

**Republica Moldova**  
**Curtea Supremă de Justiție**

**DECIZIE**

25 septembrie 2013

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul Iulia Sîrcu  
Judecătorii: Nicolae Clima, Iurie Bejenaru,  
Vera Macinskaia, Iuliana Oprea

judecînd recursul declarat de Scripnic Ghenadie, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Tamarei Davîdov, Alexandru Davîdov, Anastasiei Davîdov, Nadejdei Davîdov și Denis Davîdov împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Vasilii Davîdov, Ludmila Nagacevscaia, Alexandru Nagacevschii, Marina Pașcov și Ghenadie Scripnic cu privire la anularea actului administrativ și declararea nulității contractelor,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 octombrie 2012, prin care a fost respins apelul declarat de Scripnic Ghenadie,

**C O N S T A T Ă :**

Tamara Davîdov, Alexandru Davîdov, Anastasia Davîdov, Nadejda Davîdov și Denis Davîdov au depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Vasilii Davîdov, Ludmila Nagacevscaia, Alexandru Nagacevschii, Marina Pașcov și Ghenadie Scripnic cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii, reclamanții au indicat că, Tamara Davîdov a încheiat căsătoria cu Vasilii Davîdov la 07 aprilie 1990.

Din căsătorie au 4 copii – Alexandru, Anastasia, Nadejda și Denis.

Începînd cu anul 1989 și pînă în prezent, întreaga familie locuiește în apartamentul nr. 5 din str. M. Isanos, 15, mun. Chișinău.

Prin hotărîrea judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 19 octombrie 2005, căsătoria a fost desfăcută.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 decembrie 2007 a fost recunoscut după Tamara Davîdov și copii minori dreptul la spațiul locativ în apartamentul litigios, cu obligarea Oficiului de înregistrare și documentare Rîșcani, mun. Chișinău de a le perfecta vizele de reședință.

Ulterior, la 27 iunie 2007, Vasilii Davîdov, împreună cu Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii au privatizat în mod ilegal apartamentul litigios.

În baza contractului de vânzare-cumpărare din 29 iunie 2007, Vasilii Davîdov, Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii au înstrăinat 2/3 din apartamentul dat lui Alexandru Nagacevschii.

La 28 iulie 2008, Alexandru Nagacevschii a înstrăinat Marinei Pașcov apartamentul nr. 5 din str. M. Isanos, 15, mun. Chișinău.

La rîndul său, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 27 septembrie 2007, Marina Pașcov a înstrăinat apartamentul lui Ghenadie Scripnic.

Consideră că Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii au privatizat ilegal apartamentul, deoarece nu au locuit în el.

Reclamanții Tamara Davîdov, Alexandru Davîdov, Anastasia Davîdov, Nadejda Davîdov și Denis Davîdov au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 27 iunie 2007, a contractului de vânzare-cumpărare din 29 iunie 2007, încheiat între Vasilii Davîdov și Ludmila Nagacevscaia, Alexandru Nagacevschii, a contractului de vânzare-cumpărare din 28 iulie 2007, încheiat între Alexandru Nagacevschii și Marina Pașcov și a contractului de vânzare-cumpărare din 27 septembrie 2007 încheiat între Marina Pașcov și Ghenadie Scripnic.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 11 ianuarie 2010, acțiunea a fost admisă integral.

Prin decizia Curții Supreme de justiție din 21 iulie 2010, a fost admis recursul declarat de Scripnic Ghenadie, casată hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 11 ianuarie 2010 și restituită pricina spre judecare conform competenței la Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău, ca instanță de drept comun.

Judecînd acțiunea în fond, la 06 iunie 2012, Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău a emis hotărîrea prin care a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Tamara Davîdov, Alexandru Davîdov, Anastasia Davîdov, Nadejda Davîdov și Denis Davîdov și a dispus: anularea hotărîrii Comisiei municipale Chișinău de privatizare nr.43 din 22 iunie 2007, prin care s-a permis privatizarea de către Vasile Davîdov, Nagacevscaia Ludmila și Nagacevschi Alexandru pe cote părți a apartamentului nr.5 din str. Magda Isanos, 15, mun. Chișinău; anularea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 27 iunie 2007 încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Davîdov Vasile, Liudmila Nagacevschi, Alexandru Nagacevschi. S-au declarat nule contractele de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.5 de pe str. Magda Isanos, 15, mun. Chișinău: nr.5551 încheiate la 29 iunie 2007 între Davîdov Vasile, Nagacevschi Ludmila și Nagacevschi Alexandru; nr.6837 încheiat la 28 iulie 2007 între Nagacevschi Alexandru și Marina Pașcov; nr.6200 din 27 septembrie 2007 între Pașcov Marina și Scripnic Ghenadie din momentul încheierii acestora, aducînd părțile la poziție inițială.

În motivarea soluției, instanța a invocat prevederile art. 5 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324 din 10.03.1993 și art. 19 alin. (1) din Legea privind drepturile copilului nr.338 din 15.12.1994, menționînd că privatizarea apartamentului nominalizat a fost efectuată contrar legii și cu încălcarea drepturilor copiilor minori, care au obținut dreptul lor la spațiul locativ în apartamentul litigios și perfectarea vizei de reședință în acesta prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 25 octombrie 2006, menținută în vigoare prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19.12.2007. Totodată, instanța de fond a mai menționat că V.Davîdov a privatizat ap.5 din str. Magda Isanos, 15 după

examinarea pricinii în instanța de apel, iar L.Nagacevscaia și A.Nagacevschi și-au perfectat viză de reședință în apartamentul indicat la 06.10.2006, în perioada când în procedura instanței se afla pe rol cauza la acțiunea lui T.Davîdov către V.Davîdov cu privire la recunoașterea dreptului la spațiu locativ. Apartamentul fiind privatizat la 22.06.2007, în același an a fost vîndut de 3 ori, fără a fi predat bunul cumpărătorului.

Referitor la nulitatea contractelor de vînzare-cumpărare a acestui bun imobil, instanța a statuat, prin prisma art. 219 alin. (2) și 220 alin. (1) CC, că în cazul în care, hotărîrea în baza căreia s-a privatizat apartamentul nr. 5 din str. Magda Isanos, 15, mun. Chișinău este ilegală, urmează a fi anulate și actele de dispoziții ulterioare încheiate în privința bunului imobil.

Împotriva hotărîrii menționate, la 30.07.2012, Scripnic Ghenadie a declarat apel, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie respinsă integral.

În motivarea apelului apelantul a invocat neelucidarea pe deplin a circumstanțelor cauzei, precum și aplicarea eronată a legislației.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 octombrie 2012, apelul declarat de Scripnic Ghenadie a fost respins, fiind menținută hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 06 iunie 2012.

În motivarea deciziei, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelant sunt nejustificate și contravin materialelor cauzei, menționînd totodată și prevederile art. 55 și 56 Codul cu privire la locuințe, norme ce reglementează drepturile și obligațiile foștilor membri ai familiei chiriașului.

Considerînd ilegală decizia instanței de apel, la 10 decembrie 2012, Scripnic Ghenadie a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 octombrie 2012 și a hotărîrii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 06 iunie 2012 cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care acțiunea reclamanților să fie respinsă integral.

În argumentarea recursului recurentul a invocat neelucidarea pe deplin a circumstanțelor cauzei și interpretarea eronată a legii.

În acest sens a indicat că, reclamanții n-au demonstrat că dînsul ca cumpărător, avea posibilitatea de a cunoaște că ei au careva pretenții față de acest bun.

Totodată, recurentul invocă și calitatea sa de dobînditor de buna-credință, conform art. 331 alin. (1) CC, precum și menționează despre lipsa condițiilor stabilite la art. 331 alin. (2) și 375 alin. (1) CC.

Davîdov Tamara a depus referință pe marginea recursului declarat de Scripnic Ghenadie, prin care a solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecînd recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificînd, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide netemeinicia lui, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC al RM instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Decizia recurată a fost adoptată în conformitate cu normele de drept material și procedural și este bazată pe aprecierea corectă și completă a tuturor probelor și circumstanțelor cauzei, motiv pentru care de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ este considerată legală și întemeiată.

Potrivit materialelor cauzei, reclamantii Tamara Davîdov, Alexandru Davîdov, Anastasia Davîdov, Nadejda Davîdov și Denis Davîdov au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 27 iunie 2007, a contractului de vânzare-cumpărare din 29 iunie 2007, încheiat între Vasilii Davîdov și Ludmila Nagacevscaia, Alexandru Nagacevschii, a contractului de vânzare-cumpărare din 28 iulie 2007, încheiat între Alexandru Nagacevschii și Marina Pașcov și a contractului de vânzare-cumpărare din 27 septembrie 2007 încheiat între Marina Pașcov și Ghenadie Scripnic, invocînd în calitate de teme ilegalitatea participării la privatizare a lui Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii, care nu au locuit nici o zi în apartamentul cu pricina și nu au achitat careva servicii comunale.

Prin hotărîrea instanței de fond, menținută prin decizia instanței de apel, au fost admise pretențiile reclamantilor și au fost declarate nule actele contestate din motivul ilegalității actului juridic primar (f.d. 113-118, 157-165, vol. II).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție susține aceste soluții, pornind de la următoarele.

După cum rezultă cu certitudine din materialele pricinii, reclamantii au pretins asupra ilegalității privatizării de către Davîdov Vasilii în comun cu Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii a apartamentului nr. 5 situat în mun. Chișinău, str. M.Isanos, 15, deoarece ultimii n-au locuit în apartamentul dat nici o zi și n-au achitat careva servicii comunale.

Astfel, instanța de recurs reține că, la 07.04.1990, Davîdov Tamara a încheiat căsătoria cu Davîdov Vasili. În timpul căsătoriei s-au născut patru copii: Alexandru, Anastasia, Nadejda și Denis (f.d. 17-20, vol. I). La 18.04.2007 a fost desfăcută căsătoria încheiată între Davîdov Tamara și Davîdov Vasili (f.d. 16, vol. I). De la momentul încheierii căsătoriei și pînă în prezent, Davîdov Tamara împreună cu copiii săi a locuit în apartamentul litigios, fapt recunoscut de martorii audiați în cadrul judecării pricinii în fond (f.d. 103-105, vol. II). Pentru o perioadă scurtă de timp (17.11.2006-27.03.2007), Davîdov Tamara chiar a avut și viză de domiciliu în acest apartament (f.d. 106, vol. I).

Totodată, prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 25.10.2006, a fost recunoscut Tamarei Davîdova și copiilor ei minori dreptul la spațiul locativ și perfectarea vizei de reședință în apartamentul litigios (f.d. 27-28, vol. I).

Ulterior, această hotărîre a fost casată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 21.03.2007 și emisă o hotărîre nouă de respingere a acțiunii lui Davîdov Tamara.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 decembrie 2007 a fost casată decizia Curții de Apel Chișinău din 21.03.2007 și menținută hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 25.10.2006, prin care a fost recunoscut după Tamara Davîdov și copii minori dreptul la spațiul locativ în apartamentul litigios, cu obligarea Oficiului de înregistrare și documentare Rîșcani, mun. Chișinău de a le perfecta vizele de reședință (f.d. 21-24, vol. I).

Între timp, în perioada cît dura examinarea litigiului privind dreptul reclamantei la spațiul locativ în apartamentul vizat, prin dispoziția Preturii sect. Rîșcani, mun. Chișinău nr. 321 din 30.11.2005, Davîdov Vasili a fost recunoscut

chiriași de bază la apartamentul nr. 5 din str. M.Isanos, 15, mun. Chișinău, în legătură cu decesul chiriașului precedent (f.d. 107, vol. I). Cu permisiunea chiriașului principal, la 06.10.2006, le-a fost acordată viză de domiciliu Ludmillei Nagacevscaia și lui Alexandru Nagacevschii (f.d. 106, vol. I). În 2007 Davîdov Vasili a înaintat cerere Consiliului municipal Chișinău, prin care solicita privatizarea locuinței în care locuiește împreună cu membrii familiei Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii (f.d. 108, vol. I). Prin contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 27.06.2007, Davîdov Vasili, Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii au privatizat apartamentul nr. 5 din str. M.Isanos, 15, mun. Chișinău (f.d. 34, vol. I).

Astfel, pornind de la cele constatate, Colegiul susține concluzia instanțelor ierarhic inferioare referitoare la ilegalitatea actelor de privatizare a bunului imobil litigios, pornind de la următoarele.

Potrivit art. 5 alin. (1) al Legii nr. 1324 din 10.03.1993 privind 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 sînt incluse în listele de privatizare.

Analizînd prevederile normei legale evocate supra, Colegiul constată că privatizarea locuințelor le este permisă persoanelor care trăiesc în aceste spații locative.

La caz, așa cum s-a constatat supra, Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii n-au locuit niciodată în apartamentul nr. 5 din str. M.Isanos, 15, mun. Chișinău și, prin urmare, nu erau în drept să participe la privatizarea lui.

În același timp, instanța de recurs reține că Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii nu erau nici membri ai familiei chiriașului principal – Davîdov Vasili.

Potrivit art. 55 al Codului cu privire la locuințe, membri ai familiei chiriașului sînt soțul chiriașului, copiii (inclusiv cei înfiați) atît ai chiriașului, cît și ai oricăruia din membrii familiei lui, părinții (părinții adoptivi), care locuiesc împreună cu chiriașul. Alte persoane pot fi considerate membri ai familiei chiriașului, dacă locuiesc permanent împreună cu chiriașul și duc împreună cu dînsul o gospodărie comună. Persoanele întreținute, inapte pentru muncă sînt membri ai familiei chiriașului, dacă locuiesc permanent împreună cu chiriașul.

În conformitate cu prevederile art. 56 al Codului cu privire la locuințe, membrii familiei chiriașului, care locuiesc împreună cu dînsul, se bucură la fel ca și chiriașul de toate drepturile și le revin toate obligațiile, ce decurg din contractul de închiriere a încăperii de locuit. Membrii majori ai familiei poartă răspundere materială solidară cu chiriașul potrivit obligațiilor, ce decurg din contractul de închiriere.

Dacă cetățenii, indicați în articolul 55 din prezentul Cod, nu mai sînt membri ai familiei chiriașului, dar continuă să domicilieze în încăperea de locuit, ocupată de dînsul, ei au aceleași drepturi și obligații, ca și chiriașul și membrii familie lui.

Pornind de la prevederile normelor de drept enunțate, Colegiul conchide că Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii n-au fost membri ai familiei chiriașului, n-au locuit în partamentul litigios și nici n-au dus gospodărie comună

în acel apartament, ceea ce rezultă că participarea acestor două persoane la privatizarea bunului imobil în cauză a fost ilegală.

Prin urmare, instanțele corect au statuat asupra prezenței temeiului de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 27.06.2007, încheiat între Davîdov Vasili, Ludmila Nagacevscaia și Alexandru Nagacevschii pe de o parte și Consiliul mun. Chișinău, în persoana viceprimarului Petru Șveț.

Or, contractul în cauză contravine normei imperative prevăzute la art. 5 alin. (1) al Legii nr. 1324 din 10.03.1993 privind privatizarea fondului de locuințe, ceea ce, în temeiul art. 220 alin. (1) CC, constituie temei de nulitate.

Totodată, Colegiul consideră justă și soluția instanțelor în partea anulării contractelor de vânzare-cumpărare a acestui bun imobil încheiate ulterior privatizării lui. Or, acestea la fel sunt lovite de nulitate ca acte subsecvente actului juridic primar recunoscut nul.

Nu poate fi reținut de Colegiu ca temei de casare a deciziei recurate nici afirmația recurentului cum că reclamanții n-au demonstrat că dînsul ca cumpărător, avea posibilitatea de a cunoaște că ei au careva pretenții față de acest bun. Or, reclamanții la înaintarea cererii de chemare în judecată în partea declarării nulității contractelor de înstrăinare ulterioară a apartamentului, n-au invocat dolul, re-credința ultimului cumpărător sau alte vicii care să afecteze valabilitatea contractului încheiat, ci nulitatea lor ca acte subsecvente actului primar.

Referitor la calitatea de dobînditor de bună credință, invocată de recurent, Colegiul reține următoarele.

Potrivit art. 331 alin. (1) CC, dobînditorul de bună-credință dobîndește dreptul de proprietate asupra bunului mobil și în cazul în care cel care a dispus de bun nu era proprietarul lui. Nu există bună-credință cînd dobînditorul știa sau trebuia să știe că cel de la care a dobîndit bunul nu era proprietarul lui. Buna-credință trebuie să subziste pînă în momentul intrării în posesiune inclusiv.

(2) Dobînditorul de bună-credință nu dobîndește dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile în cazul în care bunul este furat, pierdut sau ieșit în alt mod din posesiunea proprietarului contrar voinței lui sau dobînditorul l-a obținut cu titlu gratuit. Această regulă nu se aplică în cazul dobîndirii banilor, a valorilor mobiliare la purtător sau a bunurilor înstrăinate la licitație.

Astfel, normele de drept invocate de recurent nu au tangență cu speța și nici nu-i sunt aplicabile, or, acestea reglementează buna-credință asupra bunurilor mobile, pe cînd apartamentul litigios este un bun imobil.

Tot la aspectul de bună-credință, Colegiul ține să remarce următoarele.

Apartamentul litigios, situat în mun. Chișinău, str. M.Isanos, 15, a fost privatizat la 27.06.2007, iar peste două zile, la 29.06.2007, două din persoanele care au participat la privatizare își înstrăinează cota sa parte în favoarea celei de-a treia persoană. Ulterior, peste o lună, la 28.07.2007, Alexandru Nagacevschii înstrăinează acest apartament lui Pașcov Marina, care, după alte două luni, la 27.09.2007, î-l vinde la rîndul ei lui Scripnic Ghenadie.

Prin urmare, acest apartament a fost înstrăinat de trei ori după privatizare într-un termen foarte scurt de 3 luni și toate aceste tranzacții au loc în timp ce pe rol în instanța de recurs se afla litigiul privind dreptul lui Davîdov Tamara asupra acestui spațiu locativ și a perfectării vizei de domiciliu în el. Totodată, este remarcabil și faptul că toate tranzacțiile, inclusiv și privatizarea, au loc tocmai după obținerea

deciziei Curții de Apel Chișinău din 21.03.2007, care le este favorabilă pârților. Or, la doar șase zile de la acea decizie (27.03.2007), chiriașul principal le retrage viza de domiciliu reclamanților și înaintează către Consiliul mun. Chișinău cerere de privatizare a locuinței, indicând o nouă componentă a familiei sale.

La fel, Colegiul constată că, la 29.06.2007, Nagacevschii Alexandru cumpără 2/3 din apartamentul litigios la prețul de 500 000 lei, iar peste o lună, la 28.07.2008, î-l vinde integral (61,6 m.p.) lui Pașcov Marina cu doar 308 500 lei.

Or, analizând toate aceste circumstanțe în cumul cu cronologia derulării lor, Colegiul conchide că pârții cunoșteau din start despre ilegalitatea închierii actului juridic primar (de privatizare), iar înstrăinările ulterioare aveau menirea să ascundă aceste ilegalități.

Totodată, instanța de recurs menționează că decizia recurată nu afectează careva drepturi ale recurentului, așa cum invocă dînsul, or, în temeiul art. 219 alin. (2) CC, instanța a decis aducerea părților în poziția inițială, adică fiecare parte să restituie tot ce a primit în baza actului juridic nul.

În această ordine de idei, Colegiul conchide că atât instanța de apel, cât și instanța de fond, corect au concluzionat despre temeinicia pretențiilor reclamanților.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ atestă că motivele de casare invocate de recurent nu și-au găsit confirmare în cadrul examinării recursului și acesta urmează a fi respins ca nefondat.

În legătură cu cele relatate, conform art. 445 alin. (1) lit. a) al Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

#### DECIDE:

Se respinge recursul declarat de Scripnic Ghenadie.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 16 octombrie 2012, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Tamarei Davîdov, Alexandru Davîdov, Anastasiei Davîdov, Nadejdei Davîdov și Denis Davîdov împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Vasilii Davîdov, Ludmila Nagacevscaia, Alexandru Nagacevschii, Marina Pașcov și Ghenadie Scripnic cu privire la anularea actului administrativ și declararea nulității contractelor.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Nicolae Clima

Iurie Bejenaru

Vera Macinskaia

Iuliana Oprea