

Î N C H E I E R E

08 octombrie 2014

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecător: Ala Cobăneanu

Judecătorii: Dumitru Mardari
Vera Macinskaia

examinînd chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 împotriva Agenției Proprietății Publice, SRL „STAND TUR” și intervenientului accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra încăperilor și evacuarea din încăperile ocupate abuziv, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 și menținută hotărîrea Judecătoriei Grigoriopol din 20 noiembrie 2013,

c o n s t a t ă

La 23 iulie 2009, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 a depus la Judecătoria Centru mun. Chișinău o cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice și SRL „STAND TUR” privind declararea nulității actelor juridice, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra încăperilor și evacuarea din încăperile ocupate abuziv.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 (IDNO 1002600048021) a fost înregistrată la Camera Înregistrării de Stat în calitate de persoană juridică la 30 aprilie 1997, cu sediul în mun. Chișinău, str. Armenească 47 și își desfășoară activitatea sa conform prevederilor statutare și a legislației în vigoare pînă în prezent.

Afirmă reclamantul că Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 a fost înființată ca rezultat al asocierii proprietarilor de locuințe privatizate din blocul locativ din str. Armenească, 47 mun. Chișinău.

Blocul locativ, nr. 47 din str. Armenească, mun. Chișinău, compus din 69 de apartamente, subsol, rețele ingineresti și comunicații, care aparținea Căii Ferate a Moldovei a fost transmis în posesia și gestiunea APLP nr. 50/117, fapt ce se confirmă incontestabil prin actul de primire-transmitere a fondului locativ de la balanță din 16 martie 1998, semnat de Comisia Ministerului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat a RM și APLP nr. 50/117, în persoana președintelui asociației Rîncău Serghei.

Menționează reclamantul că la 21 aprilie 1998, OCT Chișinău a eliberat APLP nr. 50/117 adeverința nr. Ce-326.7 privind trecerea blocului locativ din str. Armenească, 47, mun. Chișinău la balanța asociației. Imobilul respectiv s-a aflat la balanța asociației pînă în prezent.

Indică reclamantul că dreptul APLP nr. 50/117 la posesia și gestionarea blocului locativ din str. Armenească, 47, mun. Chișinău a fost înregistrat la OCT Chișinău la 09 februarie 2001, cod cadastral 0100205134.

Declară reclamantul că pentru acumularea mijloacelor financiare necesare întreținerii tehnice a blocului locativ, suplimentar la cotizațiile membrilor asociației, administrația APLP nr. 50/117 a transmis în locațiune pîrîului SRL „STAND TUR” o parte din încăperile amplasate în subsolul blocului locativ cu suprafața de 70,7 m.p. pe o perioadă de 5 ani, fiind încheiat contractul de arendă nr. 11 din 01 februarie 2002. Termenul de valabilitate a contractului de locațiune a expirat la 31 decembrie 2007, fără a fi prelungit pe un nou termen.

Invocă reclamantul că după expirarea termenului contractului, tergiversând cu bună știință eliberarea spațiului închiriat, fără știrea, administrației APLP nr. 50/117 și contrar prevederilor legislației în vigoare, pîrîtul SRL „STAND TUR” a obținut încăperile închiriate în proprietate privată prin cumpărarea acestora, semnînd în acest sens la 14 mai 2009 cu Agenția Proprietății Publice un contract de vânzare-cumpărare a încăperilor transmise în locațiune.

Însă, afirmă reclamantul că reieșind din prevederile art. 8 alin. (2) al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993 și art. 50 din Legea privind administrarea și deținutarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, pct. 3 și pct. 5 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, încăperile transmise în locațiune SRL „STAND TUR” nu sunt pasibile de privatizare.

Invocă reclamantul că la 24 decembrie 2008, pîrîtul SRL „STAND TUR” s-a adresat Agenției Proprietății Publice cu o cerere de a permite cumpărarea încăperilor date în locațiune în baza contractului nr. 11 din 01 februarie 2002.

Reiterează reclamantul că Comisia de privatizare trebuia să rețină că contractul de locațiune alăturat la cererea respectivă la data depunerii acestuia nu mai avea putere juridică, dat fiind faptul că potrivit pct. 1.2 din contract termenul acestuia a expirat cu un an în urmă, adică încă la data de 31 decembrie 2007.

Mai mult decît atît, declară reclamantul că pîrîtul nu a prezentat toate actele menționate în anexa la cerere, în special nu a fost întocmit și prezentat actul de examinare a încăperilor date în locațiune, întocmit de locator (APLP nr. 50/117) conform situației de pînă la o lună de zile înainte de data depunerii cererii.

Afirmă reclamantul că pîrîtul SRL „STAND TUR” în loc să prezinte Actul de examinare întocmit de locator solicitat de Comisia de privatizare, a prezentat la 23 aprilie 2009, o hotărîre judecătorească emisă de Judecătoria Centru mun. Chișinău din 02 aprilie 2009, prin care s-a constatat lipsa nodurilor de deservire ale rețelelor ingineresti în încăperile date în locațiune.

Indică reclamantul că pîrîtul Agenția Proprietății Publice în temeiul hotărîrii judecătorești sus-vizate prin procesul-verbal nr. 12 din 08 mai 2009, a decis reconfirmarea pct. 1.14 al hotărîrii nr. 11 din 24 decembrie 2008, prin care a fost permisă privatizarea încăperilor de către SRL „STAND TUR”.

Totodată, menționează reclamantul că hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 04 aprilie 2009, a fost castă prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09

iunie 2010, iar ulterior cererea de chemare în judecată a SRL „STAND TUR”, în procedura specială, a fost scoasă de pe rol prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 15 septembrie 2010.

Consideră reclamantul că în circumstanțele nominalizate toate hotărârile Comisiei de privatizare și actele juridice întocmite ulterior, care au avut la baza lor hotărârile Comisiei de privatizare sunt lovite de nulitate absolută, iar privatizarea spațiilor date în locațiune se consideră că s-a efectuat contrar legii.

Concomitent ține să menționeze reclamantul că potrivit dosarului de inventariere tehnică înregistrat la OCT Chișinău, cod cadastral 0100205134, în subsolul imobilului din str. Armenească, 47, mun. Chișinău au fost amplasate încăperi cu destinația de locuințe de serviciu și spălătorie. Astfel, conform dosarului de inventariere tehnică apartamentul nr. 69 se află în gestiunea APLP nr. 50/117 până în prezent și este constituit din următoarele încăperi nr.: 33 – 36, 36a-36b, 37-37a, cu suprafața totală de 42,9 m.p.

Invocă reclamantul că prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău nr. 21/536 – p din 04 martie 2011, a fost comunicat că nu a fost eliberată autorizație de schimbare a destinației încăperilor de la etajul – soclu al blocului de locuit din str. Armenească, 47 (apartamentul de serviciu nr. 69 și spălătorie) și nu sunt înregistrate careva cereri cu solicitarea respectivă.

Declară reclamantul că dosarul de inventariere tehnică a încăperilor transmise în locațiune prezentat Comisiei de privatizare a fost întocmit de ÎS „Cadastru” la cererea a SRL „STAND TUR” fără participarea gestionarului blocului locativ APLP nr. 50/117 și fără participarea specialiștilor de profil din cadrul OCT Chișinău.

Mai mult decât atât, indică reclamantul că în contractul de locațiune nr. 11 din 01 februarie 2002, a fost prevăzută o clauză specială (pct.5.6) potrivit căreia locatarul SRL „STAND TUR” nu a fost în drept să pretindă la privatizarea încăperilor date în locațiune.

Afirmă reclamantul că reieșind din art. 8 din legea nr. 1324 din 10 martie 1993 cu privire la privatizarea fondului de locuințe, subsolul blocului locativ din str. Armenească, 47 mun. Chișinău și încăperile amplasate în subsol, inclusiv trasele rețelelor ingineresti instalate în încăperile respective, se află în posesiunea comună a proprietarilor apartamentelor privatizate, gestionate de APLP nr. 50/117, pe care au fondat-o în scopul gestionării blocului locativ, îngrijirea și repararea rețelelor și comunicațiilor ingineresti. Membrii asociației au drepturi egale la folosirea încăperilor de uz comun, a rețelelor ingineresti amplasate în încăperile din subsol, iar privatizarea acestor încăperi putea să aibă loc în condițiile respectării stricte a prevederilor Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, fapt ce nu a fost respectat de către Agenția Proprietății Publice.

Inițial APLP nr. 50/117 a cerut să fie declarat nul contractul de locațiune nr. 3 din 30 ianuarie 2008, încheiat între APLP nr. 50/117 și SRL „STAND TUR”; să fie anulată hotărârea Comisiei de privatizare a încăperilor date în locațiune nr. 12 din 08 mai 2009, prin care s-a permis SRL „STAND TUR” de a privatiza spațiul cu suprafața de 70,7 m.p. din str. Armenească, 47, mun. Chișinău; să fie declarat nul contractul de vânzare-cumpărare potrivit căruia SRL „STAND TUR” a devenit proprietar al spațiului cu suprafața de 70,7 m.p. din str. Armenească, 47, mun. Chișinău cu dispunerea efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 septembrie 2009, prezenta cauză civilă a fost strămutată spre examinare după competență la Judecătoria Economică de Circumscripție Chișinău.

La 29 septembrie 2010, reclamantul a depus o cerere privind concretizarea cerințelor sale din acțiune, solicitînd să fie declarat nul pct. 1.14 din hotărîrea nr. 11 din 24 decembrie 2008 a Comisiei de privatizare a încăperilor date în locațiune prin care a fost permisă privatizarea încăperilor de către SRL „STAND TUR”; să fie declarat nul pct. II din procesul-verbal nr. 12 din 08 mai 2009 a Comisiei de privatizare a încăperilor date în locațiune privind reconfirmarea pct. 1.14 din hotărîrea nr. 11 din 24 decembrie 2008, prin care a fost permisă privatizarea încăperilor de către SRL „STAND TUR”; să fie declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 14 mai 2009 semnat între Agenția Proprietății Publice și SRL „STAND TUR”; să fie obligată ÎS „Cadastru” să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a SRL „STAND TUR” asupra încăperilor cu suprafața totală de 79,5 m.p. amplasate în subsolul blocului locativ din str. Armenească, 47 A, mun. Chișinău, și anume, asupra încăperilor nr.: 10, 33 – 36, 36a, 36b, 37-37a.

La 22 februarie 2011 și 28 iunie 2011, APLP nr. 50/117 a depus o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor din acțiune, solicitînd și evacuarea SRL „STAND TUR” din încăperile ocupate abuziv de către aceasta amplasate în subsolul blocului locativ din str. Armenească, 47, mun. Chișinău, și anume, din încăperile care au destinația de spațiu locativ – apartament de serviciu și spălătorie cu suprafața de 79,5 m.p.

Prin încheierea Judecătoriei Comerciale de Circumscripție mun. Chișinău din 19 noiembrie 2012, prezenta cauză civilă a fost transmisă după competență la Judecătoria Centru mun. Chișinău, concomitent fiind atras în proces în calitate de intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”.

Prin încheierea Judecătoriei Grigoriopol, cu sediul în mun. Chișinău, din 29 noiembrie 2012, a fost primit în procedură cererea de chemare în judecată a Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 împotriva Agenției Proprietății Publice, SRL „STAND TUR” și intervenientului accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra încăperilor și evacuarea din încăperile ocupate abuziv.

Prin hotărîrea Judecătoriei Grigoriopol din 20 noiembrie 2013, acțiunea a fost integral respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2014, a fost respins apelul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 și menținută hotărîrea Judecătoriei Grigoriopol din 20 noiembrie 2013.

La 26 mai 2014, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2014 și a hotărîrii Judecătoriei Grigoriopol din 20 noiembrie 2013 cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie integral admisă.

În motivarea recursului Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 a invocat că nu este de acord atît cu decizia instanței de apel, cît și cu hotărîrea primei instanțe, deoarece la examinarea cauzei civile de către acestea nu au fost elucidate pe deplin toate circumstanțele care au importanță la soluționarea

prezentei pricini, concluziile instanței de apel vin în contradicție cu circumstanțele pricinii, fapt ce a adus la încălcarea și interpretarea eronată a normelor de drept material.

Concomitent, la 01 octombrie 2014, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 a depus o cerere suplimentară la recurs, susținându-și argumentele din recursul inițial.

La 01 octombrie 2014, reprezentantul intimatului SRL „STAND TUR” – Iurie Spînu, în baza mandatului seria MA nr. 0521402 din 10 februarie 2014, a depus o referință împotriva cererii de recurs depusă de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117, cerînd ca recursul declarat să fie considerat inadmisibil sau să fie respins cu menținerea hotărîrilor judecătorești contestate.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) și alin. (2) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei contestate a fost expediată recurentului la 18 aprilie 2014, fapt ce se confirmă din înscrisurile la materialele cauzei (f. d. 141).

Astfel, instanța de recurs consideră că Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117, s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul în termen (f.d. 151).

Potrivit art. 431 alin. (2) CPC, asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 432 alin. (1), alin. (2), alin. (3), alin. (4) și alin. (5) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicare 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;
- 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) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) pricina 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 pricinii 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) hotărîrea 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 pricinii 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 și în toate cazurile.

Conform art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117 nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, or recurentul nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Mai mult decât atât, argumentele invocate în recurs, constituind o reproducere a celor indicate în cererea de chemare în judecată și cererea de apel.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la 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.

Reieșind din prevederile art. 440 alin. (1) CPC, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 CPC și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar și nu temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze 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 *Purcell c. Irlandei*, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117, asemenea aspecte nu se regăsesc. Precum și, prin prisma jurisprudenței CEDO, fosta Comisie a arătat că „... art.6 §1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes” (cauza *Rebait și alții c. Franței*, Comisiei Europene a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995 nr. 26561/1995).

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că atât prima instanță, cât și instanța de apel au examinat pricina sub toate aspectele, au verificat și au apreciat corect probele prezentate, au aplicat corect normele de drept material, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117, ca inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. 431 alin. (2) , art. 440, art. art. 269-270 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e

Recursul declarat de către de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/117, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecător

Ala Cobăneanu

Judecători

Dumitru Mardari

Vera Macinskaia