

prima instanță – A. Guțu
instanța de apel – A. Gheorghieș, A. Albu, A. Toderaș

dosarul nr. 3ra-532/16

DECIZIE

27 aprilie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul Valeriu Doagă

Judecătorii Sveatoslav Moldovan, Iuliana Oprea, Dumitru Mardari, Galina Stratulat

examinînd recursul declarat de către Milovanova Clavdia, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Milovanova Clavdia împotriva Primăriei municipiului Bălți cu privire la obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 15 decembrie 2015, prin care a fost admis apelul declarat de către Primăria municipiului Bălți, casată integral hotărîrea Judecătoriei Bălți din 30 ianuarie 2015, cu pronunțarea unei noi hotărîri, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 13 mai 2014 Milovanova Clavdia a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Bălți cu privire la obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin decizia Primăriei mun. Bălți nr. 5/21 din 20 mai 1998, i-a fost atribuit în posesie, cu drept de privatizare ulterioară, apartamentul nr. 6 situat în mun. Bălți str. Kiev 86.

Prin decizia Consiliului municipal Bălți nr.1/37 din 22 februarie 2007, i-a fost transmis în proprietate privată apartamentul nr.6 din str. Kiev 86 mun. Bălți conform dispozițiilor Legii cu privire la privatizarea fondului de locuințe, la prețul de vânzare a apartamentului în sumă de 866,02 lei.

La 30 mai 2007 reclamanta a achitat suma de 866,02 lei, însă la data adresării acesteia către Primăria mun. Bălți pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată i-a fost refuzat, pe motiv că la data de 05 aprilie 2007 a fost adoptată o nouă decizie a Consiliului municipal Bălți, prin care s-au modificat condițiile de vânzare-cumpărare a apartamentelor municipale, iar prețul apartamentului nr.6 din str. Kiev 86 mun. Bălți a fost majorat la suma de 17745,57 lei.

Majorarea prețului privatizării a fost invocată de pîrît pe motiv de majorare a valorii de bilanț a blocului de locuit, în urma reconstrucției din anul 1999.

Invocă ilegalitatea deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 3/34 din 05 aprilie 2007, deoarece din anul 1999 și nici pînă în prezent nu s-au făcut careva lucrări de reconstrucție a casei de locuit.

La 28 martie 2014 reclamanta s-a adresat Primăriei mun. Bălți cu o cerere, prin care a solicitat să fie încheiat contractul de vînzare - cumpărare a apartamentului în condițiile prevăzute de decizia Consiliului mun. Bălți nr. 1/37 din 22 februarie 2007, însă a primit refuz neîntemeiat.

Cere reclamanta obligarea Primăriei mun. Bălți de a încheia contractul de vînzare-cumpărare a apartamentului nr.6 din str. Kiev 86 mun. Bălți în condițiile prevăzute de decizia Consiliului mun. Bălți nr.1/37 din 22 februarie 2007.

Prin hotărîrea Judecătoriei Bălți din 30 ianuarie 2015, acțiunea a fost admisă, fiind obligată Primăria mun. Bălți în calitate de vînzător să încheie contract de vînzare-cumpărare cu Milovanova Clavdia în calitate de cumpărător a bunului imobil cu destinație locativă din mun. Bălți str. Kiev 86 ap. 6 în condițiile prevăzute de hotărîrea Consiliului mun. Bălți nr. 1/37 din 22 februarie 2007; a fost încasat de la Primăria mun. Bălți în beneficiul statului taxa de stat de 270 lei.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 15 decembrie 2015, a fost admis apelul declarat de către Primăria municipiului Bălți, casată integral hotărîrea Judecătoriei Bălți din 30 ianuarie 2015, cu pronunțarea unei noi hotărîri, prin care acțiunea a fost respinsă.

La 12 februarie 2016 Milovanova Clavdia a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a cerut admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că, prin decizia Primăriei mun. Bălți din 05 aprilie 2007 au fost modificate condițiile de vînzare a apartamentelor municipale, astfel prețul pentru apartamentul recurentei a fost majorat de la 866,02 lei pînă la 17745,57 lei. Or, intimatul și-a justificat majorarea prețului pe motiv că din anul 1999 la blocul locativ din str. Kiev 86 mun. Bălți au fost efectuate lucrări de reconstrucție și, respectiv, s-a majorat valoarea de bilanț a casei. Invocă ilegalitatea argumentului dat, deoarece astfel de lucrări nu au fost efectuate și nici probe nu s-au prezentat în acest sens. Din contra, aceasta s-a adresat de nenumărate ori către Primăria mun. Bălți cu cerere privind efectuarea lucrărilor de reparație curentă și urgentă a acoperișului casei și a spațiilor comune, însă i-a fost refuzat pe motiv de lipsă a surselor financiare.

Instanța de apel la pronunțarea deciziei de respingere a acțiunii nu a luat în considerație faptul că Primăria mun. Bălți a admis privatizarea apartamentelor unor altor persoane în condiții similare la un preț mult mai redus decît cel stabilit pentru recurentă.

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

Colegiul reține că, recurenta a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel din 15 decembrie 2015 în termen, la 12 februarie 2016.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Conform materialului probator al cauzei rezultă că, prin decizia Primăriei mun. Bălți nr. 5/21 din 20 mai 1998, a fost dispusă atribuirea lui Milovanova Clavdia și membrilor familiei ei apartamentul nr. 6 din str. Kiev 86 mun. Bălți, constituit din 3 odăi, cu suprafața locativă de 54,6 mp. Decizia în cauză a constituit temei de eliberare a ordinului de repartitie asupra spațiului dat. Totodată, Primăria mun. Bălți a dispus beneficiarului de a finisa lucrările de construcție asupra apartamentului din mijloace proprii.

La data de 09 februarie 1999 lui Milovanova Clavdia i-a fost eliberat ordinul de repartitie nr. 020183 de instalare în ap. 6 din str. Kiev 86 mun. Bălți.

În baza cererilor depuse și documentelor examinate la ședința comisiei de privatizare a fondului de locuințe din mun. Bălți, prin decizia nr. 1/37 din 22 februarie 2007, Consiliul mun. Bălți a decis transmiterea în proprietate privată a apartamentelor municipale în limitele normelor prevăzute de Legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe, inclusiv lui Milovanova Clavdia a ap. 6 din str. Kiev 86 mun. Chișinău la prețul de 866,02 lei. Conform pct. 2 al deciziei date, primarul mun. Bălți a fost obligat de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

Conform ordinului de plată din 30 mai 2007, Milovanova Clavdia a achitat prețul de 866,02 lei pentru privatizarea apartamentului său.

Prin decizia nr. 3/34 din 05 aprilie 2007 însă, Consiliul mun. Bălți a modificat decizia nr. 1/37 din 22 februarie 2007, inclusiv în privința recurentei Milovanova Clavdia, astfel pentru privatizarea ap. 6 din str. Kiev 86 mun. Bălți a fost modificată suma de 866,02 lei pînă la 17745,57 lei.

Nefiind de acord cu modificarea în cauză și cu noul preț stabilit pentru privatizarea apartamentului său, Milovanova Clavdia s-a adresat cu prezenta acțiune privind obligarea Primăriei mun. Bălți de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată a ap. 6 din str. Kiev 86 mun. Bălți în temeiul deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 1/37 din 22 februarie 2007.

Prima instanță a admis acțiunea reclamantei, iar instanța de apel a respins pretențiile lui Milovanova Clavdia, pe motiv că aceasta din urmă nu a contestat legalitatea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 3/34 din 05 aprilie 2007.

Instanța de recurs consideră corecte concluziile instanței de apel din următoarele considerente.

Astfel, actul administrativ este definit ca fiind un act unilateral, cu caracter normativ sau individual, adoptat sau emis de către o autoritate publică sau de o persoană privată împuternicită prin lege sau printr-un act administrativ, în mod unilateral, în baza și în vederea exercitării legii, pentru nașterea, modificarea sau stingerea unor raporturi juridice de drept administrativ.

Conform art.1 al.(2) din Legea contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10 februarie 2000, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri este în drept să se adreseze instanței de contencios administrativ pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost pricinuită.

După cum s-a stabilit, litigiul dat a fost generat drept urmare a adoptării deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 3/34 din 05 aprilie 2007, prin care a fost modificată decizia nr. 1/37 din 22 februarie 2007, inclusiv în privința recurentei Milovanova Clavdia. Astfel, pentru privatizarea ap. 6 din str. Kiev 86 mun. Bălți a fost corectat prețul privatizării de la 866,02 lei și pînă la suma de 17745,57 lei. Recurenta prin acțiunea înaintată contestă, în principiu, prețul nou stabilit pentru privatizarea imobilului său și pretinde la obligarea Primăriei mun. Bălți de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată a ap. 6 din str. Kiev 86 mun. Bălți în temeiul deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 1/37 din 22 februarie 2007, fără însă a contesta în vreun mod legalitatea deciziei nr. 3/34 din 05 aprilie 2007, care produce efecte juridice pînă în prezent, nefiind anulată de vreo parte vizată în aceasta. Ba mai mult, decizia nr. 3/34 din 05 aprilie 2007 a modificat conținutul deciziei nr. 1/37 din 22 februarie 2007 în privința a cîtorva persoane, inclusiv față de recurentă. Astfel, implicit, decizia nr. 1/37 din 22 februarie 2007 nu mai produce efecte juridice în privința lui Milovanova Clavdia.

Deși recurenta invocă faptul că prețul pentru privatizare a fost majorat nejustificat (în situația în care acesteia în general urma a-i fi transmisă locuința în proprietate privată cu titlu gratuit), precum și faptul că nu a fost probată în vreun mod executarea lucrărilor de reconstrucție începînd cu anul 1999, instanța de recurs nu se poate expune asupra circumstanțelor în cauză, de vreme ce nu a fost contestată legalitatea deciziei nr. 3/34 din 05 aprilie 2007. Totodată, instanța reține că hotărîrea, prin prisma art. 240 al. (3) CPC, se adoptă în limitele pretențiilor invocate de reclamant.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că decizia instanței de apel este legală și întemeiată, corespunde circumstanțelor de fapt stabilite prin probele administrate și raportate la legea materială, iar argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul declarat de către Milovanova Clavdia.

Se menține decizia Curții de Apel Bălți din 15 decembrie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Milovanova Clavdia împotriva Primăriei

municipiului Bălți cu privire la obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Iuliana Oprea

Dumitru Mardari

Galina Stratulat