



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ecosem Grup” (în proces de insolvabilitate) împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, intervenient accesoriu Duca Angela, privind anularea hotărârii adunării generale a membrilor asociației, anularea hotărârii consiliului de administrație al asociației și rectificarea înregistrării în Registrul de stat al persoanelor juridice,

împotriva deciziei din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău

(Dosarul nr. 2rac-190/23
NR. PIGD 2-21135940-01-2rac-25082023)

Interpretarea eronată a legii materiale. Persoanele ce pot fi numite în calitate de administrator al unei Asociații de Coproprietari în Condominiu

Judecătoria Chișinău, sediul Centru, jud. N. Russu,
Curtea de Apel Chișinău, jud. N. Budăi, A. Bostan, G. Dașchevici,

16 octombrie 2024

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului depus de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Ion Malanciuc, *judcători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 13 septembrie 2021, SRL „Ecosem Grup” (în proces de insolabilitate) a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 (ACC nr. 35/26), solicitând anularea hotărârii adunării generale a membrilor asociației (procesul-verbal nr. 3 din 20 decembrie 2020), anularea hotărârii consiliului de administrație al ACC nr. 35/26 (procesul-verbal nr. 1 din 13 ianuarie 2021) și rectificarea înregistrării în Registrul de stat al persoanelor juridice.

2. În motivarea acțiunii SRL „Ecosem Grup” a invocat faptul că, printr-o hotărâre a Curții de Apel Chișinău din 20 noiembrie 2017, a fost inițiată procedura de insolabilitate față de societate, iar prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 02 iulie 2018 a fost confirmat planul de restructurare al SRL „Ecosem Grup”.

3. Printre obiectivele planului de restructurare a fost și finalizarea lucrărilor de construcție a blocurilor locative din bd. Mircea cel Bătrân 34/5, mun. Chișinău, darea în exploatare a acestora și transmiterea apartamentelor către creditori, în vederea recuperării investițiilor acestora.

4. Conform Actului de recepție finală nr. 01 din 25 aprilie 2019, blocurile locative nr. 1A și 1B din bd. Mircea cel Bătrân 34/5 au fost date în exploatare de către SRL „Ecosem Grup”, iar creditorii care au respectat planul de restructurare și au achitat integral datoriile au primit apartamentele contractate.

5. Apartamentele și spațiile nelocative care nu au fost contractate sau achitate integral au rămas în proprietatea SRL „Ecosem Grup”.

6. La 26 februarie 2021, SRL „Ecosem Grup” a constatat că a fost fondată Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, cu scopul de a administra blocurile locative din bd. Mircea cel Bătrân 34/5, prin procesul-verbal nr. 1 din 2 martie 2020. Fondatorii asociației au fost opt persoane.

7. Ulterior, la data de 12 martie 2021, SRL „Ecosem Grup” a constatat că, prin decizia Agenției Servicii Publice din 18 ianuarie 2021, au fost

admise modificările privind organul executiv al ACC 35/26, iar în calitate de administrator a fost numită Duca Angela.

8. Temei de emitere a deciziei ASP din 18 ianuarie 2021, au servit următoarele acte: procesul-verbal nr. 3 din 20 decembrie 2020 al adunării generale a membrilor asociației; procesul-verbal nr. 1 din 13 ianuarie 2021 al ședinței Consiliului de Administrație; lista membrilor asociației care au participat la adunarea generală.

9. Reclamanta consideră că aceste hotărâri (reflectede în procesul verbal nr. 3 din 20 decembrie 2021 și în procesul verbal nr. 1 din 13 ianuarie 2021) sunt ilegale și trebuie anulate. SRL „Ecosem Grup” invocă faptul că deciziile au fost adoptate fără respectarea cvorumului legal, și că anumite documente prezentate la Agenția Servicii Publice nu reflectau realitatea.

10. Conform prevederilor Legii condominiului în fondul locativ, reclamanta a susținut că adunarea generală nu s-a desfășurat în conformitate cu cerințele legale. În plus, lista membrilor asociației care au participat la adunare nu era completă și nu a fost validată prin semnături.

11. SRL „Ecosem Grup” a contestat lista prezentată ASP, susținând că aceasta conținea persoane care nu erau proprietari de apartamente și că, în mod eronat, nu includea toți membrii reali ai asociației.

12. Reclamanta a invocat prevederile articolelor 202, 308, 312, și 331 din Codul civil, argumentând că actele adoptate la adunarea generală și consiliul de administrație sunt lovite de nulitate absolută, conform dispozițiilor legale

13. De asemenea, SRL „Ecosem Grup” a subliniat faptul că Angela Duca nu era proprietara unui apartament în blocurile administrate de ACC nr. 35/26 la momentul adoptării hotărârilor asociației din 20 decembrie 2020. Apartamentul nr. 88 din bd. Mircea cel Bătrân 34/5, care a fost donat Angelei Duca prin contractul de donație din 13 ianuarie 2021, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile până la data de 15 aprilie 2021. Astfel, Duca Angela nu putea fi membru legal al asociației la momentul adoptării hotărârilor, cât și nu putea fi desemnată în calitate de administrator al ACC 35/26.

14. SRL „Ecosem Grup” a invocat nulitatea absolută a hotărârilor asociației din 20 decembrie 2020 și a consiliului de administrație din 13 ianuarie 2021, pe baza faptului că adunarea generală nu a fost deliberativă, conform art. 27 din Legea condominiului.

15. În plus, SRL „Ecosem Grup” a subliniat că aceasta nu a fost invitată sau informată cu privire la adunarea generală, deși era proprietara mai multor apartamente în complexul locativ din bd. Mircea cel Bătrân 34/5.

16. În drept, reclamanta și-a fundamentat cererea pe articolele 202, 308, 312, 331, 334, 439 și 510 din Codul civil, precum și pe articolele 16, 22, 26 și 27 din Legea condominiului.

17. Prin încheierea protocolară din 17 august 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtă, în proces s-a atras Duca Angela.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

18. Prin hotărârea din 18 noiembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Ecosem Grup” (în proces de insolvență). S-a constatat nulitatea absolută a hotărârii adunării generale a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, reflectată în procesul-verbal nr. 3 din 20 decembrie 2020 și a hotărârii consiliului de administrație al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, reflectată în procesul-verbal nr. 1 din 13 ianuarie 2021. S-a rectificat în Registrul de stat al persoanelor juridice, înregistrarea datelor referitor la organul executiv al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, prin radierea înregistrării administratorului Duca Angela, efectuată în baza hotărârii adunării generale a membrilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.35/26, reflectată în procesul-verbal nr. 3 din 20 decembrie 2020 și a hotărârii consiliului de administrație al Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.35/26, reflectată în procesul-verbal nr. 1 din 13 ianuarie 2021. S-a încasat din contul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 în beneficiul SRL „Ecosem Grup”, taxa de stat în sumă de 100 lei. S-a încasat la buget din contul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, taxa de stat în sumă de 200 lei.

19. Pentru a adopta această hotărâre, prima instanță a concluzionat că hotărârile adoptate de adunarea generală și consiliul de administrație al ACC nr. 35/26 sunt lovite de nulitate absolută. Aceasta a stabilit că adunarea generală nu a fost deliberativă, iar Angela Duca nu putea fi desemnată președinte deoarece nu era membru al asociației.

20. Astfel, a constatat că Angela Duca nu era membru legal al asociației la momentul adoptării hotărârii, deoarece apartamentul pe care l-a primit prin donație nu era înregistrat la data respectivă.

21. Instanța a reținut că potrivit art. 22 alin. (1) din Legea nr. 913/2000, membrii asociației sunt toți proprietarii locuințelor din condominiu. Angela Duca nu era proprietară legală a unui apartament la momentul adoptării hotărârii adunării generale din 20 decembrie 2020. Apartamentul a fost donat

prin contract încheiat la 13 ianuarie 2021, dar dreptul de proprietate a fost înregistrat abia pe 15 aprilie 2021.

22. A remarcat că art. 510 din Codul civil stipulează că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește doar la data înregistrării în registrul bunurilor imobile. Astfel, Angela Duca nu îndeplinea condiția de a fi membru al asociației la momentul adoptării hotărârii.

23. În plus, instanța a concluzionat că hotărârile adoptate de adunarea generală și consiliul de administrație al ACC nr. 35/26 nu respectau normele imperative prevăzute de Legea condominiului și Codul civil.

24. Art. 27 alin. (1) și (4) din Legea condominiului prevede că adunarea generală este deliberativă doar dacă la ea participă cel puțin două treimi din numărul total de membri cu drept de vot. În cazul de față, instanța a constatat că adunarea generală din 20 decembrie 2020 nu a fost deliberativă, întrucât au fost prezenți doar 138 de membri, în timp ce era necesară prezența a cel puțin 143 membri (2/3 din 214 încăperi cu destinație locativă).

25. La fel, a reținut că potrivit art. 334 din Codul civil, un act juridic care contravine unei dispoziții legale imperative este nul, chiar dacă sancțiunea nulității nu este prevăzută expres. Hotărârea consiliului de administrație din 13 ianuarie 2021, care a desemnat-o pe Angela Duca ca președinte, este nulă, deoarece aceasta nu avea calitatea de membru al asociației în momentul adoptării acestei hotărâri.

26. Instanța de fond a mai menționat că, art. 30 din Legea nr. 913/2000, prevede că președintele consiliului de administrație trebuie ales dintre membrii asociației. Din moment ce Angela Duca nu era membru la data hotărârii, desemnarea sa contravine acestei dispoziții legale.

27. Totodată, art. 26 din Legea menționată prevede cerințele procedurale legate de convocarea adunărilor generale. Aici, instanța a constatat că procedura de convocare nu a fost respectată, iar lista prezentată de asociație nu conținea semnături olografe sau alte dovezi clare care să ateste prezența membrilor la adunarea generală.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

28. La 10 decembrie 2022, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, a depus apel împotriva hotărârii din 18 noiembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

29. Prin decizia din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul depus de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 și s-a menținut hotărârea din 18 noiembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

30. În esență, instanța de apel a confirmat nulitatea hotărârilor Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, stabilind că adunarea generală din 20 decembrie 2020 nu a fost deliberativă din cauza lipsei cvorumului necesar și că Angela Duca nu putea fi desemnată membru al consiliului, cât și în calitate de administrator al ACC 35/26.

31. Instanța de apel a reiterat argumentele primei instanțe, menționând că la momentul adunării generale, Angela Duca nu era proprietara unui apartament în condominiu, deoarece contractul de donație a fost încheiat la 13 ianuarie 2021, iar înregistrarea în registrul bunurilor imobile a fost realizată abia la 15 aprilie 2021. Conform art. 510 din Codul civil, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește numai la data înregistrării în registru. Prin urmare, Angela Duca nu avea dreptul legal de a fi desemnată membru al consiliului de administrație la data adunării, cât și în calitate de administrator al ACC 35/26.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

32. La 27 iulie 2023, prin intermediul poștei, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 a declarat recurs împotriva deciziei din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

ARGUMENTELE RECURSULUI

33. În motivarea recursului, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 a invocat încălcarea normelor de drept material și procedural, precum și o apreciere eronată a probelor.

34. Susține că instanțele au aplicat greșit legea privind cvorumul necesar pentru adunarea generală și au ignorat probe esențiale care demonstau că voturile exprimate respectau cerințele legale.

35. În context, argumentează că instanța inferioară a interpretat greșit art. 27 din Legea nr. 913/2000, referitor la cvorumul necesar pentru o adunare generală validă. Instanța s-a concentrat în mod greșit pe numărul de membri prezenți, în loc de numărul de voturi, rezultând o calculare eronată a cvorumului necesar.

36. La fel, consideră că instanțele de judecată s-au bazat pe informații inexacte și învechite de la Agenția Servicii Publice, nerefectând situația reală de proprietate la momentul adunării contestate. Aceste informații, care se referă la situația de proprietate la 01 martie 2022, nu reflectă situația reală la data crucială a adunării generale contestate (20 decembrie 2020).

37. Un alt argument al recursului, este că instanța a neglijat să analizeze cum neatragera AO Uniunea Teatrală din Moldova în proces afectează interesele acestei entități și a membrilor asociației.

POZIȚIA INTIMAȚILOR

38. Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimaților cererea de recurs, informându-i despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței la recurs.

39. Până la data examinării admisibilității cererii de recurs, referințe, prin care să-și exprime poziția, nu au fost depuse.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

40. Prin Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, în vigoare 18 august 2023, cu excepția art. IV, V pct. 1-9 și 11-16 și art. VII – 01 septembrie 2023, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 318-321 art. 570 din 18 august 2023, au fost introduse modificări în Codul de procedură civilă, inclusiv la capitolul XXXVIII – Recursul, secțiunea a 2-a, recursul împotriva actelor de dispoziție ale curților de apel.

41. Conform art. XI alin. (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023:

„(3) 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 recursurilor.”

42. Din sensul normei de drept enunțate, rezultă 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.

43. În această consecvență, se deduce că admisibilitatea recursului depus de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 împotriva deciziei din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău, va fi examinată prin prisma

temeiurilor stipulate în redacția art. 432 din Codul de procedură civilă, în vigoare până la 01 septembrie 2023.

44. Art. 432 alin. (2), (3), (4) din Codul de procedură civilă (în redacția legii în vigoare la data depunerii cererii de recurs:

„(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.”

45. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

46. Art. 440 alin. (3) din Codul de procedură civilă (în redacția legii în vigoare de la 01 septembrie 2023):

„(3) Dacă este considerat admisibil, completul examinează recursul în fond.”

47. Art. 13 alin. (51) din Legea cu privire la Curtea Supremă de Justiție:

„(5¹) Până la începerea activității Curții Supreme de Justiție în noua componență, președintele Curții formează completele de judecată. Curtea Supremă de Justiție va examina în complete de 3 judecători cererile de recurs, cererile de recurs în anulare și cererile de revizuire, care au fost inițial repartizate spre examinare completelor din 5 judecători. Acestea vor fi examinate de completul de judecători din care face parte judecătorul raportor.”

48. Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă (în redacția legii în vigoare de la 01 septembrie 2023):

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art. 432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.”

49. Art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept: c) să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.”

50. Art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. (5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.”

51. Art. 240 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă:

„(1) La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii. (3) Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.”

52. Art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă:

„(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temelie al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (3) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.”

53. Art. 130 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.”

54. În conformitate cu 24 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000 (în vigoare la momentul înaintării acțiunii):

„Organele de conducere ale asociației de coproprietari sânt: a) adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari; b) consiliul de administrație al asociației de coproprietari.”

55. Art. 26 alin. (1), alin. (3), alin. (4) din Legea nr. 913 din 30 martie 2000:

„Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari este organul superior de conducere al asociației și se convoacă în modul stabilit de statutul ei. Numărul de voturi al fiecărui proprietar corespunde numărului de locuințe (încăperi) ce îi aparțin. Fiecare proprietar de încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință deține un singur vot. Un vot dețin și proprietarii locuinței comunale.”

56. Potrivit art. 27 alin. (1), alin. (4) din Legea nr. 913 din 30 martie 2000:

„Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari este alcătuită din toți proprietarii de încăperi. Adunarea generală este deliberativă dacă la ea sânt reprezentate cel puțin 2/3 din numărul total de voturi.”

57. Potrivit art. 28 alin. (1), (2) și (3) din Legea nr. 913:

„(1) Organul executiv al asociației de coproprietari este consiliul de administrație subordonat adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari. (2) Consiliul de administrație este în drept să adopte decizii în toate chestiunile de activitate a asociației, cu excepția chestiunilor ce țin de competența exclusivă a adunării generale. (3) Membrii consiliului de administrație se aleg din rândul membrilor asociației de coproprietari la adunarea generală pe termenul stabilit de statutul asociației de coproprietari, dar nu mai mult decât pe 3 ani.”

58. Potrivit art.30 alin. (1) din Legea nr. 913:

(1) Președintele consiliului de administrație se alege de către membrii consiliului pe termenul stabilit de statut, dar nu mai mult decât pe 3 ani.

59. Conform art. 202 alin. (1), (6) și (7) din Codul civil:

„(1) Dispozițiile legale privind nulitatea actului juridic se aplică în mod corespunzător nulității hotărârii adunării generale a membrilor ori a membrului unic al persoanei juridice, a organului colegial de supraveghere ori a organului executiv colegial al persoanei juridice (hotărârea organului persoanei juridice), sub rezerva dispozițiilor legale aplicabile anumitor persoane juridice și, în completare, a dispozițiilor prezentului articol. (6) Hotărârea organului persoanei juridice este lovită de nulitate absolută: a) dacă a fost adoptată pe o chestiune care nu era inclusă în ordinea de zi, cu excepția cazului în care la ședință au participat toți membrii cu drept de vot ai organului respectiv și au votat unanim pentru includerea chestiunii respective în ordinea de zi; b) dacă a fost adoptată la un moment când ședința nu era deliberativă; c) dacă se referă la o chestiune care nu se află în competența aceluși organ; d) dacă contravine ordinii publice sau bunelor moravuri. (7) Nulitatea absolută sau relativă a hotărârii organului persoanei juridice nu afectează actul juridic încheiat de către persoana juridică, pe baza acelei hotărâri, cu terțul care, la data încheierii actului juridic, nu cunoștea și nici nu trebuia în mod rezonabil să cunoască temeiul de nulitate.”

60. Conform art. 327 alin. (1), (3) din Codul civil:

„(1) Actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută). (3) În cazul în care natura nulității nu este prevăzută expres și nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

61. Referitor la termenul de depunere a recursului. Completul de judecată atestă că acesta a fost declarat în termen, or, decizia contestată a fost notificată ACC nr.35/26, în mod electronic (f.d.183), la 03 iulie 2023.

62. Completul de judecată menționează că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recursului, ci va analiza doar motivele decisive (a se vedea cauza García Ruiz vs. Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26; Moreira Ferreira vs. Portugalia (nr.2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag.84, 98).

63. În recursul declarat, ACC nr.35/26 susține că decizia contestată este viciată din mai multe motive care justifică admiterea recursului, casarea deciziei și trimiterea cauzei spre rejudecare. Argumentele principale se bazează pe interpretarea eronată a normelor legale, o evaluare defectuoasă a probelor și încălcarea normelor de drept procedural.

64. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, examinând recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26 împotriva deciziei din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău, îl consideră întemeiat și constată următoarele:

65. După cum s-a reținut mai sus (punctele 31-32), instanța de apel a respins apelul ACC nr. 35/26, abordând două argumente de bază: lipsa cvorumului la adunarea generală din 20 decembrie 2020 și calitatea de membru al asociației a administratorului ei, Angela Duca, fapt ce o împiedica să dețină funcția de administrator al asociației.

66. În ceea ce vizează aspectul privind calitatea de membru al asociației a Angelei Duca, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, deși art. 30 alin. (3) din Legea nr. 913/2000 prevede că membrii consiliului de administrație se aleg dintre membrii asociației, aceasta nu impune expres ca administratorul să fie proprietar de locuințe la momentul desemnării.

67. Deci, interpretarea restrictivă a instanțelor inferioare privind calitatea de membru nu este justificată prin textul legii. Astfel, Completul consideră că lipsa înregistrării dreptului de proprietate al Angelei Duca nu reprezenta un impediment absolut în ceea ce privește desemnarea sa ca administrator.

68. În același context, instanța de recurs subliniază că deciziile instanțelor inferioare, bazate pe o interpretare greșită a legii, afectează în mod direct drepturile și interesele membrilor asociației, ceea ce justifică necesitatea rejudecării cauzei.

69. Din aceste motive, având în vedere greșelile de interpretare comise de instanța de apel, Completul de judecată consideră recursul declarat de ACC nr. 35/26 ca fiind fondat, impunându-se admiterea acestuia, casarea deciziei din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, pentru a asigura o aplicare corectă a legii și o analiză completă și imparțială a probelor.

70. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 445 alin. (1) lit. c), alin. (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul depus de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26.

Casează integral decizia din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău și restituie cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ecosem Grup” (în proces de insolvabilitate) împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 35/26, intervenient accesoriu Duca Angela, privind anularea hotărârii adunării generale a membrilor asociației, anularea hotărârii consiliului de administrație al asociației și rectificarea înregistrării în Registrul de stat al persoanelor juridice, la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc