

Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), (jud. D. Sîrbu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Anton, O. Cojocaru, I. Dutca)

## Î N C H E I E R E

18 noiembrie 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 recursurilor declarate de Asociația de Coproprietari  
în Condominiu nr. 199 și de către Buian Ana,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către de Asociația  
de Coproprietari în Condominiu nr. 199 împotriva Anei Buian cu privire la încasarea  
datoriei pentru serviciile locativ-comunale și necomunale, stingerea datoriei din  
contul supraplății și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 14 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost  
respins apelul declarat de către Buian Ana și menținută hotărârea din 12 februarie  
2020 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru),

c o n s t a t ă :

La 19 aprilie 2018, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.199 s-a  
adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva Anei  
Buian cu privire la încasarea datoriilor pentru servicii comunale și necomunale,  
stingerea datoriei din contul supraplății și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, datoriile au fost acumulate prin  
neonorarea obligațiilor asumate de Buian Ana prin neachitarea în conformitate cu  
angajamentele individuale în calitate de membru statutar al Asociației de  
Coproprietari în Condominiu pentru serviciile comunale și întreținere și ca urmare a  
neachitării integrale și în termenii legali stabiliți.

Astfel, conform statutului Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.199  
(succesoarea de drepturi a Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 199),  
sursele de construire a blocului s-au preconizat și s-au asigurat din contribuțiile  
parțiale personale ale membrilor cooperativei conform subscrierilor la apartamente

și împrumuturi bancare asigurate cu bunul imobil în construcție la o dobândă facilitată parțial compensată de către stat băncii oferitoare de credit în acest scop.

Construcția a fost executată în perioada anilor 1991-2001, sub supraveghere organizațională a administrației publice locale, iar blocul locativ a fost dat în exploatare la 15 decembrie 2001. Astfel, din data intrării în posesie a bunului imobil, reclamanta și-a onorat integral obligațiunea de construire, inclusiv și pentru Buian Ana subscrisă la apartamentul cu suprafața de 63,1 m<sup>2</sup>, din blocul locativ cu 108 apartamente de pe adresa str. XXXX, mun. Chișinău.

Reclamanta a mai indicat că, potrivit angajamentului încheiat între CCL (ACC) nr.199 și pârâta Buian Ana, în calitate sa de membru al cooperativei/asociației, aceasta s-a obligat să vireze taxele de înscriere și părțile sociale, alocațiile pentru acoperirea împrumuturilor luate pentru construcția întreținerea, exploatarea și reparația capitală a casei de locuit în termenele și mărimea stabilită de contractele de împrumut și deciziile Adunării generale, precum și potrivit prevederilor statutului Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 199 (capitolele IV, VIII, XI) - obligațiuni neonorate de fapt în termenii stabiliți de către pârâtă, care a refuzat neîntemeiat semnarea actelor de verificare a decontărilor în corespundere cu prevederile legii cu privire la evidența contabilă.

De asemenea, reclamanta a menționat că, conform Statutului cooperativei, precum și a contractelor de credit contractate de către aceasta pentru construcția imobilului, pârâta Ana Buian și-a luat angajamentul față de Cooperativa de construcție a Locuințelor nr. 199 și banca creditoare, de a achita cotizații în vederea stingerii creditului și a cheltuielilor colaterale de dare în exploatare și exploatare a blocului din data recepției finale și intrare în posesie a apartamentului subscris. Ratele de stingere a creditului de către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 199 fiind constituite din ratele individuale ale cotașilor pentru fiecare apartament în parte pentru perioada de rambursare a creditului și dobânzii aferente acestuia, termenul de scadență totală fiind data de 31 decembrie 2017.

Prin stingerea tuturor obligațiilor referitoare la credit, pârâta Buian Ana în urma unui proces de divorț și partajare a averii comune în devălmășie, a devenit în anul 2014, unicul proprietar al apartamentului nr. XX, iar la 31 decembrie 2017, în evidența contabilă figura după apartamentul nr. XX o supraplată de 1 322 lei, dintre care 756 lei ca supraplată pentru credit și 566 pentru dobândă – sumă care pârâta nu a dorit ca să fie trecută în contul altor articole cu decontări cu datorii, deși nenumărate ori i s-a solicitat acest lucru.

Astfel, reclamanta a explicat că datoriile pentru apartamentul nr. XX din str. XXX, față de furnizori și costuri colaterale de întreținere a blocului au fost suportate din contul Asociației și din alte articole de decontări ale membrilor asociați și furnizorilor de servicii, iar termenii în care și-au asumat obligațiunea de stingere a datoriiilor nu sunt respectați, fiind periclitată activitatea de exploatare prin încălcarea obligațiilor Asociației de proprietari în Condominiu față de furnizorii de servicii,

precum și afectând direct interesele și drepturile celorlalți asociați.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanta Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.199 a concretizat pretențiile, solicitând încasarea din contul pârâtei Ana Buian a datoriei pentru serviciile comunale în sumă de 12 277 de lei, compusă din: suma de 149,66 de lei pentru apă rece și evacuare, suma de 1 975,65 de lei pentru diferență de contor comun, suma de 2 317,38 de lei pentru ascensor, suma de 636,60 de lei pentru deșeuri de trai, suma de 182,88 lei cu titlu de penalitate, datorii evacuare deșeuri trai, suma de 6 602 de lei pentru deservire, suma de 413,54 de lei pentru fondul de reparație, precum și încasarea cheltuielilor de judecată compuse din: asistența juridică în sumă de 3 500 de lei, taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în sumă de 542 de lei, și cheltuielile pentru xerox și papetărie în sumă de 147,48 de lei.

Suplimentar argumentelor invocate în acțiunea depusă inițial, reclamanta a invocat că, potrivit certificatului nr.234 din 12 mai 2015, eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 199, în apartamentul nr. XX de pe str. XXXX, locuiau trei persoane, și anume Buian Ana, XXXX și XXXX, ultimul fiind sub curatela Anei Buian în baza dispoziției Primarului satului Molești, raionul Ialoveni nr. 26 din 29 aprilie 2014. Potrivit proceselor-verbale ale adunărilor Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.199 din 07 octombrie 2014, 12 octombrie 2014, 16 octombrie 2014, a fost stabilit prețul de 2 lei pentru un metru pătrat de suprafață pentru deservirea blocului, sumă care este contestată de către pârâtă și care este achitată fără obiecții de alți membri ai Asociației.

Prin hotărârea din 12 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.199 împotriva Anei Buian cu privire la încasarea datoriei pentru serviciile locativ-comunale și necomunale, stingerea datoriei din contul supraplatei pârâtei și compensarea cheltuielilor de judecată.

A fost încasată de la Buian Ana în beneficiul ACC nr.199 suma de 1 663,77 de lei cu titlu de datorie pentru deservirea ascensorului; suma de 120,50 de lei cu titlu de datorie pentru evacuarea deșeurilor de trai; suma de 1 041 lei cu titlu de datorie pentru deservirea blocului; suma de 500 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică și a sumei de 396,51 de lei, cu titlu de cheltuieli legate de achitarea taxei de stat la momentul înaintării acțiunii, iar în total suma de 3 721,78 de lei.

În rest, pretențiile Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.199, au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin încheierea din 23 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost restituită cererea de apel depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.199 împotriva hotărârii primei instanțe.

Prin decizia din 14 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către Buian Ana și menținută hotărârea din 12 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Pentru a hotărî astfel, instanțele ierarhic inferioare au reținut în hotărârile sale că, calculele efectuate de către Asociație sunt juste, or pentru perioada care se solicită încasarea datoriilor, în apartamentul menționat supra, locuiau 3 persoane, inclusiv nepotul pârâtei. Toate calculele au fost făcute cu respectarea legislației și s-a ținut cont de prețurile stabilite la serviciile comunale și necomunale, raportate la numărul persoanelor care într-o perioadă sau alta locuiau în apartamentul respectiv.

La 04 septembrie 2020, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 199 a declarat recurs împotriva deciziei din 14 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a încheierii prin care a fost restituit apelul Asociației și trimiterea cauzei la rejudecare.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel la examinarea apelului a încălcat regulile procedurale cu privire la citarea participanților la proces.

La 30 septembrie 2020, Buian Ana a declarat recurs împotriva deciziei din 14 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă integral.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel la pronunțarea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) al Codului de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că decizia recurată a fost pronunțată la 14 iulie 2020, expediată participanților la proces la 31 iulie 2020 și la 04 august 2020, fără a se cunoaște cu certitudine data recepționării acestuia de către părți, iar recursurile au fost declarate la 04 septembrie 2020 și la 30 septembrie 2020 respectiv. Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile împotriva deciziei instanței de apel în termenul stabilit de lege.

În primul rând, în privința alegațiilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 199 cu privire la legalitatea încheierii instanței de apel de restituire a apelului Asociației, Completul reține următoarele.

Potrivit prevederilor art. 429 alin. (2) al Codului de procedură civilă, încheierile date în apel pot fi atacate cu recurs numai o dată cu decizia, cu excepția cazurilor când, potrivit legii, pot fi atacate separat cu recurs și când încheierea face imposibilă desfășurarea de mai departe a procesului.

La caz, este cert că încheierea din 23 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău se contestă separat, potrivit regulilor stabilite de Secțiunea 1 al Capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, condiții care la caz nu au fost respectate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 199.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a fost sesizat să examineze admisibilitatea recursurilor declarate împotriva actului de dispoziție a instanței de apel, în speță decizia din 14 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, și ca urmare se va expune exclusiv asupra problemei

enunțate.

Analizând temeiurile invocate în cererile de recurs, referință, în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile declarate de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 199 și de către Buian Ana, inadmisibile, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului 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) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului 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) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului 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 Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului 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 considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 199 și de către Buian Ana, nu pot duce la admisibilitatea recursurilor, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ a recursurilor, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenților cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare al 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) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor factice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu

doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurențelor, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursurilor nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestora ca fiind admisibile.

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 cererile de recurs declarate de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 199 și de către Buian Ana.

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

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului 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 inadmisibile recursurile declarate de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 199 și de către Buian Ana.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru