

DECIZIE

31 iulie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Iuliana Oprea

Judecătorii

Ion Vîlcov, Iurie Șumcov

Andrei Harghel, Ion Corolevschi

examinând recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Marinei Tcaci împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienții accesorii Anatolie Beznos, Iurie Beznos și Diana Beznos, Întreprinderea de Stat „Centrul Resurselor Informaționale de Stat „Registru”, Oficiul cadastral teritorial Chișinău cu privire la anularea hotărârii și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2012, prin care a fost respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, Direcția privatizarea fondului de locuințe și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 23 mai 2012, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă:

La 11 noiembrie 2008, Marina Tcaci a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienții accesorii Anatolie Beznos, Iurie Beznos și Diana Beznos, ÎS „CRIS „Registru”, OCT Chișinău cu privire la anularea hotărârii și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

În motivarea acțiunii reclamanta Marina Tcaci a indicat că la 23 ianuarie 2008, când s-a adresat la OCT Chișinău după informația din Registrul bunurilor imobile, a aflat că Efim Beznos, la 02 februarie 2007, a privatizat 1/2 cotă-parte din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău în baza hotărârii Comisiei de privatizare a Primăriei mun. Chișinău nr. 24 din 02 februarie 2007, fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3234 din 05 aprilie 2007 între Consiliul municipal Chișinău și Efim Beznos a 1/2 cotă-parte ideală din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău.

La 25 februarie 2008, ea a depus o cerere la Consiliul mun. Chișinău, prin care a solicitat anularea hotărârii Comisiei de privatizare a Primăriei mun. Chișinău nr. 24 din 02 februarie 2007 cu eliberarea copiilor de pe documentele care au servit

drept temei pentru privatizarea apartamentului menționat, însă la 23 iunie 2008, a primit răspuns de refuz în eliberarea documentelor privind privatizarea de către Efim Beznos a 1/2 cotă-parte ideală din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău precum că sunt confidențiale și că privatizarea apartamentului este legală în baza hotărârii Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 13 noiembrie 2006.

Menționează că prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 13 noiembrie 2006 a fost recunoscut dreptul lui Efim Beznos la folosința apartamentului nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău, a fost modificat contractul de închiriere a spațiului locativ, a fost stabilit modul de folosință a apartamentului nr. 62 din str. P. Zadnipru, 1, mun. Chișinău, acordându-i-se lui Efim Beznos în folosință odaia cu suprafața de 11,4 m.p., iar Marinei Tcaci împreună cu fiica minoră Valeria Tcaci odaia cu suprafața de 16,3 m.p. și balconul cu modificarea contractului de închiriere a spațiului locativ, bucătăria, camera de baie, viceul, coridorul au fost stabilite în folosință comună.

Anterior, la 20 octombrie 2004, Efim Beznos a încercat în mod dolosiv prin hotărârea judecătorească să o recunoască cu dreptul pierdut la folosirea spațiului locativ, a privatizat apartamentul și l-a vândut lui Alexei Codreanu.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 03 aprilie 2006 a fost recunoscut nul contractul de privatizare din 25 mai 2005 și hotărârea Comisiei de privatizare nr. 585 din 22 aprilie 2005 a apartamentului nr. 62 din str. P. Zadnipru,1 1, mun. Chișinău de către Efim Beznos și Aculina Beznos și a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a aceluiași apartament încheiat între Efim Beznos și Alexei Codreanu.

Consideră hotărârea contestată ilegală și contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3234 din 05 aprilie 2007 urmează a fi declarat nul, deoarece la soluționarea chestiunii ce ține de privatizarea a 1/2 cote-părți din apartament, Primăria mun. Chișinău nu a ținut cont de faptul că ea are dreptul asupra spațiului locativ din apartamentul în litigiu, privatizarea s-a făcut fără acordul ei, în legătură cu ce i-au fost încălcate drepturile sale prevăzute de lege și, anume, de art. art. 5 și 6 din Legea cu privire la privatizarea fondului locativ, totodată, fiind încălcate și prevederile art. 13 din aceeași Lege.

Menționează că ea locuiește în acest apartament împreună cu soțul său și fiica minoră, care sunt membrii familiei sale, au dreptul de folosință a apartamentului și la fel, au dreptul să participe la privatizarea acestui apartament.

La 24 ianuarie 2006, unul din membrii familiei Beznos, Aculina Beznos a decedat, însă până la decesul acesteia, în acest apartament erau înregistrați și locuiau patru membrii ai familiei: Efim Beznos, Aculina Beznos, Marina Tcaci (Beznos) și Valeria Tcaci.

Necătând la faptul că Comisia de privatizare a admis deja odată privatizarea ilegală a acestui apartament, privatizarea căruia a fost recunoscută nulă prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 03 aprilie 2006, la 02 februarie 2007, Comisia de privatizare, repetat, ilegal a permis privatizarea de către Efim Beznos a 1/2 cotă-parte din apartament, încălcându-le repetat flagrant dreptul Marinei Tcaci (Beznos) și al Valeriei Tcaci.

Prin urmare, solicită anularea hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 24 din 02 februarie 2007, prin care i-a fost permis lui Efim Beznos privatizarea a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3234 din 05 aprilie 2007, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Efim Beznos.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 23 mai 2012 acțiunea a fost admisă. A fost anulată hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 24 din 02 februarie 2007, prin care i-a fost permis lui Efim Beznos privatizarea a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău. A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3234 din 05 aprilie 2007 a ½ cotă-parte ideală din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru, 1, mun. Chișinău încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Efim Beznos. A fost încasat de la Consiliul municipal Chișinău în beneficiul Marinei Tcaci cheltuielile de judecată în sumă de 956,61 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2012 a fost respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, Direcția privatizare a fondului de locuințe și menținută hotărârea primei instanțe.

La 23 februarie 2013, Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Recurentul Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale, în motivarea recursului, a indicat că nu este de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece instanțele judecătorești au interpretat în mod eronat legea și incorect au apreciat probele prezentate.

Consideră că la privatizarea odăii cu suprafața de 11,4 m.p. și a spațiilor comune nu era necesar acordul intimatei Marina Tcaci, deoarece în situația în care a fost modificat contractul de închiriere a spațiului locativ, chiriașii sunt în drept să privatizeze spațiul locativ, conform contractelor separate, iar acordul chiriașilor care locuiesc în baza unui alt contract de închiriere nu este necesar.

Menționează că instanțele incorect au apreciat probele prezentate. La materialele pricinii sunt anexate materialele care au stat la baza privatizării, precum și extrasul din hotărârea nr. 24 din 02 februarie 2007, în care este indicată ½ cotă-parte din spațiu locativ al apartamentului nr. 62, compus din două odăi și nu ½ cotă-parte ideală din apartamentul menționat.

Prin referința depusă la 11 aprilie 2013, Marina Tcaci a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 24 aprilie 2013 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care

urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Marina Tcaci a solicitat anularea hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 24 din 02 februarie 2007, prin care i-a fost permis lui Efim Beznos privatizarea a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3234 din 05 aprilie 2007, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Efim Beznos.

Instanțele judecătorești, fiind investite cu judecarea pricinii în cauză, au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, anulând hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 24 din 02 februarie 2007, prin care i-a fost permis lui Efim Beznos privatizarea a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău și declarând nul contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3234 din 05 aprilie 2007 a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru, 1, mun. Chișinău încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Efim Beznos.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești au aplicat corect normele de drept procedural și material care guvernează raportul juridic litigios, iar în cadrul judecării pricinii au fost create condiții echitabile participanților la proces, întru realizarea drepturilor sale procedurale.

Pe parcursul judecării pricinii s-a constatat că apartamentul nr. 62 din str. Petru Zadnipru,1, mun. Chișinău este compus din două odăi locative separate și până la privatizarea lui a avut statut de apartament de stat (comunal).

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 03 aprilie 2006, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2006, a fost anulată hotărârea Comisiei de privatizare nr. 585 din 22.04.2005 privind privatizarea locuinței nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău de către Efim Beznos, au fost declarate nule contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietatea privată a locuinței nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău și contractul de vânzare-cumpărare a locuinței încheiat între Efim Beznos și Alexei Codreanu la 27 septembrie 2005, a fost evacuat Alexei Codreanu din locuința nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău, fără acordarea altui spațiu locativ și au fost instalate Marina Tcaci și fiica sa minoră Valeria Tcaci în locuința nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău (f. d. 24-27, vol. I).

Astfel, conform hotărârii Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 03 aprilie 2006, părțile au fost aduse la poziția inițială și, anume, Alexei Codreanu a fost evacuat din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru, 1, mun. Chișinău, iar Marina Tcaci și fiica sa minoră Valeria Tcaci au fost instalate în acest apartament.

Prin dispoziția Preturii Ciocana mun. Chișinău nr. 01-10/156 din 24 iulie 2006 cu privire la modificarea contractelor de închiriere a spațiilor locative s-a permis modificarea contractului de închiriere a spațiului locativ următorilor

cetățeni: Marina Tcaci cu fiica, la apartamentul nr. 62 din str. Petru Zadnipru,1, mun. Chișinău, compus din 2 odăi, cu suprafața locativă de 27,7 m. p. (f. d. 28, vol. I).

Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 13 noiembrie 2006 a fost recunoscut dreptul lui Efim Beznos de folosință asupra apartamentului nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău, a fost modificat contractul de închiriere a spațiului locativ, a fost stabilit modul de folosință a apartamentului nr. 62 din str. P. Zadnipru,1, mun. Chișinău, acordându-i lui Efim Beznos în folosință odaia cu suprafața de 11,4 m.p., iar Marinei Tcaci împreună cu fiica minoră Valeria Tcaci odaia cu suprafața de 16,3 m.p. și balconul cu modificarea contractului de închiriere a spațiului locativ, bucătăria, camera de baie, veceul și coridorul fiind stabilite în folosință comună (f. d. 29, 30, vol. I).

Din materialele dosarului rezultă că în apartamentul nr. 62 din str. Petru Zadnipru,1, mun. Chișinău are dreptul de folosință și Marina Tcaci împreună cu copiii săi minori, precum și soțul acesteia, Serghei Tcaci, fapt ce se confirmă prin certificatul nr. 274 din 30 iunie 2008, certificatele de naștere ale copiilor, certificatul de căsătorie și buletinul de identitate al Marinei Tcaci.

Conform certificatului nr. 11475 din 18 iulie 2006, eliberat OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru”, Marina Tcaci și soțul său, Serghei Tcaci nu au înregistrat nici un bun imobil cu drept de proprietate privată pe teritoriul mun. Chișinău.

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că la 25 ianuarie 2007, Efim Beznos a depus la Consiliul mun. Chișinău, Comisia municipală de privatizare a fondului locativ cerere privind privatizarea apartamentului nr. 62 din str. Petru Zadnipru,1, mun. Chișinău (f. d. 84, vol. II).

La această cerere au fost anexate următoarele documente: extrasul din fișa locuinței nr. 371923 din 26 decembrie 2006, din care rezultă că Efim Beznos locuiește din 25 noiembrie 2006 în odaia cu suprafața locativă de 11,4 m.p., iar în apartament mai locuiește Marina Tcaci și fiica Valeria Tcaci; extrasul din tabelul nominal din 24 octombrie 2007, prin care se atestă faptul că în odaia cu suprafața locativă de 11,4 m.p. chiriașul principal este Efim Beznos și data acordării vizei este 25 noiembrie 2006; certificatul caracteristică privind privatizarea locuințelor din 04 ianuarie 2007, eliberat de către OCT Chișinău, prin care se atestă indicii tehnici ai apartamentului în litigiu și, anume, că odaia nr. 1 are suprafața de 11,4 m.p., iar bucătăria, coridorul, viceul și camera de baie sunt în folosință comună; certificatul nr. 304 din 24 ianuarie 2007, eliberat de către Consiliul mun. Chișinău, prin care se confirmă că Efim Beznos și Aculina Beznos nu au participat la procesul privatizării fondului de locuințe; borderoul de calcul al costului locuinței supuse privatizării, prin care se confirmă că costul suprafeței totale echivalente locuinței lui Efim Beznos de 19,00 m.p. este de 259,73 lei și certificatul de deces, eliberat la 24 ianuarie 2006, prin care se confirmă că Aculina Beznos a decedat la 24 ianuarie 2006.

La 02 februarie 2007, în baza actelor prezentate de către Efim Beznos, Comisia municipală de privatizare a fondului locativ a emis hotărârea nr. 24, prin care i-a permis lui Efim Beznos privatizarea a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru, 1, mun. Chișinău (f. d. 81, vol. II).

La 05 aprilie 2007, în baza hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ menționată, între Consiliul mun. Chișinău și Efim Beznos a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3234 (f. d. 108, vol. II).

Conform art. 5 alin. (1) din Legea nr. 1324-XII din 10 martie 1993 cu privire la privatizarea fondului de locuințe, cetățenilor Republicii Moldova pot fi vândute 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 sânt incluse în listele de privatizare.

Conform art. 6 alin. (1) din Legea menționată, cumpărarea sau primirea cu titlu gratuit în proprietate privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună. La dorința lor, locuința poate fi cumpărată în proprietate comună sau în diviziune.

Conform art. 13 din Legea menționată, dacă în aceeași locuință trăiesc câteva familii, partea efectivă a fiecăreia se stabilește de comisie, cu acordul scris (autentificat de comisie), al tuturor membrilor adulți, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire. Dacă familiile care locuiesc în aceeași locuință nu au ajuns la o înțelegere privind determinarea părților efective ale fiecărei familii, după împărțirea spațiului locativ pe cale judiciară fiecare din ele are dreptul, în conformitate cu legislația în vigoare, să cumpere în proprietate partea ce i se cuvine.

Reieșind din prevederile art. 13 din Legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe, Efim Beznos era în drept de a solicita privatizarea odăii cu suprafața de 11,4 m.p. și cota-parte ideală a sa, care îi aparținea din bucătăria, camera de baie, veceul și coridorul din apartamentul nr. 62 din str. P. Zadnipru, 1, mun. Chișinău, care au fost stabilite în folosință comună lui Efim Beznos și Marinei Tcaci împreună cu fiica minoră Valeria Tcaci, însă prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 24 din 02 februarie 2007 s-a admis privatizarea a unei bune părți din spațiul locativ, care a fost acordat în folosință Marinei Tcaci și minorei Valeria Tcaci.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești corect au concluzionat că prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 24 din 02 februarie 2007 și contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3234 din 05 aprilie 2007, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Efim Beznos a fost încălcat dreptul Marinei Tcaci și al fiicei acesteia, Valeria Tcaci la privatizarea odăii cu suprafața de 16,3 m.p., balconul și la cotele-părți ideale ale lor din bucătărie, camera de baie, veceul și coridorul, care au fost stabilite în folosință comună împreună cu Efim Beznos.

În conexiunea celor expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că instanțele judecătorești justificat s-au pronunțat asupra admitterii acțiunii, iar argumentele invocate de către recurent în cererea de recurs sunt neîntemeiate și de aceea nu pot fi reținute.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2012 și hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 23 mai 2012 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Marinei Tcaci împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienții accesorii Anatolie Beznos, Iurie Beznos și Diana Beznos, Întreprinderea de Stat „Centrul Resurselor Informaționale de Stat „Registru”, Oficiul cadastral teritorial Chișinău cu privire la anularea hotărârii și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul
Judecătoria

Iuliana Oprea

Ion Vîlcov

Iurie Șumcov

Andrei Harghel

Ion Corolevschi