

Dosarul nr. 2ra-505/23
2-21077278-01-2ra-05042023

Prima instanță: Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni (jud. N. Doroftei)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. I. Țurcan, L. Pruteanu, I. Cotruță)

ÎNCHEIERE

21 septembrie 2023

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:

Președinte, judecător

Judecători

Malanciuc

Aliona Miron

Ion

Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Cebotari Galina,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/672 împotriva Galinei Cebotari cu privire la încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 21 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Galina Cebotari și a fost menținută hotărârea din 26 octombrie 2022 a Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni,

constată:

La 25 mai 2021, ACC 55/672, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Galinei Cebotari, cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că conform contractului privind investițiile în construcții nr. 2361 din 22 februarie 2017, Galina Cebotari, este proprietara apartamentului nr. xxxxx din str. xxxxx, or. Ialoveni, contractual fiind înregistrat la ÎS „Cadastru” la data de 12 iulie 2017, din acel moment devenind membru al ACC 55/672.

A menționat reclamanta că, blocul locativ situat pe adresa, or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun 55N a fost înregistrat în Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/672 la data de 08 august 2017.

A afirmat reclamanta că, fiind membru al Asociației, pârâta are obligația de „a achita la timp toate plățile pentru serviciile comunale și alte servicii prestate, plățile pentru întreținerea, reparația bunurilor imobiliare comune și alte plăți stabilite de asociație”.

Menționează că, pârâte i-au fost prestate serviciile de întreținere și deservire a blocului, însă, bonurile de plată nu au fost achitate, acumulând o datorie totală de 6230, 58 lei, pentru perioada 01 noiembrie 2017-30 aprilie 2021.

Sușține reclamanta că, conform art. 22 al Legii Condominiului stabilește: „Membri ai asociației de coproprietari sânt toți proprietarii locuințelor (încăperilor) din condominiu: (3) Calitatea de membru al asociației de coproprietari se dobândește din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit.

(4) Persoanele care procură locuințe (încăperi) în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobândirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii).

Potrivit prevederilor art. 12, p. (4) „Proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege și de alte acte legislative și normative”.

Conform art. 12, p. (5) „Nefolosirea de către proprietar a locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-1 elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

Mai susține reclamanta că, în baza art. 14 al Legii Condominiului „Proprietarii/chiriașii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare:

(3) Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ sau, după caz, de către operator, cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului.

(4) În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Cuantumul penalității nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.

Menționează reclamanta că, conform art. 20 al Legii “în cazul în care asociația de coproprietari, prin activitatea sa, nu încalcă drepturile și interesele proprietarilor apărute de lege, ea are dreptul:

m) În cazul neexecutării de către proprietari/chiriași a obligațiilor lor privind participarea la cheltuielile comune, să sesizeze instanța de judecată în vederea stingerii plăților obligatorii.

n) În modul stabilit de legislație, să ceară de la proprietari/chiriași repararea integrală a pagubelor pricinuite asociației în urma neachitării plăților obligatorii pentru serviciile comunale, întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu și neparticipării la alte cheltuieli comune.

Prevederi similare cu privire la obligația de plată sunt stipulate și în Legea cu privire la Locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, care la alin. 5, art. 48 stabilește „Proprietarii de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sânt obligați să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății

comune din blocul locativ prin finanțarea acestor lucrări, astfel încât această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite”.

Astfel, coroborând prevederile legale citate supra, stabilește reclamanta că, serviciile publice de gospodărie comunală se prestează, și respectiv se achită costul acestora, în baza contractelor încheiate cu consumatorii. Însă, în caz de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, indiferent de faptul a fost sau nu încheiat contractul, consumatorii urmează să achite serviciile prestate.

Susține reclamanta că, contrar art. 10 din Codul civil, care prevede că persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri, pârâta, Cebotari Galina, în mod intenționat s-a eschivat de la executarea obligației de plată.

La fel, susține reclamanta că, pentru soluționarea pe cale amiabilă a litigiului apărut, precum și de a menține relațiile de bună credință, ACC 55/672 a expediat în adresa pârâtei somație de plată la 22 iunie 2020, nefiind recepționată de către ultima. Respectiv, reclamantul a respectat procedura prealabilă de soluționare a litigiului, pentru a înainta prezenta acțiune privind încasarea datoriei.

Întemeindu-și cererea de chemare în judecată în baza prevederilor art. 166-168, 2762- 2764 Cod de procedură civilă al RM, art. 48, 51, 75 al Legii cu privire la Locuințe, art. 12, 14, 17, 20, 22 al Legii Condominiului în fondul locative nr. 913 din 30 martie 2000, art. 10 Cod civil al RM, a solicitat încasarea sumei de 6230, 58 lei, cu titlu de datorie pentru perioada de 01.11.2017- 30.04.2021 și taxa de stat în mărime de 270 lei.

La data de 06 octombrie 2022, ACC 55/672, reprezentată de avocatul Vatavu-Josan Tatiana a depus o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor din cererea de chemare în judecată și a solicitat încasarea din contul pârâtei Galina Cebotari datoria în mărime de 8615,10 lei, dobânda de întârziere în mărime de 1985 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 5000 lei. (f.d. 88 și 90)

Prin hotărârea din 26 octombrie 2022 a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni a fost admisă acțiunea depusă de ACC 55/672. A fost încasat din contul Galinei Cebotari în beneficiul ACC 55/672, datoria pentru serviciile comunale în mărime de 8 615,10 lei, dobânda de întârziere în mărime de 1 925,85 lei, cheltuielile de judecată în sumă de 401,09 lei, constituită din taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată și cheltuieli de asistență juridică suportate în prezenta cauză, în mărime de 5 000 lei.

La data de 10 noiembrie 2022, Galina Cebotari a declarat apel împotriva hotărârii din 26 octombrie 2022 a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii și emiterea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 21 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Galina Cebotari și a fost menținută hotărârea din 26 octombrie 2022 a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că fiind corectă soluția primei instanțe privind încasarea din contul lui Cebotari Galina în beneficiul ACC 55/672,

datoria pentru serviciile comunale în mărime de 8 615,10 lei la locul de consum apartamentului nr. 17, situat pe strada Alexandru cel Bun, 55/N, or. Ialoveni.

Instanța de apel a stabilit că, Galina Cebotari este proprietarul apartamentului nr. 17, situat în or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 55N, care se află în gestiunea ACC nr.55/672, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile.

Totodată, prin Extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 453680 din 02 noiembrie 2020, eliberat de Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept a ASP, se confirmă că ACC 55/672 a fost înregistrată la 08 august 2017 și își are sediul în or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 55N. Obiectul principal de activitate al Asociației este – Administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contracte.

Instanța de apel a reține că raportul juridic obligațional între părți rezultă din faptul prestării serviciilor comunale a apartamentului nr. 17, situat pe strada Alexandru cel Bun, 55/N, or. Ialoveni.

Astfel că, potrivit contului de plată nr. 160537044, eliberat pe perioada de până la finele lunii august 2022, pârâta trebuia să plătească reclamantului, până la data de 30 septembrie 2022, suma de 8615,10 lei, compusă din: - 6880,05 lei pentru deservirea blocului locativ, 488,60 lei pentru serviciile de transportare a deșeurilor, 481,05 lei pentru apa potabilă, 6,46 lei pentru energia electrică în scară, 31,25 lei pentru impozitul pe pământ, 483,64 lei cheltuieli de bloc, 96,80 lei pentru servicii de gestiune, 47,25 lei pentru cheltuieli administrative și 100 lei pentru fondul de rezervă, fapt confirmat prin descifrările achitărilor efectuate pentru apartamentul apelantei, însă nu și-au onorat obligația de plată, încălcând prevederile legale ale art.774, 858 Cod civil, care prevăd că obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, obligând debitorul să-l despăgubească pe creditor pentru obligația neexecutată, neadmițând refuzul unilateral de la executarea obligației.

Totodată, instanța de apel a reținut că, potrivit prevederilor art. 22 al. (1), al Legii condominiului în fondul locativ nr.913 din 30 martie 2000, membri ai asociației de coproprietari sunt toți proprietarii locuințelor (încăperilor) din condominiu. (3) Calitatea de membru al asociației de coproprietari se dobândește din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit. (4) Persoanele care procură locuințe (încăperi) în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobândirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii). (6) Calitatea de membru al asociației de coproprietari încetează în cazul decesului membrului asociației, lichidării persoanei juridice, înstrăinării bunurilor sau în alte temeieri.

Conform prevederilor art. 20 al. (1), lit. d) al aceleiași Legii, asociația de coproprietari are dreptul să stabilească pentru fiecare proprietar cuantumul plăților obligatorii conform cotei de participare.

Instanța de apel a mai notat că în pct. 46 al Hotărârii Curții Constituționale nr. 20 din 20 iulie 2016, privind excepția de neconstituționalitate Curtea Constituțională a statuat că "... Curtea observă că în anumite situații legislatorul poate institui forme speciale de asociere pentru a proteja unele interese generale și care, în perspectiva scopurilor pe care le urmăresc, nu reprezintă, în realitate, modalități înscrise în

conceptul de liberă asociere, astfel cum acesta este prevăzut de art. 11 din Convenția Europeană...”

La fel, la pct. 59-63 ale Hotărârii, Curtea a statuat că ” 59. Din prevederile legale enunțate, Curtea subliniază, calitatea de membru în această asociație este inerent legată de calitatea de proprietar al locuinței. 60. Astfel, devenind proprietarul unui apartament, persoana devine coproprietar al părților comune din această clădire cu mai multe apartamente și implicit membru al asociației de coproprietari în condominiu. 61. Necesitatea apariției unei asemenea asociații este dictată de faptul că există un imobil în care sunt amplasate mai multe locuințe, iar pentru exploatarea benefică a locuințelor este imperativ necesar să fie administrate un șir de bunuri care nu pot aparține exclusiv unui singur proprietar. 62. Curtea menționează că, persoana în cazul în care decide să cumpere o locuință într-un bloc locativ, acceptă implicit să intre într-o colectivitate, care urmează să fie gestionată și care are bunuri comune. 63. În acest sens, Curtea reține că, în speță, persoana nu se asociază într-o asociație obștească sau într-un partid, prin urmare, asociația de coproprietari în condominiu nu are la bază conceptul de liberă asociere”. Prin prisma prevederilor legale enunțate se constată că, obligațiunea de achitare a costului serviciilor prestate pentru întreținerea și reparația bunurilor imobiliare din condominiu urmează a fi pusă în sarcina proprietarilor.

Admițând cererea de chemare în judecată în partea încasării dobânda de întârziere, instanța de apel a menționat prevederile art. 942 din Codul civil a considerat că prima instanță întemeiat a încasat din contul lui Galinei Cebotari în beneficiul ACC 55/672 dobânzi de întârziere în sumă de 1 925,85 lei, pentru întârzierea plății serviciilor comunale în perioada 30 iunie 2019 – 06 octombrie 2022.

Cu referire la pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de apel a reținut prevederile art. 94 alin. (1) CPC, care prevede că, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată, astfel, prima instanță corect a dispus încasarea din contul lui Cebotari Galina în beneficiul ACC 55/672, cheltuielile de judecată în sumă de 401,09 lei, constituită din taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată și cheltuieli de asistență juridică suportate în prezenta cauză, în mărime de 5 000 lei.

La data de 13 martie 2023 Galina Cebotari a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă.

În motivarea recursului s-a invocat că, la adoptarea deciziei contestate nu a fost aplicată legea care urma a fi aplicată, aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară, erori care au dus la încălcarea drepturilor omului.

A menționat că, este proprietara apartamentului nr. 17, situat pe strada Alexandru cel Bun, 55/N, or. Ialoveni. Este fondatorul condominiului din anul 2015.

A afirmat recurenta că nu a încheiat Contract de Prestări Servicii cu ACC 55/672.

Relevă că ACC 55/672 nu a respectat procedura, prevăzută prin lege, sau prin contractul părților, de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, inclusiv prin

mediere. Cererea de chemare în judecată, privind încasarea sumei de 6230,58 lei cu titlul de datorie pentru perioada de 01 noiembrie 2017 până la 30 aprilie 2018 de la Galina Cebotari cu „Somația” din 22 iunie 2021 pe numele Ninei Cebotari și ordin de încasare a numerarului nr. 154371680 pe unu aprilie 2021 în suma de 6230,58 lei - este ilegală. Relatează că „Somația” din 22 iunie 2021 pe numele Ninei Cebotari este cu ștampila SRL „Loc-Express”, dar semnată de fostul Președinte al asociației de Coproprietari în Condominiu 55/672, Mariana Spătaru - este ilegală.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 21 februarie 2023, iar cererea de recurs a fost depusă la data de 13 martie 2023.

Astfel, recursul, declarat este în termen.

La 10 aprilie 2023, copia recursului a fost expediată în adresa intimată ACC 55/672 (f.d. 239, volumul II), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Intimata nu și-a valorificat dreptul procedural respectiv și nu a depus referință în termenul stabilit.

Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de Galina Cebotari a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 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.

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.

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.

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.

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

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).

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Galina Cebotari, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevelopativ și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul 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.

Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a

îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de Galina Cebotari, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Galina Cebotari, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Galina Cebotari, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Aliona Miron

Judecători

Ion Malanciuc

Mariana Pitic