

Dosarul nr. 2rac-45/23
2-17217267-01-2rac-17022023

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – G. Stratulat
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – N. Budăi, I. Dudca, D. Băbălău

ÎNCHEIERE

14 iunie 2023

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Aliona Miron
Ion Malanciuc

examinând admisibilitatea recursului declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301, reprezentate de avocatul Igor Coban,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301 împotriva societății cu răspundere limitată „Glorinal” și societății cu răspundere limitată „Thermohouse”, intervenient accesoriu banca comercială „Moldova-Agroindbank” societate pe acțiuni, cu privire la anularea contractului, recunoașterea dreptului de proprietate, transmiterea în gestiune și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301 și s-a menținut hotărârea din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, prin care s-a respins acțiunea ca fiind neîntemeiată,

constată:

La 17 noiembrie 2017, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351 (în continuare ACC nr. 55/351), Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312 (în continuare ACC nr. 55/312), Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 (în continuare ACC nr. 55/493) și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301 (în continuare ACC nr. 55/301) au depus cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Glorinal” (în continuare SRL „Glorinal”) și societății cu răspundere limitată „Thermohouse” (în continuare SRL „Thermohouse”) cu privire la anularea

contractului, recunoașterea dreptului de proprietate, transmiterea în gestiune și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii au indicat că, la 10 mai 2006, SRL „Glorinal” a obținut certificatul de urbanism nr. 471/06 pentru terenul și construcțiile situate în mun. Chișinău, str. XXX și autorizațiile de construire nr. 234 din 21 martie 2008 și nr. 745 din 24 noiembrie 2010.

După obținerea actelor permissive, SRL „Glorinal” a încheiat contracte de investiții pentru construcția blocurilor locative din str. XXX.

Reclamantele au notat că blocurile locative din întregul complex construit de compania de construcții SRL „Glorinal”, ce fac obiectul condominiului, au fost date în exploatare în perioada anilor 2011-2015. Astfel, conform Legii condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, la fiecare etapă a dării în exploatare au fost constituite asociațiile de coproprietari în condominiu.

Conform contractelor de investiții încheiate cu investitorii, SRL „Glorinal” s-a obligat să transmită beneficiarilor apartamentele cu sistem de încălzire cu gaz și aprovizionare cu apă caldă pentru complex, conform planului.

Deopotrivă, în conformitate cu proiectul, SRL „Glorinal” s-a obligat să construiască pe str. XXX, din mun. Chișinău, blocuri locative care să dispună de un sistem de încălzire și aprovizionare cu apă caldă care va funcționa pe bază de gaz, mai exact, încălzirea apei calde va fi ca urmare a procesului de ardere a gazului.

Potrivit pct. 1.2 din Proiectul de lucru al Cartierului locativ cu parcări subterane și obiective de menire comercială și social-culturală din str. XXX, elaborat de SRL „Helio”, pentru încălzirea și alimentarea cu apă caldă a întregului complex locativ (cartier) este prevăzut un dispozitiv, pe teritoriul complexului locativ, o cazangerie autonomă care reprezintă poziția 33 din planul general.

Conform Avizului igienic la recepția finală a obiectivului nr. 756 din 21 decembrie 2011, au fost finalizate lucrările de construcție, finisare, dotare cu echipament tehnic, amenajarea teritoriului aferent, căilor de acces; termoficarea – de la centrale termice autonome; alimentarea cu apă, canalizare – de la rețelele urbane.

Reclamantele au remarcat că, din mijloacele financiare obținute de la investitorii care au încheiat contracte de investiții și care sunt membri ai asociațiilor de coproprietari în condominiu, SRL „Glorinal” a construit cazangeria dotată cu cazan pe bază de gaz. Cazangeria construită de SRL „Glorinal”, în perioada când era funcțională, a asigurat cu energie termică și a aprovizionat cu apă caldă exclusiv asociațiile de coproprietari în condominiu reclamante.

Însă, după darea în exploatare a blocurilor locative, SRL „Glorinal” a transmis parțial la balanța asociațiilor părți din proprietatea comună în condominiu și nu a transmis la balanța asociațiilor de coproprietari în condominiu sistemul de încălzire (cazangeria), rețelele ingineresti aferente de termoficare și apă caldă, care, *de facto*, a fost construit din mijloacele financiare ale investitorilor și care aprovizionează în mod exclusiv condominiile gestionate de reclamante. Iar, conform prevederilor legale, sistemul de încălzire (cazangeria) este indispensabil blocurilor de locuit, sistem care nu poate fi separat de blocurile de locuit.

Astfel, la 14 iunie 2017, printr-o cerere comună, ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 au solicitat SRL „Glorinal” să le transmită la balanță cazangeria, inclusiv rețelele ingineresti aferente. Însă, prin răspunsul din 21 iunie 2017, compania de construcții a menționat că sistemul de alimentare cu energie termică la moment este proprietatea companiei SRL „Thermohouse”, iar toate întrebările ce țin de aprovizionarea cu energie termică a blocurilor locative necesită a fi redirectionate către ultima.

În opinia reclamantelor, SRL „Glorinal” ilegal a înstrăinat companiei SRL „Thermohouse” cazangeria (construcția și echipamentele tehnice instalate) cu nr. cadastral XXX.02 cu suprafața de XXX m.p. și terenul cu nr. cadastral XXX, cu suprafața de XXX ha, pe care este amplasată construcția cazangeriei, or, potrivit art. 6 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ, proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu.

Reclamantele au considerat că, la caz, sunt aplicabile prevederile art. 217 alin. (1) și 220 alin. (1) din Codul civil și urmează a fi anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7836 din 15 octombrie 2013 încheiat între SRL „Glorinal” și SRL „Thermohouse”, prin care a fost înstrăinată cazangeria cu nr. cadastral XXX.02 și terenul cu nr. cadastral XXX, pe care este amplasată construcția cazangeriei, deoarece contravine prevederilor art. 6 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ, art. 8 alin. (2) lit. b), c), d) și e) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile și art. 4 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Deopotrivă, SRL „Glorinal” nu a transmis la balanța asociațiilor de coproprietari în condominiu terenurile pe care sunt construite blocurile locative de pe str. XXX din mun. Chișinău, deși, art. 5 din Legea condominiului fondului locativ stipulează expres că, proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deserveșc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului,.

Reclamantele ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 au solicitat prin cererea de chemare în judecată:

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7836 din 15 octombrie 2013, încheiat între SRL „Glorinal” și SRL „Thermohouse”;

- recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra terenurilor cu nr. cadastral XXX, cu suprafața de XXX ha; nr. cadastral XXX, cu suprafața de XXX ha, pe care sunt amplasate blocurile de locuit din mun. Chișinău, str. XXX;

- obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiunea economică a ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 terenurile pe care sunt amplasate blocurile de locuit cu nr. cadastral XXX, suprafața de XXX ha și nr. cadastral XXX, suprafața de XXX ha;

- recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra cazangeriei din str. XXX, mun. Chișinău, construită pentru blocurile locative din str. XXX, mun. Chișinău;

- obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiunea economică a ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 cazangeria din str. XXX, mun. Chișinău, construită pentru complex și toate rețelele ingineresti de livrare a agentului termic și a apei calde;

- recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra terenului pe care este amplasată cazangeria cu nr. cadastral XXX, suprafața de XXX ha și a construcției cu nr. cadastral XXX.02, cu suprafața de XXX m.p., din str. XXX, mun. Chișinău;

- obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiunea economică a ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 terenul pe care este amplasată cazangeria cu nr. cadastral XXX și construcția (cazangeriei) cu nr. cadastral XXX, din str. XXX, mun. Chișinău;

- compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 14 septembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu banca comercială „Moldova-Agroindbank” societate pe acțiuni (vol. II, f.d. 7).

Prin hotărârea din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată (vol. II, f.d. 15, 32-39).

La 22 martie 2021, ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Igor Coban, au declarat apel împotriva hotărârii din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 23 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, fiind menținută hotărârea din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (vol. II, f.d. 204, 205-214).

Prin decizia din 03 august 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, s-a casat integral decizia din 23 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și s-a trimis cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (vol. II, f.d. 56-65).

Prin decizia din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, fiind menținută hotărârea din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (vol. III, f.d. 121, 122-142).

În consolidarea soluțiilor instanțele judecătorești ierarhic inferioare au remarcat că nu s-au constatat careva temeiuri care ar atrage nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7836 din 15 octombrie 2013. Or, în speță, locuințele au fost conectate la rețeaua termică orășenească, iar cazangeria nu este pusă până în prezent în funcțiune, deoarece în cadrul procedurii de restructurare a planului, urmează să se finiseze lucrările de dare în exploatare.

Instanțele judecătorești ierarhic inferioare au apreciat ca neîntemeiate argumentele reclamantelor, precum că cazangeria a fost construită din sursele financiare investite de beneficiari, or, anexele nr. 1 a contractelor tip cu privire la investirea capitalului privat în construcție nr. 370-VT/IV din 24 aprilie 2008, nr. 272-VT/V din 19 martie 2008 și nr. 82-VT/IV din 06 iunie 2008 (vol. I f.d. 28-20) nu demonstrează cert apariția drepturilor beneficiarilor asupra altor proprietăți distincte decât apartamentele procurate și instalațiilor aflate în acestea.

La fel, s-a reținut că, prin răspunsul nr. 27/05-4099 din 04 decembrie 2017, Agenția pentru Protecția Consumatorilor și Supravegherea Pieței a constatat nerespectarea termenului de executare a obligațiilor contractuale, dar nu și lipsa unui sistem în apartamentele proprietarilor membri ai asociațiilor în condominiu.

Respectiv, instanțele judecătorești ierarhic inferioare au ajuns la concluzia că, la caz, nu sunt aplicabile prevederile art. 6 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, care stipulează că proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu, or, atât cazangeria, cât și terenul pe care se află aceasta sunt obiecte distinct diferite, având și numere cadastrale diferite și adrese diferite. Faptul că, cazangeria menționată ar corela cu complexul locativ pe platforma proiectului general, nu a fost demonstrat.

Subsecvent, instanțele judecătorești ierarhic inferioare au notat că nu pot accepta argumentele reclamantelor precum că bunurile menționate nu au putut constitui obiect separat al contractului de vânzare-cumpărare, or, terenul a fost format ca bun imobil și înregistrat în Registrul bunurilor imobile de către proprietarul inițial, de la care SRL „Glorinal” a procurat lotul de teren, iar construcția a fost înregistrată ca bun imobil în baza dreptului asupra terenului și procesul-verbal de recepție finală.

La 16 ianuarie 2023, ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Igor Coban, au declarat recurs împotriva deciziei din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei recurate și a hotărârii din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care să fie admise integral pretențiile, în sensul formulat în cererea de chemare în judecată, sau cu trimiterea cauzei spre rejudecare (vol. III, f.d. 151-160).

În motivarea recursului a reiterat circumstanțele de fapt și de drept ale speței, similare celor cuprinse în cererea de chemare în judecată și în cererea de apel, precum și au transpus concluziile reținute de către instanța de apel în decizia sa.

Suplimentar, recurentele au invocat că, rejudecând cauza, instanța de apel nu a ținut cont de constatările Curții Supreme de Justiție reținute în decizia nr. 2rac-122/22 din 03 august 2022, prin care prezenta cauză a fost trimisă spre rejudecare, iar în consecință nu a verificat circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, nu a elucidat toate circumstanțele esențiale ale cauzei, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții ilegale.

Instanța de apel, rejudecând cauza, în mare parte a preluat argumentele instanței de apel din decizia casată de către Curtea Supremă de Justiție prin decizia nr. 2rac-122/22 din 03 august 2022. Astfel, rejudecând cauza, instanța de apel nu a apreciat corespunzător argumentele invocate în coroborare cu cumulul de probe prezent la dosar, iar faptul dat denotă că litigiul a fost examinat superficial și constituie încălcare a normelor de drept procedural.

În opinia recurentelor, instanța de apel nu a dat un răspuns cert referitor la relevanța probelor administrate, deși, era obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Cu atât mai mult că, Curtea Supremă de Justiție, restituind cauza spre rejudecare, a constatat expres încălcarea standardelor procedurale de către instanțele inferioare, și anume

omiterea etapei de cercetare a înscrisurilor, întocmirea procesului-verbal al ședinței de judecată cu încălcarea legislației și emiterea unei hotărâri neîntemeiate de către instanța de fond.

Prin referința depusă electronic la 15 martie 2023, administratorul intimatei SRL „Glorinal”, în procedura de restructurare, administratorul autorizat Ion Popa, a solicitat declararea recursului depus de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 împotriva deciziei din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău ca fiind inadmisibil (vol. III, f.d. 192, 193-196).

Deși, la 20 februarie 2023, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatei SRL „Thermohouse” și intervenientului accesoriu BC „Moldova-Agroindbank” SA pentru notificare copia recursului declarat de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 împotriva deciziei din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, aceștia nu au făcut uz de dreptul lor procedural și nu au depus referințe în care să-și expună pozițiile procesuale pe marginea criticilor formulate în recurs.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul de admisibilitate al completul Curții Supreme de Justiție consideră că, recursurile sunt inadmisibile, din motivele ce succed.

În conformitate cu articolul 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 nicio referire cu privire la fondul recursului.

Completul de admisibilitate al instanței de recurs subliniază că, un stat care dispune de instanțe de recurs are obligația să se asigure că justițiabilii săi se bucură de principiile unui proces echitabil prevăzute la articolul 6 § 1 din Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale (a se vedea cauza Lebedinschi v. Republica Moldova, 16 septembrie 2015, § 32; cauza Sultan v. Republica Moldova, 05 iunie 2018, § 24).

În aceste condiții, procedura de admisibilitate a cererilor de recurs va fi efectuată și analizată prin prisma articolului precitat, care cuprinde, în mod particular, dreptul de acces la justiție și dreptul de a fi auzit.

Cu privire la primul aspect, instanța de recurs observă că dreptul de acces la un tribunal poate fi limitat, inclusiv în cazul admisibilității contestațiilor înaintate prin intermediul căilor de atac, pentru că prin însăși natura sa, recursul trebuie reglementat de către stat, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere.

În acest sens, criteriile pentru autorizarea unei cereri introduse pe o cale de atac extraordinară pot fi mai stricte decât condițiile instituite pentru o cale de atac ordinară (a se vedea *inter alia* cauzele Marc Brauer v. Germania, 01 septembrie 2016, § 34; Miessen v. Belgia, 16 octombrie 2016, § 64; Samardžić v. Croația, 20 iulie 2017, § 28; Zubac v. Croația (Marea Cameră), 05 aprilie 2018, § 82).

Așadar, prin prisma articolului 433 din Codul de procedură civilă, completul de admisibilitate verifică dacă actul judecătoresc de dispoziție recurat poate constitui obiectul recursului, dacă cererea dedusă judecății este formulată de persoana îndreptățită, dacă aceasta nu a fost depusă în mod repetat și dacă a fost declarată în termen.

Prin urmare, obiectul prezentelor cereri se referă la decizia din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Succesiv, completul de admisibilitate notează că, în cazul în care, dreptul de acces la justiție este limitat fie de lege, fie de fapte, instanțele naționale trebuie să verifice dacă aceste restricții au redus esența dreptului și, în special, dacă ele urmăresc un scop legitim și dacă există o legătură rezonabilă de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul care trebuie îndeplinit (a se vedea cauzele *Levages Prestations Servicii v. Franța*, 25 octombrie 1996, § 40; *Tricard v. Franța*, 10 iulie 2001, §§ 29, 33; *Freitag v. Germania*, 19 iulie 2007, § 37; *Marc Brauer*, 01 septembrie 2016, § 34).

Articolul 434 din Codul de procedură civilă prescrie că, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

În conformitate cu art. 111 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, termenul de procedură se instituie prin indicarea unei date calendaristice, datei comunicării actului de procedură, a unei perioade sau prin referire la un eveniment viitor și cert că se va produce. În ultimul caz, actul de procedură poate fi efectuat în decursul întregii perioade. Dacă începutul curgerii termenului este determinat de un eveniment sau moment în timp care va surveni pe parcursul zilei, inclusiv de comunicarea actului de procedură, atunci ziua survenirii evenimentului sau a momentului nu se ia în considerare la calcularea termenului.

Normele procedurale referitoare la termenele pentru căile de atac sunt, înafara oricărui dubiu, menite să asigure buna administrare a justiției și respectarea, în special, a principiului securității juridice. Persoanele vizate trebuie să se aștepte ca aceste reguli să fie aplicate (a se vedea cauzele *Tricard v. Franța*, 10 iulie 2001, § 29; *Nicolae Popa v. România*, 09 decembrie 2014, § 16; *Tence v. Slovenia*, 31 mai 2016, § 31). Mai mult, CtEDO a statuat că, în cazul în care termenul pentru o cale de atac ordinară este prelungit după o perioadă considerabilă de timp, o astfel de decizie poate încălca principiul securității juridice (a se vedea cauzele *Pononyov v. Ucraina*, 03 aprilie 2008, § 41; *Ustimenko v. Ucraina*, 20 octombrie 2015, § 47).

Dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău a fost pronunțat la 27 octombrie 2022. Conform scrisorii de expediere a actului judecătoresc cu numărul de înregistrare 8829, Curtea de Apel Chișinău a expediat la 15 noiembrie 2022 în adresa participanților la proces pentru notificare copia deciziei motivate din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău. Însă, la materialele cauzei lipsesc înscrisuri care ar demonstra la ce dată exact a fost recepționată de către recurente a deciziei motivate a instanței de apel.

Astfel, completul de admisibilitate opinează că, în speță, calea de atac în ordine de recurs a fost demarată în interiorul termenului legal, deoarece cererea de recurs a fost depusă la 16 ianuarie 2023.

Succesiv, completul de admisibilitate evocă faptul că, în conformitate cu articolul 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) 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 cauzei 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.

(5) Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

Conform articolului 433 din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

- a) recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4);
- a¹) recursul este depus împotriva unui act ce nu se supune recursului, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 429 alin. (5);
- b) recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art. 434;
- c) persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare;
- d) recursul se depune în mod repetat după ce a fost examinat.

In concreto motivelor inserate în cererea de recurs, completul de admisibilitate le apreciază ca fiind lipsite de substanță și care nu pot fi acceptate. Or, recursul împotriva deciziei instanței de apel este o cale de atac de drept, vizând în exclusivitate legalitatea actului de dispoziție contestat. Însă, din analiza cererii de recurs depuse de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Igor Coban, rezultă că acestea nu au evidențiat memoriul ilegalității și netemeinicii deciziei recurate.

În acest sens, completul de admisibilitate menționează faptul că dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici care, circumscrise fiind motivelor de recurs îngăduite de lege, sunt de natură a învedera ilegalitatea hotărârii. Respectiv, nu este suficientă

simpla expunere a circumstanțelor faptice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea motivelor de ilegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului însemnând 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.

La caz, completul de admisibilitate vădește că, argumentele invocate în cererea de recurs, după esența lor, pot fi încadrate în temeiurile aplicabile doar procedurii de apel și nu se regăsesc în articolul 432 din Codul de procedură civilă, aplicabil recursului. Ba mai mult ca atât, acestea au fost deja supuse examinării și aprecierii de către instanța de apel prin prisma articolului 130 din Codul de procedură civilă, fiindu-le oferite concluziile de rigoare și, prin urmare, nu urmează a fi reiterate în ordine de recurs.

Ipotezele relevate certifică în mod clar caracterul lipsit de substanță al recursului declarat, deoarece ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Igor Coban, nu au invocat niciun argument plauzibil în vederea justificării ilegalității deciziilor instanței de apel. Astfel, se evidențiază caracterul declarativ al recursului, deoarece este lipsit de conținut și desprinde simplul fapt al dezacordului recurentei și reprezentantului acesteia cu soluția dată de instanța inferioară, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului.

În acest sens, completul reamintește că în jurisprudența sa, Curtea Europeană a precizat că dreptul de a fi auzit în combinație cu dreptul la un recurs efectiv sunt în primul rând chestiuni de reglementare în dreptul intern și este în principiu, competența instanțelor să evalueze motivele de admisibilitate a unei cereri de acest tip (*Doorson v. Olanda*, 26 martie 1996, § 67). La acest capitol instanța de recurs reține că recursul declarat de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Igor Coban, nu s-a bazat exclusiv pe chestiuni de drept, ce ar cuprinde încălcări esențiale sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, iar ca urmare nu corespunde cerinței de a fi „efectiv”, fiind lipsit de șanse de succes și nu este capabil să ofere îndreptarea situației din decizia recurată.

Subsidiar, completul de admisibilitate relevă că, în condițiile din speță, cererea de recurs a fost depusă după ce ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 au avut posibilitatea de a fi auzite de o instanță de fond și de o instanță de apel, fiecare dintre care a avut deplină jurisdicție (a se vedea *mutatis mutandis* „*Levages Prestations Services*” v. Franța, cererea nr.21920/93 din 25 octombrie 1996, §§ 48-50).

Prin urmare, instanța de recurs apreciază că recurentelor le-a fost asigurat dreptul de acces la o instanță și dreptul de a fi auzite combinat cu dreptul la un recurs efectiv. De fapt, în cazul când nu există suspiciuni privind încălcarea echității procedurii din perspectiva art. 6 § 1 din CEDO, rezultă că participanții au reușit să pună în discuție în fața instanțelor toate observațiile și raționamentele

pe care le considerau necesare în vederea apărării punctului său de vedere (Blücher v. Cehia, cererea nr. 58580/00 din 11 aprilie 2005, §§ 65-67)

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că instanța de apel a examinat cauza sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, a aplicat și interpretat elocvent normele de drept material și procedural, iar argumentele invocate în recurs nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, completul de admisibilitate al Curții Supreme de Justiție, în unanimitate, ajunge la concluzia de a considera recursul declarate de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Igor Coban, împotriva deciziei din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în baza articolului 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 din Codul de procedură civilă, completul Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301, reprezentate de avocatul Igor Coban, împotriva deciziei din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Aliona Miron

Ion Malanciuc