

Î N C H E I E R E

24 iunie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Asociația de Coproprietari
în Condominiu nr.55/244,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cioclea Igor
împotriva Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr.55/244 cu privire la
constatarea nulității procesului-verbal al Adunării Generale a membrilor
Asociației Coproprietarilor în condominiu nr.55/244 din 21 mai 2017, în partea
ce se referă la reconfirmarea rezilierii contractului de comodat nr.14 din 15 mai
2012,

împotriva deciziei din 05 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 04 ianuarie 2018, avocatul Ciuchitu Vitalie acționând în numele și
interesele lui Cioclea Igor s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva
Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/244 (în continuare ACC
nr.55/244) cu privire la constatarea nulității procesului-verbal al Adunării
generale a membrilor Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/244 din
21 mai 2017, în partea ce se referă la reconfirmarea rezilierii contractului de
comodat nr. 14 din 15 mai 2012.

În motivarea acțiunii a invocat că reclamantul Cioclea Igor este proprietarul
apartamentului nr.XXXXX, amplasat în XXXXX.

A menționat că între reclamant, în calitate de comodatar, și ACC nr. 55/244
în calitate de comodant a fost încheiat contractul de comodat nr. 14 din 15 mai
2012.

A explicat că reclamantul, fiind totodată și membru al ACC nr. 55/244 și
proprietar al bunului imobil-apartamentul nr. XXXXX, a participat financiar la
achiziția terenului cu număt cadastral XXXXX și suprafața de 0.0692 ha, prin
contribuția la fondul special al Asociației pârte „Fond achiziție teren parcare”.

A declarat că la Adunarea generală a membrilor ACC nr. 55/244 din 31
martie 2012 a fost aprobat Regulamentul de organizare și funcționare a parcării,
care reprezintă în fond un contract colectiv încheiat între utilizatorii parcării și
ACC nr. 55/244.

Totodată, a remarcat că la data de 23 aprilie 2016, a avut loc Adunarea
generală a utilizatorilor parcării (procesul-verbal nr. 2/2016 din 23 aprilie 2016),

entitate care nu este prevăzută nici în Regulament de organizare și funcționarea parcării, dar nici în statutul ACC nr. 55/244, și în cadrul acestei adunări s-a adoptat decizia de a rezilia contractul de comodat nr. 14 din 15 mai 2012, încheiat între reclamantul Cioclea Igor și ACC nr. 55/244, aprobându-se procesul-verbal nr.2/2016 din 23 aprilie 2016.

A susținut că la data de 29 mai 2016 a fost organizată și respectiv a avut loc Adunarea generală a membrilor ACC nr. 55/244 în cadrul căreia, la pct. 9 al ordinii de zi, a fost discutată chestiunea confirmării deciziei luate de Adunarea generală a utilizatorilor parcării din 23 aprilie 2016, adică a procesului-verbal nr.2/2016, prin care a fost reziliat contractul de comodat, decizie care a fost confirmată în cadrul acestei ședințe.

În acest context a precizat că invocând rezilierea contractului de comodat, de către angajații ACC nr. 55/244 reclamantului îi este împiedicat accesul la locul său de parcare, mai mult decât atât, locul de parcare al acestuia fiind utilizat de către o altă persoană.

A afirmat că ulterior, la data de 04 august 2016, reclamantul a depus la Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău o cerere de chemare în judecată prin care a solicitat anularea procesului-verbal al adunării generale a Asociației din 29 mai 2016, cât și obligarea pârâtului să nu creeze impedimente în utilizarea locului de parcare în baza contractului de comodat.

A indicat că prin hotărârea Judecătoria Buiucani mun. Chișinău din 08 iunie 2017, în cadrul altui litigiu, acțiunea a fost admisă și a devenit irevocabilă prin neatacare, iar motivele reținute de către instanța numită, în vederea constatării nulității procesului-verbal în partea contestată, au caracter veridic și incontestabil.

A considerat că rezilierea contractului de comodat a fost efectuată ilegal și contrar prevederilor contractuale și legale motiv din care nu produce efecte juridice din următoarele considerente: semnalează că potrivit avizului menționat mai sus, contractul de comodat a fost reziliat în baza temeiului prevăzut la pct. 6.1.3 din contractul de comodat, care poate fi reziliat în cazul în care, comodatarul nu achită 2 luni consecutiv contribuțiile în calitate de membru al ACC nr. 55/244, nu achită toate cheltuielile de întreținere a Bunului: pază, salubritate, amenajare, iluminat, deservire sistem video, energie electrică pază, etc. (pct. 2.2.3) și pct. 2.2.5 - nu a participat financiar la proiectele de modernizare și îmbunătățire a infrastructurii parcării.

În acest sens evidențiază că la momentul rezilierii contractului de comodat, în data de 29 mai 2016, reclamantul, Igor Cioclea, nu avea careva datorii față de ACC 55/244, fapt confirmat prin facturile/ordinele de plată anexate la prezenta cerere.

A invocat că, în același timp, acest fapt se confirmă și prin răspunsul nr. 10 la cererea reclamantului care menționează că reclamantul nu acumulează careva datorii nici ca membru al ACC nr. 55/244, dar nici ca utilizator al parcării. Totodată, susține că alte temeiuri prevăzute la art. 866 Codul civil cu privire la dreptul de reziliere a contractului de comodat nu se atestă (comodantul poate rezilia contractul de comodat dacă: a) în virtutea unor circumstanțe neprevăzute, comodantul însuși are nevoie de bun; b) comodatarul folosește bunul neconform destinației stabilite în contract, dă bunul, fără acordul comodantului, în folosință unui terț sau supune bunul unui pericol mare, ca urmare a nemanifestării prudenței

c) comodatarii a decedat; d) comodatarii persoana juridica si-a incetat activitatea.)

Prin urmare, raportand prevederile legale si contractuale la circumstantele de fapt, considera ca temeiuri pentru rezilierea contractului de comodat nu au existat odata ce reclamantul nu inregistra careva datorii fata de ACC nr. 55/244, motiv din care solicita instantei de judecata obligarea paratului sa nu creeze impedimente in realizarea dreptului de folosire a locului de parcare nr.14 in baza contractului de comodat sus mentionat.

La fel, a mentionat ca, odata ce contractul de comodat incheiat intre parti fiind unul cu executare succesiva, potrivit art. 748 Cod civil cu privire la rezilierea contractelor cu executare succesiva, rezilierea este admisibila numai la expirarea fara rezultat a unui termen de remediere (termen de gratie) sau dupa o somatie ramasa fara efect, reclamantul nu a primit din partea ACC nr. 55/244 un termen pentru remediere si nici o somatie nu a fost expediata in adresa acestuia.

Mai mult decat atat, a afirmat ca cunoscand despre intentia de reziliere a contractului acesta a achitat benevol si integral datoriile pe care le inregistra catre ACC nr. 55/244 pana la data Adunarii generale a membrilor ACC nr. 55/244 din 29 mai 2016, cand a fost adoptata decizia de reziliere.

A specificat ca Adunarea generala a utilizatorilor parcarii, pe langa faptul ca nu exista de iure, nu este subiectul de drept care poate rezilia contractul de comodat, acesta fiind incheiat intre reclamant si ACC nr. 55/244, motiv din care si decizia Adunarii generale ale membrilor ACC nr. 55/244 din 25 mai 2016 in partea care se refera la confirmarea deciziei de a rezilia contractul de comodat cu reclamantul Igor Cioclea este una ilegala si netemeinica fiind discutata chestiunea unui act care de jure nu produce careva efecte juridice, iar pct. 9 din ordinea de zi din cadrul sedintei din 25 mai 2016 cu privire la confirmarea deciziei de reziliere fiind introdusa pentru a crea aparenta realitatii si temeiniciei deciziei Adunarii generale a utilizatorilor parcarii privind rezilierea contractului de comodat.

Astfel, a considerat ca decizia Adunarii generale a membrilor ACC nr.55/244 in partea contestata, este lovita de nulitate si din urmatoarele considerente: in cadrul adunarii generale in momentul cand a avut loc examinarea pct. 9 din ordinea de zi si respectiv, votarea privind rezilierea contractului de comodat, la adunarea generala au ramas aproximativ 20 de persoane, fiind incalcata procedura de desfasurare a adunarii generale a membrilor ACC nr.55/244, deoarece in momentul dezbaterii pct. 9 din ordinea de zi, adunarea nu mai era deliberativa, atata timp cat erau prezenti doar aproximativ 20 de membri, or, potrivit art. 27 alin. 4 din legea condominiului in fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, adunarea generala este deliberativa daca la ea sunt reprezentate cel putin 2/3 din numarul total de voturi.

A solicitat constatarea nulitatii a procesului-verbal al Adunarii generale a membrilor ACC nr. 55/244 din data de 29 mai 2016, in partea care se refera la rezilierea contractului de comodat nr.14 din 15 mai 2012.

Prin hotararea din 08 februarie 2019 a Judecatoriei Chisinau sediul Buiucani s-a respins ca neintemeiata actiunea.

Prin decizia din 05 decembrie 2019 a Curtii de Apel Chisinau s-a admis apelul declarat de reprezentantul reclamantului Cioclea Igor, avocatul Ciuchitu, s-a casat hotararea Judecatoriei Chisinau, sediul Buiucani din 08 februarie 2019,

cu adoptarea unei noi hotărâri după cum urmează: S-a admis acțiunea și s-a constatat nulitatea procesului-verbal al Adunării Generale a membrilor Asociației Coproprietarilor în condominiu nr.55/244 din 21 mai 2017, în partea ce se referă la reconfirmarea rezilierii contractului de comodat nr.14 din 15 mai 2012.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a invocat că prin procesul-verbal nr.8/2017 din 21 mai 2017 al Adunării generale a membrilor ACC nr. 55/244 s-a decis reconfirmarea hotărârii aprobate de Adunarea Utilizatorilor parcării din 23.04.2016 privind rezilierea contractului de comodat nr.14 din 15.05.2012 încheiat între Cioclea Igor și ACC nr.55/224 (f.d.43-45).

Instanța de apel a reținut că potrivit pct. 6.1.3 din contractul de comodat nr. 14 din 15.05.2012 este stipulat că, prezentul contract poate fi reziliat până la expirarea termenului indicat în pct. 4.1 al prezentului contract, în cazul dacă comodatarul nu achită 2 luni consecutiv contribuțiile în calitate de membru al ACC nr. 55/244, cât și plățile menționate în pct.2.2.3.-2.2.5. a prezentului contract (f.d.17 verso).

Potrivit pct. 2.2.3.-2.2.5. din contractul menționat, comodatarul este obligat să achite toate cheltuielile de întreținere a bunului: pază, salubritate, amenajare, iluminat, deservire system video, energie electrică pază; să achite cheltuielile de reparații capitale a bunului, pavajului, cât și a gardului metalic, ce demarchează teritoriul parcării ACC nr. 55/244; să participe financiar la proiectele de modernizare și îmbunătățire a infrastructurii parcării ACC nr. 55/244 (f.d.16).

În acest sens, instanța de apel a reținut că motivul rezilierii contractului de comodat, operată de pîrîta a fost neachitarea plăților indicate. În același timp, instanța de apel a punctat că la data de 21 aprilie 2016, adică pînă la ședința Adunării Generale a utilizatorilor parcării ACC nr.55/224 din 23 aprilie 2016 Cioclea Igor a achitat plata serviciilor de pază.

Subsecvent, instanța de apel a menționat că de către ACC nr.55/224 nu au fost prezentate careva dovezi precum că apelantul-pîrît ar fi achitat parțial datoriile. Totodată, instanța de apel atestă că, contractul de comodat a fost reziliat de către Adunarea generală a utilizatorilor parcării ACC nr.55/224, pe când contractul de comodat nr.14 din 15 mai 2012 a fost încheiat între Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr.55/244, iar Adunarea generală a utilizatorilor parcării nu este parte a contractului.

Instanța de apel reține că potrivit Statutului ACC nr.55/224 este stipulat că organele de administrare ale asociației de coproprietari sunt: adunarea generală a membrilor asociației de coproprietari și consiliul de administrare, nefiind prevăzută Adunare generală a utilizatorilor parcării ACC nr.55/224.

Colegiul mai reține că Adunarea generală al ACC nr.55/224 din 21.05.2017 reflectată prin procesul-verbal nr.8 din 2017 a avut loc cu încălcarea normelor imperative de drept.

În acest sens este relevant alin. (4) din art. 27 al Legii nr. 913 din 30.03.2000 cu privire la condominiului în fondul locativ, care prevede că adunarea generală este deliberativă dacă la ea sînt reprezentate cel puțin 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, se stabilește data la care adunarea generală va fi reconvocată. Adunarea generală poate fi reconvocată nu mai devreme de 48 de ore și nu mai tîrziu de 30 de zile de la data fixată inițial. Adunarea generală

reconvocată este în drept să adopte decizii cu cel puțin 51% din numărul total de voturi.

În asemenea circumstanțe, instanța de apel a atestat încălcări ale normelor imperative din partea pârâtului la adoptarea actului din 21 mai 2017 în partea ce ține reconfirmarea hotărârii aprobate de Adunarea utilizatorilor parcarii din 23.04.2016 privind rezilierea contractului de comodat nr.14 din 15.05.2012 fapt care conduce la nulitatea procesului-verbal în această parte.

La fel, în opinia instanței de apel, acțiunile pârâtului sunt în contradicție și cu obligația impusă ACC nr.55/224 prin hotărârea irevocabilă din 08.06.2017 a instanței judecătorești să nu creeze lui Cioclea Igor impedimente în exercitarea dreptului de folosință a locului de parcare nr.14 (f.d.7-10).

La 27 martie 2020, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/244 a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a indicat că soluția instanței de apel în sensul adoptat rezultată din interpretarea greșită a prevederilor legale ce guvernează raportul juridic litigios și circumstanțele probatorii ale dosarului, mai mult ca atât instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Conform art.434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 05 decembrie 2019, astfel cererea de recurs declarată la 27 martie 2020 de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/244 este depusă în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) din 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.

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).

Astfel, prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 19 mai 2020 instanța de recurs a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței (f.d.14, vol.II), iar potrivit avizelor de recepție recursul a fost recepționat de către Cioclea Igor la 27 mai 2020 și de către avocatul Ciuchitu Vitalie la 21 mai 2020 (f.d.15-16, vol.II).

Până la data examinării recursului, referință asupra recursului intimații nu au depus.

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

În conformitate cu art.432 alin. (1) din Codul 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din 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.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurentă nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

În acest context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt. Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurentei, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/244.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/244.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru