

## DECIZIE

12 aprilie 2017

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ  
lărgit al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței  
Judecători

Iuliana Oprea  
Galina Stratulat, Sveatoslav Moldovan  
Dumitru Mardari, Tamara Chișca-Doneva

judecând recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Jancom” și Societatea cu Răspundere Limitată „Solar International”, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Elizaveta 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 noiembrie 2016,

### c o n s t a t ă:

La 16 iulie 2013, Elizaveta Malai a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Jancom”, SRL „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 SA „Jancom”.

Prin încheierea judecătoreii Cahul din 18 iulie 2013, s-a pus sechestru pe bunul imobil cu nr. cadastral 17011611701, situat pe str. A. Sciusev, 2, or. Cahul.

La 17 iunie 2014, intervenientul principal Iulia Moroz a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Jancom”, SRL „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. Șciusev, 2, interzicerea O.C.T. Cahul de a elibera careva acte, ce ar confirma dreptul de proprietate asupra imobilului menționat, obligarea SA „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. Șciusev 2, încheiat între SA „Jancom” și SRL „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. Șciusev, 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. Șciusev, 2, nr. cadastral 17011611701, înregistrat la 03 iulie 2013 cu nr. 5793, încheiat între SA „Jancom” și SRL „Solar International”, în partea ce ține de apartamentul nr. 1, obligarea SRL „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 SA „Jancom”, și anume

pct. 14 „Clădiri administrative” cu excluderea privatizării apartamentului nr. 2, situat pe str. A. Șciusev, 2, or. Cahul.

Prin hotărârea Judecătorei 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 judecătorei Cahul din 16 februarie 2015.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 23 martie 2016 s-au admis recursurile declarate de către Elizaveta Malai și Iulia Moroz, s-a casat integral decizia Curții Apel Cahul din 29 septembrie 2015, cu trimiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Cahul în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 29 noiembrie 2016, s-au admis apelurile depuse de către Malai Elizaveta și Malai Iulia.

S-a casat hotărârea Judecătorei Cahul din 16 februarie 2015 și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-a recunoscut parțial nulă adeverința de privatizare nr.118/03 din 16 iulie 2001 SA „Jancom” la poziția 14 clădirea administrativă, în partea la 1/2 cotă-parte din această construcție, amplasată în or. Cahul, str. Șciusev, 2, care include ap. nr. 1 și 2, atribuite în baza ordinelor de repartiție Malai Elizaveta și Moroz Iulia.

S-a constatat nulitatea parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 5739 din 03 iulie 2013, încheiat între SA „Jancom” și SRL „Solar International” în partea vânzării a 1/2 din construcția comercială cu nr. cadastral 170111611701, amplasată în or. Cahul, str. A. Șciusev, 2, care include ap. nr. 1 și 2, atribuite lui Malai Elizaveta și Moroz Iulia în baza ordinului de repartiție.

S-a obligat SRL „Solar International” de a elibera locatarilor Malai Elizaveta și Moroz Iulia actele necesare pentru privatizarea încăperii de locuit, ap. nr. 1,2, din or. Cahul, str. Șciusev, 2.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, SA „Jancom” și SRL „Solar International” au declarat recurs, prin care solicită admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Cahul din 29 noiembrie 2016, cu menținerea în vigoare a hotărârii Judecătorei Cahul din 16 februarie 2015.

În motivarea recursului, recurenții au invocat interpretarea în mod eronat a legii.

În speță, recurenții au indicat că Curtea de Apel Cahul și-a întemeiat concluzia luată pe multiplele argumente declarative ale intimatelor privind încălcarea dreptului de folosință a locuinței, însă a ignorat în totalitate circumstanțele importante întru soluționarea pricinii.

Consideră recurenții drept ilegală concluzia instanței de apel precum că privatizarea clădirii de pe str. Șciusev, 2, a fost efectuată ilegal, ca urmare a încălcării hotărârii Primăriei or. Cahul din 10.02. 1995 de schimbare a statutului încăperilor nr. 1 și nr. 2 din clădirea indicată în locuință și hotărârii din 12.07.1995 privind alocarea acestor încăperi pentru locuit cet. Malai Elizaveta și Moroz Iulia, deoarece hotărârile indicate ale Primăriei nu au avut nici o forță juridică, menționând că în luna decembrie 1994 clădirea aflată în litigiu, cât și alte bunuri imobile, mijloace fixe, au fost incluse în capitalul social al societății pe acțiuni fondate „Legume” în sumă totală de 957 790 lei (contractul de constituire din

26.12.1994, înregistrat la data de 11.01.1995), în care 82,8 % din acțiuni aparțineau statului și 17,2% colectivului de lucru al SA „Legume”.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de SA „Jancom” și SRL „Solar International” a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

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

Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recurs legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat urmează să fie respins, 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 hotărârea 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 lărgit este considerată legală și întemeiată.

Potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată cu certitudine că, Elizaveta Malai a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Jancom”, SRL „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. Totodată, Colegiul constată că și intervenientului principal Iulia Moroz a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Jancom”, SRL „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.

Prin hotărârea Judecătorei Cahul din 16 februarie 2015, acțiunea a fost respinsă, soluție nesușținută de Curtea de Apel Cahul, care rejudecând pricina, prin decizia din 29 noiembrie 2016, a admis apelurile declarate de Malai Elizaveta și Moroz Iulia, a casat hotărârea primei instanțe și a emis o hotărâre nouă prin care a recunoscut parțial nulă adeverința de privatizare nr.118/03 din 16 iulie 2001 SA „Jancom” la poziția 14 clădirea administrativă, în partea la 1/2 cotă-parte din această construcție, amplasată în or. Cahul, str. Șciusev, 2, care include ap. nr. 1 și 2, atribuite în baza ordinelor de repartiție Malai Elizaveta și Moroz Iulia. A constatat nulitatea parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 5739 din 03 iulie 2013, încheiat între SA „Jancom” și SRL „Solar International” în partea vânzării a 1/2 din construcția comercială cu nr. cadastral 170111611701, amplasată în or. Cahul, str. A. Șciusev, 2, care include ap. nr. 1 și 2, atribuite lui Malai Elizaveta și Moroz Iulia în baza ordinului de repartiție și a obligat SRL „Solar International” de a elibera locatarilor Malai Elizaveta și Moroz Iulia actele necesare pentru privatizarea încăperii de locuit, ap. nr. 1,2, din or. Cahul, str. Șciusev, 2.

Prin urmare, Colegiul susține soluția instanței de apel și conchide că la adoptarea ei, corect a interpretat și aplicat normele de drept material.

Astfel, instanța de recurs deduce că Malai Elizaveta și Moroz Iulia 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 repartitie. Legalitatea actelor nominalizate cât și procedura de eliberare a acestora nu a fost contestată de nimeni.

Potrivit extrasului din procesul verbal nr. 2 din 10 februarie 1995, eliberat la 16 iulie 2013, Primăria or. Cahul a schimbat statutul la 1/2 din clădirea administrativă a întreprinderii pentru colectări și vânzarea cu ridicata și amănuntul „Plodoovoșci” în statut de locuință cu două apartamente pentru repartizarea lucrătorilor întreprinderii. Fiind obligată întreprinderea să prezinte Primăriei documentele necesare pentru a fi repartizate apartamentele lucrătorilor întreprinderii.

Ulterior, începând cu 25 martie 1997 proprietar al acestui bun imobil a devenit SA „Jancom”, care urma să înainteze actele necesare către Primăria or. Cahul pentru repartizarea apartamentelor lucrătorilor. La caz, Malai Elizaveta și Moroz Iulia fac parte din categoria persoanelor căror li s-a oferit spațiu locativ.

Potrivit art. 1 alin. (1), (2) din Legea privind privatizarea fondului de locuințe, privatizarea fondului de locuințe este un proces de înstrăinare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuințe aparținând statului, organizațiilor obștești, asupra cărora statul și-a declarat dreptul de proprietate, altor asociații și întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetățenilor Republicii Moldova și asociațiilor acestora (societăți pe acțiuni și societăți economice, alte societăți), pentru satisfacerea necesităților în locuințe și formarea unor stăpâni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

Cu referire la normele citate, Colegiul menționează că prin fondul de locuințe se subînțeleg imobilele și spațiile locative din construcțiile care aparțin statului, indiferent de apartenența departamentală, locuințele sovhozurilor și ale altor întreprinderi agricole de stat, inclusiv cele reorganizate după punerea în aplicare a Legii cu privire la privatizare, precum și locuințele construite din contul mijloacelor de stat de către întreprinderile și organizațiile cu alte tipuri de proprietate.

În coroborare cu prevederile legale sus menționate și în baza procesului verbal al ședinței Primăriei orașului Cahul nr. 2 din 10 februarie 1995, pct. 2/8.7. a fost schimbat statutul întreprinderii pentru colectarea și vânzarea cu ridicata și amănuntul „Plodoovoșci” la 1/2 din clădirea administrativă a întreprinderii în statut de locuință cu două apartamente pentru a fi repartizate lucrătorilor întreprinderii, fiind obligată întreprinderea de a reutiliza încăperile date conform cerințelor în încăperi locative și de a prezenta primăriei documentele necesare.

Conform art.5 alin. (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, Colegiul susține concluzia instanței de apel și reiterează că, orice licitație, privatizare, vânzare - cumpărare ori înstrăinare a spațiilor locative în litigiu a intimatelor, încalcă dreptul la locuință și proprietate a acestora stipulate în art.art.29 și 46 a Constituției Republicii Moldova și art. I Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Pornind de la cele constatate, Colegiul conchide că instanța de apel corect a concluzionat despre ilegalitatea hotărârii instanței de fond, respectiv temeinicia pretențiilor înaintate de Malai Elizaveta și Moroz Iulia.

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

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

### d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Jancom” și Societatea cu Răspundere Limitată „Solar International”.

Se menține decizia Curții de Apel Cahul din 29 noiembrie 2016, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Elizaveta 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.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Iuliana Oprea

Judecători

Galina Stratulat

Sveatoslav Moldovan

Dumitru Mardari

Tamara Chișca-Doneva