

prima instanță: S. Popovici  
instanța de apel: G. Vavrin, I. Dănăilă, T. Dimitriadi

dosarul nr. 2ra-783/16

## ÎNCHEIERE

30 martie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul:	Iulia Sîrcu
Judecătorii	Tamara Chișca-Doneva Iurie Bejenaru

examinînd chestiunea admisibilității recursului declarat de avocatul Arabadji Constantin în interesele Olgăi Buzmacova,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Buzmacova Olga împotriva Primăriei mun. Comrat, Topal Serghei, Topal Raisa, intervenienți accesorii notarul Ganeva Ludmila, Oficiul Cadastral Teritorial Comrat, cu privire la constatarea nulității rezultatelor licitației și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 01 decembrie 2015, prin care a fost respins apelul declarat de Buzmacova Olga și menținut hotărîrea Judecătoriei Comrat din 02 martie 2015,

### c o n s t a ț ă:

La 16 decembrie 2011 Buzmacova Olga a înaintat acțiune împotriva Primăriei mun. Comrat, Topal Serghei, Topal Raisa, intervenienți accesorii notarul Ganeva Ludmila, Oficiul Cadastral Teritorial Comrat, cu privire la constatarea nulității rezultatelor licitației și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

Cererea de chemare în judecată înaintată de Buzmacova Olga a fost primită spre examinare de către Judecătoria Comrat ca acțiune reconvențională înaintată în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată Topal Raisa și Topal Serghei către Buzmacova Olga privind reclamarea bunurilor din posesie ilegală și evacuarea din ap. 11 din str.Novaia 21, mun.Comrat.

Prin încheierea Judecătoriei Comrat din 27 septembrie 2012 cererea reconvențională înaintată de Buzmacova Ologa a fost disjungată într-o procedură aparte.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că conform contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația „negocieri directe” nr.8901 din 05 septembrie 2007, încheiat între Primăria mun.Comrat și Topal Serghei, autentificat la notarul public Ganeva Ludmila cu nr.890, camera nr. 11 din căminul situat pe str.Novaia, 21 mun.Comrat, a fost vîndută lui Topal Serghei.

Menționează reclamanta că tranzacția între Primăria mun.Comrat și Topal Serghei este nulă, în condițiile în care a fost întocmită în conformitate cu Legea cu privire la privatizare, Legea cu privire la programul de privatizare pentru anii 1997-1998, Legea cu privire de percepere a impozitelor, taxelor și altor plăți, Regulamentul privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, cu alte acte legislative și normative, care la momentul încheierii tranzacției nu mai erau în vigoare.

Reclamanta indică că obiectul litigiului reprezintă camera nr.11 din căminul situat pe str. Novaia,21 mun.Comrat, asupra căruia se aplică regimul juridic al fondului de locuințe, reglementat prin Legea nr.1324 din 10 martie 1993 cu privire la privatizarea fondului de locuințe.

Susține reclamanta că contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria mun.Comrat și Topal Serghei, precum și procesul-verbal nr.2 cu privire la rezultatele negocierilor directe din 15 august 2007, sunt nule, deoarece contravin normelor imperative.

Relatează reclamanta că în afară de încălcarea directă a normelor imperative cu privire la privatizarea fondului de locuințe, i-au fost încălcate drepturile civile subiective, deoarece doar ea a avut dreptul la privatizare.

Solicită reclamanta constatarea nulității procesului-verbal nr.2 cu privire la rezultatele negocierilor directe din 15.08.2007, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație „negocieri directe” nr.8901 din 05.09.2007, încheiat între Primăria mun.Comrat și Topal Serghei, aplicarea consecințelor nulității actului juridic, prevăzute de art.219 alin.(2) Cod civil, anularea înregistrării dreptului de proprietate a lui Topal Raisa și Topal Serghei asupra încăperii de locuit nr.11 situat pe str.Novaia 21, mun.Comrat din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătorei Comrat din 02 martie 2015 acțiunea a fost respinsă.

Nefiind de acord cu hotărîrea primei instanțe, la 11 martie 2015 Buzmacova Olga, prin intermediul avocatului Arabadji Constantin, a declarat apel, solicitînd casarea hotărîrii apelate.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 01 decembrie 2015 a fost respins apelul declarat de Buzmacova Olga și menținut hotărîrea primei instanțe.

Instanța de apel la emiterea deciziei a constatat că la 28 decembrie 2006, în baza recursului procurorului UTA Găguzia, prin dispoziția șefului ÎM GCL Comrat nr. 8, a fost anulat ordinul eliberat pentru Buzmacova Olga de a locui în căminul departamental.

Potrivit certificatului nr. 4752 eliberat de șeful Direcției documentare a populației Comrat din 08 decembrie 2011 în apartamentul nr. 11 din or. Comrat, str. Novaia nr. 21, Buzmacova Olga nu are viză de domiciliu.

Astfel, instanța de apel a concluzionat că Buzmacova Olga nu are nici o atribuție la apartamentul nr. 11 or. Comrat, str. Novaia nr. 21. Ocuparea la moment fără nici un temei legal a locuinței date, nu-i acordă dreptul de se considera ca avînd dreptul de posesie, folosință sau proprietate asupra încăperii respective. Prin urmare, apelanta-reclamantă nu este persoană cu interes născut și actual pentru a invoca nulitatea absolută a procesului-verbal nr.2 cu privire la rezultatele negocierilor directe din 15.08.2007 și a contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația „negocieri directe” nr.8901 din 05.09.2007, încheiat între Primăria mun.Comrat și Topal Serghei. Or, prin acțiunea înaintată apelanta-reclamantă nu a demonstrat că i-au fost încălcate careva drepturi, libertăți sau interese legitime și nu a probat interesul său în nulitatea actelor contestate.

La 15 februarie 2016 avocatul Arabadji Constantin în interesele Olgăi Buzmacova, a declarat recurs, solicitînd casarea hotărîrilor judecătorești și emiterea unei noi hotărîri prin care a admite acțiunea.

În conformitate cu art. 434 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.

Completul denotă că Curtea de Apel a expediat în adresa reprezentantului recurenteii copia deciziei integrale, care a fost recepționată de acesta la data de 16 ianuarie 2016 (f.d. 234 vol. II) Prin urmare, depunînd recursul la 15 februarie 2016, acesta s-a încadrat în termenul de declarare a lui.

În motivarea recursului s-a a invocat că la adoptarea deciziei instanța de apel nu a luat în considerație că cererea de chemare în judecată înaintată de Buzmacova Olga a fost primită spre examinare de către Judecătoria Comrat ca acțiune reconvențională înaintată în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată Topal Raisa și Topal Serghei către Buzmacova Olga privind reclamarea bunurilor din posesie ilegală și evacuarea din ap. 11 din str.Novaia 21, mun.Comrat. În procesul examinării cererii de chemare în judecată înaintată de către Topal Raisa și Topal Serghei, Buzmacova Olga a intentat cererea reconvențională către acestea din urmă și Primăria mun.Comrat. In așa mod, înaintarea cererii cu privire la constatarea nulității rezultatelor licitației și a contractului de vânzare-cumpăre, a servit pentru Buzmacova Olga drept un mijloc de apărare a drepturilor și intereselor sale cu referire la ap. 11 din str.Novaia 21, mun.Comrat, dar nu ca un act procesual nemotivat.

Sușține că interesul său în nulitatea actelor ar fi faptul că tranzacțiile contestate i-au încălcat drepturile, deoarece anume ei la momentul încheierii contractului de

vânzare-cumpărare a obiectului la licitație dintre Primăria mun.Comrat și Topal Serghei îi aparținea camera nr.11 din căminul situat pe str.Novaia, 21 mun. Comrat și anume ea avea dreptul preferențial la privatizare.

Menționează că privatizarea ilegală a spațiului locativ ocupat de către ea petrecută anterior, a adus la obținerea neîntemeiată de către Topal Serghei și Topal Raisa a dreptului de proprietate asupra camerei nr.11 din str.Novaia 21, mun.Comrat.

Invocă că instanța de apel a ignorat prevederile alin.(1) art.5 al Legii cu privire la privatizarea fondului de locuințe, conform cărora cetățenilor Republicii Moldova le pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc.

În așa mod, anume ea, care la acel moment trăia în camera nr.11 din căminul situat în str.Novaia 21, mun.Comrat, avea dreptul preferențial la privatizare, Topal Serghei și Topal Raisa , nelocuind niciodată în această cameră, prin urmare neavând dreptul preferențial la cumpărare, rezultând și faptul că transmiterea în proprietatea lui Topal Serghei și Topal Raisa a încăperii este ilegală.

Susține că dânsa a locuit începând cu sfârșitul anilor 90 și locuiește pînă în prezent împreună cu familia, fiindu-i eliberat ordinul în baza căruia i s-a acordat dreptul să ocupe acest spațiu locativ. În prezent, camera nr.11 este conexată cu camera nr. 10, iar intrarea separată din partea coridorului a fost zidită.

În așa mod, instanța de apel la nu avea motive să afirme că dânsa nu este persoana care are un interes născut și actual pentru a invoca în instanța de judecată nulitatea absolută a procesului-verbal nr .2 cu privire la rezultatele negocierilor directe din 15.08.2007 și a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 05.09.2007.

Recurenta menționează că interesul său în sensul recunoașterii tranzacției de vânzare-cumpărare a ap.11 din str.Novaia 21, mun.Comrat, constă și în faptul că în caz de evacuare, i se va cauza un prejudiciu material considerabil, legat de reparația efectuată, instalarea echipamentului de gaz, apeduct ș.a.

Poziția de drept a recurenteii privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație nr.8901 din 05 septembrie 2007 se bazează în primul rînd pe faptul că la înstrăinarea camerei, Primăria mun.Comrat trebuia să acționeze în conformitate cu prevederile Legii nr.436 din 28.12.2006 cu privire la administrația publică locală și conform Legii nr.523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, precum și normele cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ- teritoriale.

Din conținutul prevederilor art. 5,9 , 10 din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale rezultă că organele de administrare

publică locală au dreptul de dispoziție asupra bunurilor din sfera particulară, prin metoda înstrăinării, privatizării sau în alt mod, însă numai în condiții legale .

Acest lucru înseamnă că dacă obiectul în litigiu - camera nr.11 din casa nr.21 din str. Novaia, mun.Comrat se afla în proprietatea mun.Comrat, atunci Consiliul Local și Primăria mun.Comrat aveau dreptul să înstrăineze obiectul în proprietate privată persoanelor fizice conform procedurii și modalităților prevăzute de lege.

În acest sens, după cum reiese din conținutul tranzacției contestate , contractul de vânzare- cumpărare încheiat între Primăria Comrat și Topal S. a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii cu privire la privatizare, al Legii cu privire la programul de stat de privatizare pentru anii 1997-1998, Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere ș.a.

În legătură cu adoptarea de către Parlamentul R.M. a Legii nr. 121 din 04 mai 2007 cu privire la administrarea și deetizarea proprietății publice - Legea cu privire la privatizare nr.627-XII din 04 iulie 1991 și Legea cu privire la programul de privatizare pentru anii 1997-1998 nr. 1217 -XIII din 25 iunie 1997 au fost abrogate.

În așa mod , începând cu 29 iunie 2007 nici Legea cu privire la privatizare și nici Legea cu privire la programul de privatizare pentru anii 1997-1998, nu erau aplicabile și nu puteau servi ca norme legale pentru încheierea contractului de vânzare- cumpărare a obiectului la licitație "negocieri directe" încheiat între Primăria mun.Comrat și Topal Serghei.

Susține că obiectul tranzacției contestate reprezintă o cameră (apartament) , motiv din care asupra acesteia se răsfrînge regimul de drept a fondului de locuințe, inclusiv și modalitatea de privatizare anume a obiectelor fondului locativ. Deci, înstrăinarea camerei nr. 11 din căminul din str.Novaia 21, mun.Comrat trebuia să aibă loc nu în baza contractului de vânzare-cumpărare „negocieri directe”, ci în baza contractului de vânzare-cumpărare, primire-predare a locuinței în proprietate privată după cum prevedea legislația privind privatizarea fondului de locuințe.

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 declarat este inadmisibil.

În conformitate cu art.432 CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Conform prevederilor 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 avocatul Arabadji Constantin

în interesele Olgăi Buzmacova, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Astfel, analizînd actele cauzei, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ constată că argumentele formulate în recurs se limitează la situația de apreciere de către instanțele ierarhic inferioare a circumstanțelor de fapt a cauzei, iar argumentele invocate în recurs, în esența lor, sînt similare argumentelor invocate atît în prima instanță cît și în instanța de apel și sînt expuse asupra circumstanțelor de fapt și nu de drept.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, fără a se examina temeinicia lor.

Pe cînd, alte argumente invocate în recurs nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respins. Or recursul, exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează 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 contra Irlandei, 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de avocatul Arabadji Constantin în interesele Olgăi Buzmacova ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de avocatul Arabadji Constantin în interesele Olgăi Buzmacova, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Iulia Sîrcu  
Tamara Chișca-Doneva  
Iurie Bejenaru