova Nadejda și s-a menținut hotărârea din 10 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani,

### c o n s t a t ă :

La data de 07 septembrie 2015, SRL „Explolocuința”, reprezentată de avocatul Proni Aliona a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Troțiu Alexandru cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat, că în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 05 decembrie 2013, Alexandru Troțiu a cumpărat apartamentul nr. XXXXX, situat pe adresa XXXXX.

A invocat, că pârâtul, cu toate că beneficiază de serviciile comunale a refuzat să le achite pe parcursul anilor 2013-2015. Datoria pentru serviciile prestate la data de 01 iunie 2015, constituie suma de 6 298,05 lei.

La data de 30 iunie 2015 a expediat în adresa pârâtului notificarea privind achitarea benevolă a datoriei. Ultimul a recepționat notificarea la data de 01 iulie 2015 și ca urmare și-a exprimat dezacordul privind achitarea datoriei.

A menționat, că subconsumatorul se obligă lunar să achite toate plățile comunale, energia electrică, gaz, apă rece și canalizare, conform tarifelor, stabilite de instituțiile specializate, în baza indicilor utilajului de măsurare sau proporțional suprafeței imobilului, numărului locatarilor, de a achita cheltuielile legate de exploatarea blocului locativ cu tariful de un 1 leu pentru m.p. din suprafața apartamentului.

Deoarece pârâtul benevol nu achită aceste restanțe, reclamanta are datorii scadente față de furnizorii serviciilor comunale.

A solicitat reclamantul a încasa de la Troțiuc Alexandru în beneficiul său a datoriei pentru serviciile comunale în sumă de 6 298,05 lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 17 august 2016 Troțiuc Alexandru, reprezentat de avocatul Bot Alexandru, a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Explolocuința”, intervenient accesoriu ACC 55/455 cu privire la constatarea nulității contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată, prin care a solicitat constatarea nulității absolute a contractului nr. 109-87 din 09 ianuarie 2014, încheiat între societatea SRL „Explolocuința” și Alexandru Troțiuc, respingerea acțiunii înaintate de către SRL „Explolocuința” împotriva lui Alexandru Troțiuc, ca nefondată și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, avocatul Alexandru Bot, în interesele lui Alexandru Troțiuc a depus cererea de concretizare a acțiunii reconvenționale, solicitând constatarea nulității absolute a contractului privind transmiterea gestiunii fondului locativ nr. 2 din 30 martie 2011 încheiat între CCL 211 împotriva SRL „Explolocuința” și contractului încheiat între SRL „Explolocuința” și SRL „Crasigal” din 28 octombrie 2008.

În motivarea cererilor a indicat că, la data de 09 ianuarie 2014, Troțiuc Alexandru a fost obligat să încheie cu SRL „Explolocuința” contractul nr. 109-87, prin care au fost reglementate principiile generale de utilizare a serviciilor de consum locativ, cu achiziționarea sau intermedierea achiziționării lor de la pretinsul gestionar al condominiului în fondul locativ al blocului din mun. XXXXX, SRL „Explolocuința”.

A invocat, că prin reclamația SRL „Explolocuința” nr. 32 din 30 iunie 2015, a fost avertizat despre necesitatea achitării unei datorii în mărime de 6 298,05 lei, pentru consumul de servicii comunale furnizate de respectiva companie. Datoria fiind evaluată conform situației din 01 iunie 2015.

În acest sens, a reiterat că la data de 03 septembrie 2014, ÎS „Camera înregistrării de Stat” a decis înregistrarea ACC nr. 55/455, formată de locatarii proprietari ai blocului locativ din mun. XXXXX, iar la data de 13 martie 2015, ÎS „Cadastru” a notat în Registrul bunurilor imobile dreptul de gestiune economică a ACC nr. 55/455 asupra spațiilor din condominiul blocului menționat.

Astfel, potrivit art. 15 alin. (2) lit. b), art. 18 alin. (2) și art. 19 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913, SRL „Explolocuința” este lipsită de împuterniciri în gestionarea condominiului fondului locativ al blocului menționat or, ACC nr. 55/455 nu a organizat un careva tender în vederea contractării serviciilor SRL „Explolocuința”.

Mai mult ca atât, nici investitorii care au participat la construcția blocului locativ nu au consimțit la contractarea serviciilor SRL „Explolocuința”. Unica companie care are contract valabil încheiat cu ACC nr. 55/455 este SRL „Servcomloc”.

A mai susținut, că potrivit pct. 4 din Regulamentul pentru furnizarea și utilizarea energiei electrice, aprobat prin Hotărârea Agenției Naționale pentru Reglementare în Energetică nr. 393 din 15 decembrie 2010, este prevăzut că atât furnizorul, cât și operatorul rețelei de distribuție trebuie să dispună de licență pentru furnizarea, distribuția sau transportarea energiei electrice, eliberată de Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică. Însă, SRL „Explolocuința” nu este titulară de o atare licență.

Astfel, consideră Troțiu Alexandru că SRL „Explolocuința” își desfășoară activitatea de deservire a blocului din mun. XXXXX, în lipsa unui mandat din partea coproprietarilor de locuințe sau cel puțin a investitorilor în construcția complexului locativ respectiv. Astfel, reieșind din cele expuse, se constată faptul că SRL „Explolocuința” a încasat și în continuare pretinde plăți pentru servicii pentru care nu deține licență.

Totodată a indicat, că contractul încheiat la data de 09 ianuarie 2014 nu definește careva mecanisme de evidență a consumului de servicii comunale. Mai mult decât atât, facturile lunare includ și plăți pentru serviciile comunale, care nici nu sunt furnizate de SRL „Explolocuința”, spre exemplu consumul de gaze, or SRL „Explolocuința” nu este nici furnizor, nici operator al rețelei de distribuire a gazelor naturale.

A mai concluzionat reclamantul că contractul din 09 ianuarie 2014 este fondat pe o cauză ilicită, concretizată în îmbogățirea fără just temei prin preținsele servicii de gestionare a blocului locativ și a serviciilor comunale consumate de locatari. Deci contractul dat trebuie considerat nul.

La fel a menționat că costul serviciilor furnizate de SRL „Explolocuința” vădit depășesc tarifele serviciilor comunale obligatorii pe teritoriul mun. Chișinău, iar modul de calculare a costului lunar al acestor servicii nu este clar, or SRL „Explolocuința” la facturile de consum nu a anexat careva descifrări ale calculelor în baza cărora se pretind asemenea datorii.

A mai afirmat, că factura lunară include plăți neconfirmate juridic și care nu au tangență cu contractele încheiate cu locatarii blocului menționat, cum ar fi plăți pentru alte tipuri de încălzire, exploatare, ascensor, pompă, căldură, salubritate, fondul de reparații.

Notează, că este inexplicabil și modul în care societatea cu răspundere limitată „Explolocuința” a efectuat facturarea de servicii comunale și necomunale în perioada 01 decembrie 2014 - 01 iunie 2015.

Ulterior avocatul Alexandru Bot, a depus o cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale, în interesele lui Troțiu Alexandru și Caradjova Nadejdei, solicitând anularea contractelor nr. XX.-87 din 09 ianuarie 2014, încheiat între SRL „Explolocuința” și Troțiu Alexandru, nr. 2 din 30 martie 2011 încheiat între SRL „Explolocuința” și CCL 211 și a contractului din 28 octombrie 2008 încheiat între SRL „Crasigal” și CCL 211.

În motivarea cererii de concretizare a acțiunii reconvenționale a indicat că la data de 10 aprilie 2009 prin procesul-verbal de recepție finală nr. 346, blocul locativ cu

suprafața de 2 318,6 m.p. a fost dat în exploatare și înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral XXXXX cu înscrieri la nivel de încăperi izolate. Construcția blocului locativ a fost realizată prin atragerea de mijloace financiare derivate din contractele de investiții în construcția blocului locativ.

La data încheierii contractului din 28 octombrie 2008, între SRL „Crasigal” și CCL 211, SRL „Setinvest Consulting” deținea un drept de creanță cert asupra apartamentului nr. XXXXX, precum și asupra spațiilor comune, care constituie condominiul din blocul locativ din mun. XXXXX.

Prin urmare încheierea oricăror altor contracte ulterioare fără acordul SRL „Setinvest Consulting”, succedată de Alexandru Troțiu este nulă.

A mai menționat că, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2012, menținută prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 26 decembrie 2012, a fost irevocabil confirmat faptul că în privința apartamentului XXXXX au fost integral achitate plățile de investiție. Respectiv, proprietatea SRL „Setinvest Consulting”, succedată de Alexandru Troțiu asupra apartamentului XXXXX, precum și asupra cotei-părți din condominiul blocului locativ din mun. XXXXX, este în afara oricărui dubiu.

Consideră, că contractul din 28 octombrie 2008, încheiat între SRL „Crasigal” și CCL 211, care vizează cota parte din condominiul obținut prin dobândirea proprietății asupra apartamentului 109, la fel urmează a fi încheiat prin consimțământul tuturor părților, și nu doar al SRL „Crasigal” și CCL 211.

Astfel, concluzionând pe marginea raporturilor dintre SRL „Setinvest Consulting”, SRL „Crasigal” SRL și CCL 211, derivate din contractul nr. 165 din 2007, se constată că în partea transferului exploatării blocului locativ vizat nu a fost valorificat consimțământul SRL „Setinvest Consulting”, succedată de Alexandru Troțiu, or, SRL „Setinvest Consulting” deținea în virtutea contractului de investiții nr. 165 din 2009 un drept de creanță, care făcea imposibilă pentru SRL „Crasigal” de a acționa unipersonal la transferul exploatării condominiului către CCL 211.

A mai reiterat că nulitatea contractului din 28 octombrie 2008, încheiat între SRL „Crasigal” și CCL 211, atrage și nulitatea contractului nr. 2 din 30 martie 2011, încheiat între SRL „Explolocuința” și CCL 211, în virtutea de drepturi deținute de ultima. Mai mult, la data semnării contractului nr. 2 din 30 martie 2011, încheiat între SRL „Explolocuința” și CCL 211, ultima acționa în lipsa capacității de folosință necesare.

A mai reiterat că darea în exploatare a blocului locativ a avut loc la data de 10 aprilie 2009 prin procesul-verbal de recepție finală nr. 346. Respectiv, ulterior acestei date CCL 211 urma să se reorganizeze în Asociație a Coproprietarilor în Condominiu, or aceasta nu mai putea funcționa ca Cooperativă de construcție a locuințelor.

Prin hotărârea din 10 martie 2017 a Judecătoriai Chișinău, sediul Buiucani cererea de chemare în judecată fost admisă parțial.

S-a încasat de la Alexandru Troțiu în beneficiul SRL „Explolocuința” datoria pentru serviciile locativ-comunale, în sumă de 5 878, 05 lei și cheltuielile de judecată formate din taxa de stat în sumă de 270 lei, cheltuieli pentru eliberarea informației din Registrul bunurilor imobile în sumă de 61, 20 lei și cheltuieli de asistență juridică în sumă de 2000 lei, iar în total suma de 8209, 25 lei.

Acțiunea inițială în partea încasării datoriei pentru serviciile locativ-comunale în sumă de 420 de lei, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Acțiunea reconvențională depusă de Alexandru Troțiu și Nadejda Caradjova împotriva SRL „Explolocuința”, SRL „Crasigal” și CCL 211, intervenient accesoriu ACC 55/455 privind constatarea nulității contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă integral ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 24 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarată de Troțiu Alexandru și Caradjova Nadejda și s-a menținut hotărârea din 10 martie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani.

La data de 06 septembrie 2018, Troțiu Alexandru, reprezentat de avocatul Bot Alexandru a declarat recurs împotriva actelor judecătorești ale instanțelor inferioare, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 24 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 10 martie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii înaintate de SRL „Explolocuința” împotriva lui Troțiu Alexandru cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată și admiterea integrală a acțiunii reconvenționale înaintate de Alexandru Troțiu și Nadejda Caradjova împotriva SRL „Explolocuința”, SRL „Crasigal” și ACC nr. 55/455 privind constatarea nulității contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată .

La 11 iunie 2018, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei din 24 aprilie 2018 (f.d. 25, vol. II).

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Astfel, prin prisma dispoziției citate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Troțiu Alexandru, reprezentat de avocatul Bot Alexandru la 06 septembrie 2018 împotriva deciziei instanței de apel din 24 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, este depus în termen, în situația în care la materialele dosarului date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurent lipsesc.

În motivarea recursului a invocat recurentul că decizia instanței de apel o consideră neîntemeiat, deoarece instanța de apel nu a analizat multilateral actele normative și legislația în vigoare, aplicabilă la caz.

Ilegalitatea actelor instanței ierarhic inferioare se impune, deoarece concluziile instanței de apel expuse în actul contestat sunt ilegale și contradictorii cu circumstanțele de fapt ale cauzei, iar la adoptarea lor instanța a încălcat și aplicat eronat normele de drept material.,

Recurentul a mai menționat că instanța de fond și de apel au omis să ca și suma adjudecată de SRL „Explolocuința” în mărime de 6 298,05 lei nu se confirmă nici chiar în baza actelor furnizate de reclamant. Or, datoria pârâtului Troțiu Alexandru rezultă din diferența dintre suma achitată și cea facturată. Respectiv SRL „Explolocuința” urma să pretindă datoria în mărime de 4890,67 lei și nu de 6 298,05 lei.

Concomitent recurentul a menționat că prin omisiunea de a analiza argumentele invocate de apărare, i s-a încălcat dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Audiind raportul verbal al judecătorului raportor și verificând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

Alineatele (2) și (3) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin.(4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, menționează că, Troțiu Alexandru, reprezentat de avocatul Bot Alexandru în cererea de recurs nu a invocat nici unul din temeiurile de declarare a recursului prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) sau (4) Codul de procedură civilă.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție indică că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, fără a se examina temeinicia lor.

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 ei în fapt.

În acest sens, completul reiterează prin prisma jurisprudenței CEDO că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.” (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a examinat sub toate aspectele, cu respectarea normelor de procedură și aplicarea corectă a legii materiale, iar în esența lor argumentele recursului, au fost verificate minuțios, la judecarea cauzei în ordine de apel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Troțiu Alexandru, reprezentat de avocatul Bot Alexandru, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Recursul declarat de Troțiu Alexandru, reprezentat de avocatul Bot Alexandru, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Victor Burduh

Galina Stratulat