

Prima instanță: M. Bușuleac

dosarul nr. 2ra-413/16

Instanța de apel: G. Vavrin, T. Dimitriadi, I. Dănăilă.

DECIZIE

23 martie 2016

mun. Chișinău

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

în componență

Președintele ședinței, judecătorul

Judecătorii

Mihai Poalelungi

Tatiana Vieru

Valentina Clevadi

Tamara Chișcă-Doneva

Oleg Sternioală

examinând recursurile declarate de către recurentele Elizaveta Malai și Iulia Moroz,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Elizavetei Malai împotriva Societății pe Acțiuni “Jancom”, Societății cu Răspundere Limitată “Solar International”, Agenției Proprietății Publice și Comisiei de privatizare de pe lângă Consiliul Raional Cahul, intervenienți accesorii Maxim și Natalia Malai, Primăria și Consiliul orașului Cahul, cu privire la anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil; la cererea de chemare în judecată a intervenientului principal Iulia Moroz împotriva Societății pe Acțiuni “Jancom”, Societății cu Răspundere Limitată “Solar International”, Agenției Proprietății Publice și Comisiei de privatizare de pe lângă Consiliul Raional Cahul, intervenienți accesorii Nadejda Mihailova, Vladislav Velicico, Sergiu Sîbii, Primăria și Consiliul orașului Cahul, cu privire la anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 29 septembrie 2015, prin care a fost respins apelul declarat de către reprezentantul reclamantei Elizaveta Malai, Ala Chebac, și apelul declarat de către intervenientul principal Iulia Moroz, și a fost menținută hotărârea judecătorei Cahul din 16 februarie 2015,

c o n s t a t ă

La 16 iulie 2013, reclamanta Elizaveta Malai a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.A. “Jancom”, S.R.L. “Solar International”, Agenției Proprietății Publice și Comisiei de privatizare de pe lângă Consiliul Raional Cahul,

intervenienți accesorii Maxim și Natalia Malai, Primăria și Consiliul or. Cahul cu privire la anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, locuiește în apartamentul nr. 1 de pe str. A. Sciusev, 2, or. Cahul, în baza ordinului de repartitie a spațiului locativ cu nr. 12420 din 27 iulie 1995 și a hotărârii Întreprinderii pentru colectarea și vânzarea cu ridicata și amănuntul “Legume” din or. Cahul, a deciziei Comisiei pentru repartizarea spațiului locativ a Primăriei or. Cahul nr. 4/4.6 din 12 iulie 1995 cu privire la acordarea spațiului locativ.

Menționează reclamanta că, în apartamentul respectiv, locuiesc toți membrii familiei acesteia, care sunt indicați în ordinul de repartitie: Maxim și Natalia Malai.

Afirmă reclamanta că, la 17 mai 2013 a primit din partea pârâtului S.A. “Jancom” o scrisoare ce conținea un proiect al contractului de închiriere a încăperii de locuit, care urma să fie semnat de către reclamantă, fapt ce aceasta a refuzat să semneze.

Ulterior, la 26 iunie 2013 în urma cererii reclamantei de a i se prezenta copia contului personal pentru exercitarea dreptului de privatizare a locuinței, i s-a comunicat că, clădirea în care se află apartamentul nr. 1, str. A. Sciusev, 2, or. Cahul, nu se referă la cele locative și aparține cu drept de proprietate S.A. “Jancom”.

Prin încheierea judecătoriei Cahul din 18 iulie 2013, s-a pus sechestru pe bunul imobil cu nr. cadastral 170111611701, situat pe str. A. Sciusev, 2, or. Cahul.

La 17 iunie 2014, intervenientul principal Iulia Moroz a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.A. “Jancom”, S.R.L. “Solar International”, Agenției Proprietății Publice și Comisiei de privatizare de pe lângă Consiliul Raional Cahul, intervenienți accesorii Nadejda Mihailova, Vladislav Velicico, Sergiu Sîbii, Primăria și Consiliul or. Cahul, cu privire la anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

În motivarea acțiunii, intervenientul principal Iulia Moroz a invocat că, conform deciziei Primăriei or. Cahul nr. 4 din 12 iulie 1995, în baza deciziei comune a comisiei locative și a Comitetului sindical “Agricole Legume” din or. Cahul, Iuliei Moroz și copiilor ei Nadejda Mihailova, Vladislav Velicico, Sergiu Sîbii, i-a fost alocat apartamentul nr. 2, cu 3 camere, suprafața totală de 48,9 m.p., situat pe str. A. Sciusev, 2, or. Cahul.

Menționează intervenientul principal că, la 27 iulie 1995, i-a fost eliberat ordinul nr. 12421, cu privire la acordarea dreptului de a se stabili în încăperea locativă indicată mai sus.

Cere reclamanta Elizaveta Malai, anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a clădirii amplasate în or. Cahul, str. A. Sciusev, 2, în partea ce ține de apartamentul nr. 1, aplicarea sechestrului pe bunul imobil cu nr. cadastral

17011611701, situat în or. Cahul, str. A. Sciusev, 2, interzicerea O.C.T. Cahul de a elibera careva acte, ce ar confirma dreptul de proprietate asupra imobilului menționat, obligarea S.A. “Jancom” de a elibera actele necesare pentru realizarea dreptului de privatizare a încăperii locative – contul personal.

Cere intervenientul principal Iulia Moroz, anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 5793 din 03 iulie 2013 a clădirii administrative, situate în or. Cahul, str. A. Sciusev 2, încheiat între S.A. “Jancom” și S.R.L. “Solar International”, în partea ce ține de apartamentul nr. 2.

La 18 iulie 2014, reclamanta Elizaveta Malai, a depus cerere suplimentară de concretizare a cerințelor, prin care cere anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a clădirii, situate în or. Cahul, str. A. Sciusev, 2, în partea ce ține de apartamentul nr. 1, eliberat în baza deciziei Primăriei or. Cahul nr. 2 din 10 februarie 1995 și nr 4/4.6 din 12 iulie 1995, anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat în or. Cahul, str. A. Sciusev, 2, nr. cadastral 17011611701, înregistrat la 03 iulie 2013 cu nr. 5793, încheiat între S.A. “Jancom” și S.R.L. “Solar International”, în partea ce ține de apartamentul nr. 1, obligarea S.R.L. “Solar International” de a elibera Elizavetei Malai actele necesare pentru realizarea dreptului de privatizare a încăperii locative – contul personal.

La 28 ianuarie 2015, intervenientul principal Iulia Moroz, a depus cerere suplimentară de concretizare a cerințelor, prin care cere anularea parțială a certificatului de privatizare nr. 118/03 din 16 iulie 2001 a S.A. “Jancom”, și anume pct. 14 “Clădiri administrative” cu excluderea privatizării apartamentului nr. 2, situat pe str. A. Sciusev, 2, or. Cahul.

Prin hotărârea judecătoreiei Cahul din 16 februarie 2015, acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 29 septembrie 2015 a fost respins apelul declarat de către reprezentantul reclamantei Elizaveta Malai, Ala Chebac, și apelul declarat de către intervenientul principal Iulia Moroz, și a fost menținută hotărârea judecătoreiei Cahul din 16 februarie 2015.

La 30 decembrie 2015, recurenta Elizaveta Malai, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, și a hotărârii primei instanțe, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

La 22 ianuarie 2016, recurenta Iulia Moroz, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, și a hotărârii primei instanțe, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului, recurentele au indicat că, nu sunt de acord cu decizia instanței de apel, și nici cu hotărârea primei instanțe, deoarece acestea ar fi fost emise cu interpretarea eronată a normelor de drept material.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră, că recursurile urmează a fi admise, cu casarea integrală a deciziei Curții de Apel Cahul din 29 septembrie 2015 și trimiterea cauzei civile la rejudecare la Curtea de Apel Cahul din următoarele motive.

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.

Din materialele dosarului, rezultă că, recurentele au primit spațiile în litigiu în calitate de spații locative pentru ele și membrii familiilor lor, în baza deciziei primăriei Cahul, hotărârii comune a comisiei locative și comitetului sindical a întreprinderii, cu eliberarea ordinelor de repartiție. Legalitatea actelor nominalizate cât și procedura de eliberare a acestora nu a fost contestată de nimeni.

Cu atât mai mult, la acel moment, primăria Cahul a obligat administrația întreprinderii „Plodoovoșci”, succesoarea S.A. „Jancom”, de a efectua toate modificările necesare în actele privind statutul spațiilor în litigiu ca fiind locative.

Conform art.5 al.1 al Legii privatizării fondului de locuințe, cetățenilor Republicii Moldova le 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 sunt incluse în listele de privatizare.

Astfel, consideră instanța de recurs, orice licitație, privatizare, vânzare-cumpărare ori înstrăinare a spațiilor locative în litigiu a recurentelor, încalcă dreptul la locuință și proprietate a acestora stipulate în art.29 și 46 a Constituției Republicii Moldova și art.1 Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Colegiul lărgit consideră că, nu pot fi reținute argumentele invocate de către instanța de apel (f.d.301) cu privire la faptul că nu statul, dar întreprinderea ar fi fost proprietară a spațiilor locative în litigiu. Or, concluzia în cauză este în contradicție cu art.5 al.1 al Legii privatizării fondului de locuințe, care stipulează dreptul la privatizarea fondului de locuințe indiferent dacă este proprietatea statului sau a unităților.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că, decizia instanței de apel a fost adoptată cu aplicarea incorectă a normelor de drept material iar corectarea greșelilor admise, nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul lărgit consideră necesar de a admite recursurile declarate, de a casa decizia instanței de apel și de a trimite cauza la rejudecare la instanța de apel pentru rejudecare în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e

Se admit recursurile declarate de către Elizaveta Malai și Iulia Moroz.

Se casează integral decizia Curții de Apel Cahul din 29 septembrie 2015 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Elizavetei Malai împotriva Societății pe Acțiuni “Jancom”, Societății cu Răspundere Limitată “Solar International”, Agenției Proprietății Publice și Comisiei de privatizare de pe lângă Consiliul Raional Cahul, intervenienți accesorii Maxim și Natalia Malai, Primăria și Consiliul orașului Cahul, cu privire la anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil; la cererea de chemare în judecată a intervenientului principal Iulia Moroz împotriva Societății pe Acțiuni “Jancom”, Societății cu Răspundere Limitată “Solar International”, Agenției Proprietății Publice și Comisiei de privatizare de pe lângă Consiliul Raional Cahul, intervenienți accesorii Nadejda Mihailova, Vladislav Velicico, Sergiu Sîbii, Primăria și Consiliul orașului Cahul, cu privire la anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu trimiterea pricinii la rejudecare la Curtea de Apel Cahul în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătorii

Mihai Poalelungi

Tatiana Vieru

Valentina Clevadi

Tamara Chișcă-Doneva

Oleg Sternioală