

prima instanță, jud.: Șt. Starciuc

dosarul nr. 2ra-2294/15

instanța de apel, jud.: G. Vavrin, T. Dimitriadi, V. Movilă

DECIZIE

04 noiembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii Vladimir Timofti, Iuliana Oprea, Ion Druță, Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Stati Lidia, Stati Nicolae, Pasmacci Roman, Pasmacci Aliona, Pasmacci Dumitru, Pasmacci Maxim, Stati Carmina, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei satului Gotești raionul Cantemir împotriva lui Stati Lidia, Stati Nicolae, Pasmacci Roman, Pasmacci Aliona, Pasmacci Dumitru, Pasmacci Maxim, Stati Carmina cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie nelegitimă străină și evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ și la cererea reconvențională a lui Stati Lidia și Pasmacci Roman împotriva Primăriei satului Gotești raionul Cantemir cu privire la obligarea eliberării ordinului de repartiziție asupra spațiului locativ, împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 07 aprilie 2015, prin care a fost admis apelul declarat de către Primăria satului Gotești raionul Cantemir, casată integral hotărîrea Judecătoriei Cantemir din 16 iunie 2010, cu pronunțarea unei noi hotărîri, prin care acțiunea inițială a fost admisă integral, iar cererea reconvențională a fost respinsă

c o n s t a t ă :

La 20 octombrie 2008 Primăria s. Gotești r-l Cantemir a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Stati Lidia, Stati Nicolae, Pasmacci Roman, Pasmacci Aliona, Pasmacci Dumitru, Pasmacci Maxim, Stati Carmina cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie nelegitimă străină și evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ.

În motivarea acțiunii Primăria s. Gotești r-l Cantemir a indicat că, în anul 2010 a avut loc un control financiar la Primăria s. Gotești și în actul de revizie i-a fost atrasă atenția asupra faptului că clădirea fostului „Club de vară”, care se află la balanța primăriei, nu este folosită după destinație, dar este folosită de către persoane, care nu dețin nici un document ce ar confirma faptul că locuiesc legal în această clădire.

Menționează că într-adevăr clădirea fostului „Club de vară” se află la balanța primăriei, dar la moment a fost ocupată samavolnic de către pîrîți ca spațiu locativ.

Susține că în vara anului 2008 Lidia Stati s-a adresat la Primăria s. Gotești în vederea procurării clădirii menționate pentru a locui în ea împreună cu familia sa, însă i-a fost comunicat că clădirea nu poate fi vândută unei persoane concrete fără a petrece licitația respectivă și că ea poate participa la licitație. Totodată, a fost preîntâmpinată că nu este în drept să efectueze careva lucrări de construcție la această clădire.

Însă pîrîta, Lidia Stati, fără permisiunea primăriei a început să execute lucrări de reparație capitală a clădirii.

Invocă că Primăria s. Gotești a încercat de nenumărate ori să discute cu pîrîții pentru a soluționa acest litigiu, însă a fost imposibil, deoarece aceștia nu doresc să elibereze clădirea benevol și nici nu poate fi vîndut imobilul, deoarece este un obiect de menire social-culturală.

Prin urmare, solicită Primăria s. Gotești r-l Cantemir revendicarea din posesia pîrîților a clădirii „Clubul de vară” din s. Gotești r-l Cantemir, evacuarea pîrîților din clădirea „Clubul de vară” fără acordarea unui alt spațiu locativ și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 15 martie 2010 Lidia Stati și Roman Pasmacci au depus cerere reconvențională împotriva Primăriei s. Gotești r-l Cantemir cu privire la obligarea eliberării ordinului de repartitie asupra spațiului locativ.

În motivarea acțiunii reconvenționale au indicat că, prin procesul-verbal nr. 11 al ședinței Primăriei s. Gotești din 30 noiembrie 1996, lui Nicolae Stati i-a fost repartizat sub spațiu locativ încăperea fostului club de vară din satul Gotești.

Menționează că la acel moment, Nicolae Stati era căsătorit cu Lidia Pasmacci, care avea în componența familiei sale copiii: Roman Pasmacci, Dumitru Pasmacci și Carmina Stati.

Susține că la momentul acordării spațiului locativ, din motive necunoscute, nu le-a fost eliberat ordinul de repartitie.

Prin urmare, solicită obligarea Primăriei s. Gotești să elibereze ordinul de repartitie asupra spațiului locativ acordat.

Prin hotărârea Judecătoriei Cantemir din 16 iunie 2010, acțiunea inițială a fost respinsă ca fiind nefondată, iar acțiunea reconvențională a fost admisă, fiind obligată Primăria satului Gotești să-i elibereze Lidiei Stati ordinul de repartitie asupra spațiului locativ acordat în clădirea fostului „Club de vară”.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 22 martie 2011, a fost respins apelul declarat de către Primăria satului Gotești și menținută hotărîrea primei instanțe.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 16 aprilie 2014, a fost admis recursul declarat de către Primăria s. Gotești r-l Cantemir, casată integral decizia Curții de Apel Cahul din 22 martie 2011 și restituită pricina spre rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecatori.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 07 aprilie 2015, a fost admis apelul declarat de către Primăria s. Gotești r-l Cantemir, casată integral hotărîrea Judecătoriei Cantemir din 16 iunie 2010, cu pronunțarea unei noi hotărîri, prin care acțiunea inițială a fost admisă integral, fiind revendicată din posesia pîrîților a imobilului - construcția de cultură și agrement ”Club de vară” din s. Gotești str. Ștefan cel Mare 30 r-l Cantemir, cu evacuarea lui Stati Lidia, Pasmacci Roman, Pasmacci Aliona, Pasmacci Dumitru, Pasmacci Maxim, Stati Carmina și a

minorului Stati Nicolae din imobilul menționat, fără acordarea unui alt spațiu locativ. Cererea reconvențională a fost respinsă.

La 20 iulie 2015 Stati Lidia, Stati Nicolae, Pasmacci Roman, Pasmacci Aliona, Pasmacci Dumitru, Pasmacci Maxim, Stati Carmina au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care au cerut admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au indicat că, instanța la pronunțarea deciziei nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, a încălcat normele de drept material și procedural.

Astfel, instanța nu a luat în considerație faptul că imobilul din litigiu a fost atribuit în baza deciziei Primăriei s. Gotești din 30 noiembrie 1996, care pînă la moment nu a fost contestată și, respectiv, este în vigoare.

Nu era în atribuția consiliului local de a decide la situația din anul 1996 asupra atribuirii imobilului în posesia și folosința recurenților, în cazul în care Legea privind administrația publică locală a fost adoptată abia în anul 1997.

Instanța nu s-a expus și asupra omiterii termenului de prescripție de 3 ani pentru înaintarea acțiunii de către Primăria s. Gotești r-l Cantemir, în cazul în care intimatul a depus acțiunea în instanța de judecată abia peste 12 ani de la data atribuirii bunului în posesia și folosința recurenților.

Nu a fost probată posesia nelegitimă a imobilului, în cazul în care recurenții locuiesc în spațiul dat timp de 18 ani, au efectuat lucrări esențiale la acesta și au suportat cheltuieli financiare importante.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Colegiul reține că, deși copia deciziei instanței de apel din 07 aprilie 2015 a fost expediată în adresa recurenților la 12 mai 2015 (f. d. 293, vol. I), lipsește dovada de recepționare a acesteia.

În circumstanțele date, instanța de recurs consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul în termen, la 20 iulie 2015.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform materialului probator al cauzei rezultă că, clădirea „Clubul de vară” din com. Gotești r-l Cantemir aflându-se la balanța Primăriei com. Gotești, fiind înregistrată în registrul de evidență contabilă în fișa cu nr. 014 sub nr. de inventariere 01010027, a constituit temei de adresare a organului administrației publice locale cu acțiunea de revendicare a imobilului din posesia nelegitimă a pîrîților și evacuarea lor fără acordarea unui alt spațiu locativ.

Recurenții-pîrîți, la rîndul lor, pretind la faptul că sunt posesori de bună-credință a fostului „Club de vară”, deoarece le-a fost repartizat imobilul dat sub

spațiu locativ în temeiul procesului-verbal nr. 11 a ședinței Primăriei s. Gotești din 30 noiembrie 1996, din care considerente s-au adresat cu acțiune reconvențională privind obligarea autorității administrative locale de a le elibera ordin de repartiziție asupra spațiului dat.

Prima instanță la adoptarea hotărârii a constatat ilegalitatea acțiunii înaintate de Primăria com. Gotești și a admis integral pretențiile Lidiei Stati și Pasmacci Roman invocate în acțiunea reconvențională.

Instanța de apel, la rîndul său, a casat hotărîrea primei instanțe, inversînd soluția adoptată anterior.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră eronată decizia Curții de Apel Cahul din 07 aprilie 2015 și constată legalitatea hotărîrii Judecătoriei Cantemir din 16 iunie 2010 din următoarele considerente.

La ședința Primăriei com. Gotești r-l Cantemir din 30 noiembrie 1996 a fost precăutată cererea lui Stati Nicolae privind repartizarea lui sub spațiu locativ a clădirii clubului de vară din aceeași localitate. Din cauza că imobilul se distrugea, în temeiul procesului-verbal nr. 11 a fost decisă repartizarea lui Stati Nicolae sub spațiu locativ a clădirii „Clubul de vară” (f.d. 96-97, vol. I).

Avînd în vedere că la data repartizării imobilului Stati Nicolae avea înregistrată căsătoria cu Stati Lidia (f.d. 76, vol. I), ultima împreună cu copiii săi – Pasmacci Dumitru, Pasmacci Maxim, Stati Carmina și Stati Nicolae, iar ulterior și minorii Pasmacci Aliona, Ciprian și Roman, au fost incluși la evidență în cartea de gospodărie pe adresa menționată (f.d.6, vol. I), or prin prisma art. 55 din Codul cu privire la locuințe aceștia avînd calitatea de membri ai familiei chirieșului.

Ulterior, la ședința Consiliului local Gotești din 25 iulie 1997 a fost pusă în discuție chestiunea privind modul de folosire a obiectelor aflate la balanța primăriei, inclusiv a clădirii fostului club de vară care, după cum rezultă expres din contextul procesului-verbal al ședinței, nici pînă în prezent nu se folosește în vreun mod (f.d. 92, vol. I). Astfel, la ședința în cauză a fost propusă anularea deciziei Primăriei com. Gotești din 30 noiembrie 1996 și înaintarea unui demers către Procuratura r-lui Cantemir de a interveni conform legii și de a-l impune pe Stati Nicolae de a elibera clădirea clubului de vară ocupată ilegal.

Cu toate acestea însă, propunerea înaintată la 25 iulie 1997 nu a fost realizată, iar Stati Nicolae și membrii familiei lui au continuat să locuiască în imobilul din litigiu.

Or, abia la situația din anul 2008 Primăria com. Gotești s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată cu privire la revendicarea de către proprietar a bunului său, construcția de cultură și agrement cu nr. cadastral 213620401001, care se afla la balanța primăriei din anul 1992 și înregistrat dreptul de proprietate a acesteia la OCT Cahul la 13 octombrie 2004 (f.d. 274, vol. I).

Din conținutul art. 374 al. (1) și al. (2) Cod civil, ce reglementează acțiunea de revendicare de către proprietar a bunurilor sale, rezultă că acțiunea proprietarului neposesor către posesorul neproprietar este îndreptată spre restabilirea dreptului de posesie ce-i aparține proprietarului și de care acesta a fost lipsit. La înaintarea unei astfel de acțiuni urmează a întruni cumulativ următoarele condiții: pierderea de către proprietar a posesiei asupra bunului;

determinarea individuală a bunului și aflarea bunului în posesie străină și neapărat ilegală.

Or, în cazul în care sunt întrunite toate aceste condiții, proprietarul este în drept să-și revendice bunul de la acel care l-a lipsit nemijlocit de posesie.

Ba mai mult, norma enunțată prescrie că acțiunea în revendicare este prescriptibilă, ea putând fi înaintată în decurs de trei ani, din momentul în care proprietarul a cunoscut sau trebuia să cunoască despre încălcarea dreptului său.

În urma celor enunțate, instanța de recurs constată că „Clubul de vară” a fost transmis în posesia lui Stati Nicolae și membrilor familiei lui în temeiul procesului-verbal nr. 11 a ședinței Primăriei com. Gotești r-l Cantemir din 30 noiembrie 1996, care produce efecte juridice pînă în prezent, nefiind anulat de organul emitent, iar tentativa administrației publice locale de a anula decizia adoptată anterior, nu s-a realizat în vreun mod.

La soluționarea problemei dacă posesorul este de bună-credință ori de rea-credință, organul competent va reieși din prezumția că posesia este de bună-credință pînă la proba contrarie (art. 307 al.2 Cod civil), or sarcina probațiunii în cazul dat revenind reclamantului. Totodată legea instituie expres că de la dobânditorul de bună-credință bunurile pot fi revendicate doar în cazurile expres prevăzute în art. 375 Cod civil.

La caz, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze și faptul că conform jurisprudenței CEDO (cauza ÖNERYILDIZ contra Turciei, 30 noiembrie 2004), Curtea a menționat că autoritățile municipale au acceptat ca dl Öneryildiz și apropiații lui să locuiască în pace în casa lor neautorizată, motiv pentru care este suficient să se constate existența unei toleranțe din partea autorităților de stat față de acțiunile reclamantului și permit să se creadă că autoritățile menționate au recunoscut de facto că interesatul și apropiații săi aveau un interes patrimonial față de locuința și bunurile lor, iar Curtea nu poate să accepte ca acestora să le fie reproșată existența încălcărilor despre care autoritățile competente cunoșteau de cinci ani. Cu titlu de consecință, autoritățile nu pot invoca în mod legitim marja lor de apreciere, aceasta neabsolvind-le, în nici un fel, de obligația lor de a reacționa în timp util, într-un mod corect și, mai ales, coerent.

Respectiv, În opinia Curții, interesul patrimonial al reclamantului referitor la locuința sa era suficient de important și recunoscut pentru a constitui un interes substanțial, care cu o anumită durată în timp și tolerată de autorități, are a fi analizat ca un “bun” în sensul articolului 1 al Protocolului nr. 1.

Astfel, raportînd practica enunțată mai sus, instanța reține că a fost constatată cu certitudine stăpînirea de către recurenți a locuinței din litigiu în mod netulburat și continuu suficient timp pentru a fi recunoscuți posesori legitimi, ceea ce autoritățile naționale au și făcut în mod tacit, pentru că nu au intervenit cu acțiune de revendicare a imobilului, ci cu o astfel de acțiune sesizînd instanța de judecată abia peste 12 ani.

Cu titlu de consecință, avînd în vedere că a fost constatată acordarea încăperii litigioase recurenților în condiții legale, rezultă temeinicia acțiunii reconvenționale privind obligarea autorității publice de a elibera ordinul de repartiție.

În conexiunea celor relatate se atestă temeinicia recursului declarat și ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) 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 Stati Lidia, Stati Nicolae, Pasmacci Roman, Pasmacci Aliona, Pasmacci Dumitru, Pasmacci Maxim, Stati Carmina.

Se casează decizia Curții de Apel Cahul din 07 aprilie 2015 și se menține hotărârea Judecătoriei Cantemir din 16 iunie 2010 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei satului Gotești raionul Cantemir împotriva lui Stati Lidia, Stati Nicolae, Pasmacci Roman, Pasmacci Aliona, Pasmacci Dumitru, Pasmacci Maxim, Stati Carmina cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie nelegitimă străină și evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ și la cererea reconvențională a lui Stati Lidia și Pasmacci Roman împotriva Primăriei satului Gotești raionul Cantemir cu privire la obligarea eliberării ordinului de repartiție asupra spațiului locativ.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Vladimir Timofti

Iuliana Oprea

Ion Druță

Galina Stratulat