

Prima instanță: Centru, mun.Chișinău (jud.Șt.Niță)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M.Anton, I.Secrieru, Iu.Cotruță)

DECIZIE

17 iunie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte de ședință

Judecătorii:

Tatiana Vieru

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Tamara Chișca-Doneva

Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de Velicico Valentina împotriva deciziei din 27 noiembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău,

adoptată în pricina civilă la cererea de chemare judecată înaintată de Velicico Valentina împotriva Primăriei mun.Chișinău, Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale a Consiliului mun.Chișinău, Comisiei de privatizare a fondului locativ(în continuate Comisia de privatizare), intervenient accesoriu ÎCS”RED Union Fenosa”SA privind contestarea actului administrativ

c o n s t a t ă :

La data de 27.01.2014 Velicico Valentina a depus în instanța de judecată cerere împotriva Primăriei mun.Chișinău, Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale a Consiliului mun.Chișinău, Comisiei de privatizare a fondului locativ, intervenient accesoriu ÎCS”RED Union Fenosa”SA privind contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii s-a indicat că la data de 27.06.2000, prin ordinul de repartiție nr.825, i-a fost acordat dreptul de domiciliere în odaia nr.9 din căminul care aparține ÎCS”RED Union Fenosa”SA situat pe str.Bucuriei nr.6, mun.Chișinău, unde i-a fost perfectată viza de domiciliu.

La data de 18.01.2013, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale a Consiliului mun.Chișinău, în temeiul deciziei nr.9-d din 02.01.2013, i-a eliberat ordinul de repartiție permanent nr.014365.

A menționat reclamanta că la data de 21.08.2013 a depus la Comisia municipală de privatizare cerere, care a fost înregistrată cu nr.3026 privind privatizarea imobilului dat. Comisia de privatizare i-a eliberat lista actelor necesare pentru privatizare printre care se cuprindea și certificatul de urbanism informativ.

La data de 07.10.2013 Primăria mun.Chișinău a eliberat certificatul de urbanism informativ cu nr.611/13 pe care l-a prezentat Comisiei de privatizare.

La data de 15.11.2013, Comisia municipală de privatizare a fondului locativ i-a adus la cunoștință conținutul extrasului din hotărîrea nr.331 din 25.10.2013 prin care refuza privatizarea apartamentului nr.9, str.Bucuriei 6, mun.Chișinău pe motiv

că, conform certificatului de urbanism informativ nr.611/13 din 07.10.2013, imobilul dat este situat în zona acțiunii codului de reglementare urbanistică "S" – zonă specială de folosință, care nu permite clasificarea în zonă de locuit.

A indicat reclamanta că nu este de acord cu hotărîrea dată și cu conținutul certificatului de urbanism și că a înaintat în acest sens către pîrîți o cerere prealabilă care i-a fost respinsă prin răspunsul din 27.12.2013.

A solicitat reclamanta recunoașterea ilegalității certificatului de urbanism informativ nr.611/13 eliberat de Primăria mun.Chișinău, recunoașterea ilegalității refuzului Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ din data de 25.10.2013 și obligarea admiterii privatizării ap.9, str.Bucuriei 6, mun.Chișinău.

Prin hotărîrea din 02.07.2014 a judecătoriei Centru, mun.Chișinău, cererea lui Velicico Valentina a fost admisă parțial și a fost anulată hotărîrea nr.331 din data de 23.10.2013 a Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ, a fost obligată Comisia municipală de privatizare a fondului locativ să permită lui Velicico Valentina privatizarea apartamentului nr.9, str.Bucuriei 6, mun.Chișinău și a fost respinsă pretenția lui Velicico Valentina privind anularea certificatului de urbanism informativ nr.611/13 din 07.10.2013 eliberat de Primăria mun.Chișinău.

Prin decizia din data de 27.11.2014 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ și Primăriei mun.Chișinău; a fost casată hotărîrea din data de 02.07.2014 a judecătoriei Centru, mun.Chișinău în partea pretențiilor admise și în această parte a fost emisă o nouă hotărîre prin care cererea lui Velicico Valentina a fost respinsă.

La data de 16.03.2015, Velicico Valentina a depus recurs împotriva deciziei din data de 27.11.2014 a Curții de Apel Chișinău.

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

A indicat recurentul că instanța de apel prin decizia din 27 noiembrie 2014 a aplicat eronat normele de drept material, din considerentul că nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Astfel, invocă recurentul art. 5, alin. (1) al Legii privatizării fondului locativ, care prevede că cetățenilor Republicii Moldova le pot fi vîndute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc și care aparțin fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, precum și în imobilele ce aparțin unităților, indiferent dacă aceste unități sînt incluse în listele de privatizare.

Afirmă recurentul că din norma citată rezultă faptul că obiect al privatizării sunt încăperile de locuit din casele fondului de stat, ocupate de persoane în baza contractului de închiriere/bonului de repartiție permanent.

Totodată Legea privatizării fondului locativ prevede imperativ și limitele realizării acestui drept și anume la alin.(2), art.5 se menționează că nu pot fi vîndute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu, locuințele avariate și ireparabile, casele ce urmează a fi demolate, cantoanele și alte construcții care se află la balanța sau în proprietatea fondului forestier de stat.

Astfel, menționează recurentul că instanța de apel la examinarea cauzei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată raportului juridic și anume nu a aplicat

norma art. 5, alin.(1) al Legii privatizării fondului de locuințe.

Relatează recurentul că actele administrative contestate sunt ilegale în fond, fiind emise contrar prevederilor art.5 al Legii privatizării fondului de locuințe și îi îngrădesc nejustificat dreptul constituțional la privatizarea spațiului locativ, iar certificatul de urbanism informativ nu permite executarea lucrărilor de proiectare și construcție, ci doar descrie situația pe teren.

Mai mult decât atât, indică recurentul că reprezentantul intervenientului accesoriu ICS „Red Union Fenosa”SA, ca gestionar al blocului de locuit și proprietar al terenului unde este amplasată construcția, a recunoscut acțiunea și a menționat că imobilul a fost construit aproximativ 30 de ani în urmă, când nu exista codificarea orașului Chișinău pe zone funcționale și acesta are statut de bloc locativ, iar Primăria mun. Chișinău i-a eliberat recurentei bon de repartitie pentru instalarea în camera nr. 9 din căminul SA „Rețele Electrice”.

Deci, reiterează recurentul că conform art.5, alin.(2) al Legii privatizării fondului de locuințe din 10.03.1993 sunt prevăzute exhaustiv cazurile în care nu se permite privatizarea, și anume, imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu, locuințele avariate și ireparabile, casele ce urmează a fi demolate, cantoanele și alte construcții care se află la balanță sau în proprietatea fondului forestier de stat.

Astfel, consideră recurentul că pe teritoriile cu funcțiune specială nu pot fi construite blocuri locative sau case de locuit, însă legea nu interzice privatizarea celor care au fost construite anterior adoptării normelor urbanistice, atât timp cât nu exista o decizie de demolare a acestora.

A mai menționat recurentul că instanța de apel prin decizia din 27 noiembrie 2014 a aplicat eronat normele de drept material, din considerentul că a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

Astfel, indică recurentul că în motivarea soluției sale, instanța de apel a aplicat Legea cu privire la principiile urbanismului și amenajării teritoriului, unde în conformitate cu art.35 și 36, instanța a reținut faptul că determinarea codurilor zonale ține de competența exclusivă a autorităților publice locale, astfel încât instanța de judecată este în imposibilitate de a interveni în soluția determinării de către autoritatea publică locală în condițiile în care aceasta din urmă acționează în interes general.

Astfel, în dependență de scopul determinat de autoritatea publică locală pentru o anumită zonă specială clasificată cu codul „S”, acceptată pentru anume tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale, existența acestora fiind necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității municipiului Chișinău, dar și pentru locuitorii Republicii Moldova, autoritatea publică locală este îndreptățită să dispună demolarea construcțiilor ce-i aparțin existente pe teritoriul corespunzător, în vederea atingerii scopului cuvenit.

La caz, indică recurentul, această Lege nu este aplicabilă, deoarece autoritatea publică, prin eliberarea la data de 18 ianuarie 2013 de către Direcția generală locativ comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău, în temeiul deciziei 9-d din 02 ianuarie 2013 lui Velicico Valentina și membrilor familie acesteia, a ordinului de repartitie permanent cu nr.014365, a recunoscut că încăperea dată este cu scop locativ, astfel că relațiile recurentei cu autoritatea publică au apărut în privința unei

încăperi destinată pentru trai și inclusă, în ordinea stabilită, în cadrul fondului locativ.

La fel, face referire recurentul că instanța de apel a reținut art.5, alin. (2) a Legii privatizării fondului de locuințe prin care nu pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu, locuințele avariate și ireparabile, casele ce urmează a fi demolate, cantoanele și alte construcții care se află la balanța sau în proprietatea fondului forestier de stat, coroborat cu art. art.35, 36 al Legii cu privire la principiile urbanismului și amenajării teritoriului, concluzionând că autoritatea publică locală este îndreptățită să dispună demolarea construcțiilor, fără a avea probe în acest sens, cum ar fi decizia de demolare, autorizația de demolare, sau o acțiune intentată în instanța de judecată privind evacuarea reclamantei și a membrilor familiei acesteia etc.

Astfel, în speță, reiterează recurentul că nu sunt întrunite condițiile legale prevăzute la art.5, alin. (2) al legii enunțate supra ce ar limita dreptul la privatizare, nefiind aplicabile nici normele art.35 și 36 al Legii cu privire la principiile urbanismului și amenajării teritoriului, atât timp cât autoritatea publică nu a prezentat probe privind excluderea încăperii date din fondul de locuit și/sau că s-a dispus că blocul locativ urmează a fi demolat.

A mai invocat recurentul că instanța de apel prin decizia din 27 noiembrie 2014 a aplicat eronat normele de drept material, din considerentul că a interpretat în mod eronat legea.

Afirmă recurentul că instanța de apel a interpretat eronat norma de drept material reținând că potrivit dispozițiilor art.5, alin. (2) al Legii privatizării fondului de locuințe, nu pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu, locuințele avariate și ireparabile, casele ce urmează a fi demolate, cantoanele și alte construcții care se află la balanța sau în proprietatea fondului forestier de stat, coroborând dispozițiile acestei norme cu norma privind codificarea zonală specială, și ajungând la concluzia că privatizarea fondului locativ amplasat în zonele speciale nu este posibilă, în condițiile în care această catalogare prevede și posibilitatea demolării construcțiilor existente pe terenurile date, iar privatizarea acestora ar implementa pe viitor compensarea valorii bunurilor private, ceea ce contravine scopului social pentru care autoritatea publică a instituit regimul special al unei zone urbanistice.

Instanța de apel, menționează recurentul, nu a ținut cont de faptul că sintagma ”casele ce urmează a fi demolate” și sintagma ”posibilitatea demolării construcțiilor existente pe terenurile date”, sunt categorii juridice distincte, astfel că în timp ce prima expresie prevede că există o decizie expresă a autorității publice privind demolarea casei, ce a de a doua este un eveniment incert și care încă nu s-a produs și poate să nu se producă nici odată.

Astfel, ca la caz, afirmă recurentul că instanța a interpretat greșit norma art.5, alin.(2) al Legii privatizării fondului de locuințe, precum că încăperea care s-a solicitat a fi privatizată face parte din categoria caselor ce urmează a fi demolate.

A reiterat recurentul că atât timp cât autoritatea administrației publice a recunoscut includerea încăperii date în fondul de locuit, ultima are la dispoziție alte mecanisme juridice privind excluderea acesteia din fondul locativ, cu respectarea

fie a art. 94, 95 Codul cu privire la locuințe, ce prevede că cetățenilor evacuați din încăperile de locuit li se acordă concomitent o altă încăpere de locuit, fie prin exproprierea pentru cauza de utilitate publică, care la fel presupune o justă și echitabila compensație.

În acest sens, conchide recurentul că concluzia instanței de apel precum că catalogarea imobilului în zona ”s” prevede și posibilitatea demolării construcțiilor existente pe terenurile date, iar privatizarea acestora ar implementa pe viitor compensarea valorii bunurilor private, ceea ce contravine scopului social pentru care autoritate publică a instituit regimul special al unei zone urbanistice, este greșită, având în vedere ca în ambele situații fie relații de folosință, fie proprietate privată, autoritatea publică va fi obligată să compenseze valoarea încăperii.

Studiind materialele dosarului, Colegiul va admite recursul și va transmite cauza la rejudecare din următoarele considerente.

În conformitate cu art.444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445, alin.(1), lit.c)CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432, alin.(4)CPC, 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.

Colegiul constată că soluția instanței de apel nu conține o analiză și argumentare clară a tuturor circumstanțelor cauzei, iar instanța de recurs este în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea ei.

Conform cererii de chemare în judecată Velicico Valentina a solicitat de a recunoaște ilegal certificatul de urbanism informativ nr.611/13 eliberat de Primăria mun.Chișinău, recunoașterea ilegalității refuzului Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ din data de 25.10.2013 și obligarea admiterii privatizării ap.9, str.Bucuriei 6, mun.Chișinău.

Prin hotărârea din 02.07.2014 a judecătoriei Centru, mun.Chișinău, cererea lui Velicico Valentina a fost admisă parțial și a fost anulată hotărârea nr.331 din data de 23.10.2013 a Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ, a fost obligată Comisia municipală de privatizare a fondului locativ să permită lui Velicico Valentina privatizarea apartamentului nr.9, str.Bucuriei 6, mun.Chișinău și a fost respinsă pretenția lui Velicico Valentina privind anularea certificatului de urbanism informativ nr.611/13 din 07.10.2013 eliberat de Primăria mun.Chișinău.

Instanța de apel, fiind investită cu examinarea cererii de apel, a casat hotărârea instanței de fond și a emis o hotărâre nouă prin care a respins cererea lui Velicico Valentina.

Instanța de recurs remarcă că la emiterea deciziei recurate, instanța de apel a operat cu noțiunea ”*posibilitatea demolării construcțiilor*” referindu-se la imobilele amplasate pe lotul de teren, care conform certificatului de urbanism informativ

nr.611/13 eliberat de Primăria mun.Chișinău, face parte din zona acțiunii codului de reglementare urbanistică ”S” – zonă specială de folosință, care nu permite clasificarea în zonă de locuit.

Totodată, instanța de apel face referire la art.5, alin.(2) al Legii privatizării fondului locativ și indică că nu pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu, locuințele avariate și ireparabile, casele *ce urmează a fi demolate*.

Astfel, nu este clară, certă concluzia instanței de apel, dacă imobilele din zona dată *posibil* vor fi demolate sau urmează a fi *demolate*.

Ori, la materialele cauzei nu este anexat un act care confirmă dispoziția organului administrației publice locale de a demola imobilul în care domiciliază recurenta.

Cadrul legal la care face referință instanța de apel prevede cert imposibilitatea privatizării ”imobilelor care urmează a fi demolate”, iar instanța de apel a denaturat textul legii și l-a interpretat extensiv.

De asemenea Colegiul remarcă că nu se submină autoritatea organului administrației publice locale și nici nu se îngrădește competența de a interveni în domeniul organizării teritoriului, însă orice acțiune urmează a fi întreprinsă în limitele legale.

Ori, în ipoteza instanței de apel, organul administrației publice locale ar putea dispune demolarea oricărui imobil aflat pe terenul proprietate a unității administrative, fapt ce vine în contradicție și ar putea duce la atingerea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor.

Mai mult decât atât, instanța de recurs remarcă că instanța de apel nu a stabilit statutul imobilului dat și blocului locativ în ansamblu, precum și la balanța cui se află acesta. Ori, la materialele dosarului lipsește un act în acest sens și nu este clară această circumstanță odată ce dreptul de domiciliere în apartamentul în litigiu pentru recurentă a fost acordat de SA”Union Fenosa”, iar ordinul de repartiție permanent a fost emis de autoritatea publică.

Faptul că această circumstanță nu a fost elucidată se confirmă și prin procesul verbal al ședinței de judecată din 06.06.2014 (f.d.59) în care reprezentantul intervenientului indică că nu cunoaște statutul blocului locativ și că în acesta locuiesc angajații întreprinderii SA”Red Union Fenosa”.

Stabilirea statutului imobilului în litigiu este circumstanță determinantă, de fapt, pentru judecarea cauzei date, deoarece art.5, alin.(2) al Legii privind privatizării fondului locativ prevede expres că nu pot fi privatizate căminele.

Din materialele cauzei, însă, nu rezultă cert care este statutul imobilului litigios, ori Velicico V. s-a instalat anume în cămin, iar o decizie de modificare a statutului căminului nu există.

Mai mult ca atât, la judecarea corectă a litigiului, urmează a se ține cont și de prevederile alin.(5), art.5 al Legii privind privatizarea fondului locativ, ori la materialele cauzei nu este anexat vre-un înscris care ar demonstra voința a 60% din locatarii încăperilor de locuit de a le privatiza.

Referitor la codificarea mun.Chișinău în zone urbanistice speciale, locative, comerciale, instanța de recurs menționează că acest procedeu a fost efectuat după construcția imobilului în care domiciliază Velicico V. și presupune imposibilitatea

edificării unor imobile pentru domiciliere în zona ”S”.

În acest context, instanța urmează să verifice existența în zonele ”S” ale mun.Chișinău a altor imobile aflate în proprietate privată și destinate domicilierii, astfel excluzând tratarea selectivă a recurenteii în raport cu alți proprietari de imobile.

Este de menționat că instanța de apel nu a apreciat la justa valoare codificarea zonală a mun.Chișinău.

În acest context este relevant că Regulamentul local de urbanism al mun.Chișinău a fost aprobat prin decizia nr.22/40 din 25.12.2008 a Consiliului mun.Chișinău.

Astfel, la această dată a intrat în vigoare și zonarea urbei inclusiv în ceea ce ține de zona de amplasare a imobilului în care domiciliază recurenta.

La data de 18.01.2013, recurenteii și membrilor familiei acesteia îi este eliberat ordinul de repartitie pentru domiciliere(f.d.9) tot în zona ”S”.

Respectiv, odată ce zona ”S” nu este locativă s-ar presupune că recurenta nu dispune nici de dreptul de a domicilia în spațiul locativ acordat, nu tocmai de a-l privatiza.

Ca concluzie, Colegiul relevă că este greșită opinia instanței de apel privind imposibilitatea privatizării spațiului locativ existent în zona specială.

Tot aici Colegiul reține că recurenta a primit ordine de repartitie pentru domiciliere în anul 2013. (f.d.9.)

Urmînd logica instanței inferioare referitor la faptul echivalenței noțiunilor ”pot fi demolate” și ”urmează a fi demolate”, recurenta și membrii familiei acesteia nu urmau a se instala în imobil, deoarece aceasta este interzis expres de art.43 Cod cu privire la locuințe.

Colegiul conchide că toate aspectele abordate *supra* sunt importante pentru soluționarea justă a cauzei, dar au fost ignorate de instanțele inferioare, iar instanța de recurs este în imposibilitatea corectării lor, motiv din care cauza necesită rejudecare.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, să verifice circumstanțele pricinii, să examineze toate pretențiile și în dependență de probele administrate și temeinicia acestora să emită o hotărâre legală și întemeiată cu respectarea drepturilor procedurale ale părților.

Ca urmare, în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată trebuie să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar avînd în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor invocate.

În contextul dat, instanța de recurs reține că cele descrise cert indică la examinarea superficială a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că instanța de apel a examinat pricina cu încălcarea normelor de drept procedural, iar aceste erori nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a remite pricina spre rejudecare.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, Colegiul

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de către Velicico Valentina împotriva deciziei din 27 noiembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău.

Se casează decizia din 27 noiembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare judecată înaintată de Velicico Valentina împotriva Primăriei mun.Chișinău, Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale a Consiliului mun.Chișinău, Comisiei de privatizare a fondului locativ, intervenient accesoriu ÎCS”RED Union Fenosa”SA privind contestarea actului administrativ și se remite cauza în Curtea de Apel Chișinău pentru rejudecare, în alt complet de judecători.

Decizia este irevocabilă.

Președinte de ședință

Tatiana Vieru

Judecătorii:

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Tamara Chișca-Doneva

Oleg Sternioală