

Prima instanță: Jud. Râșcani mun. Chișinău (jud. C. Vîrlan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Pruteanu, A. Gavrilița, V. Brașoveanu)

## DECIZIE

01 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător:

Tatiana Vieru

Judecători:

Svetlana Filincova, Oleg Sternioală

Mariana Pitic, Nicolae Craiu

examinând recursurile declarate de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224, Golban Anatolie și Golban Lidia,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Anatolie Golban împotriva Valentinei Olșevskaia cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului,

la cererea reconvențională înaintată de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului,

cererea de chemare în judecată înaintată de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la recunoașterea nulității certificatului, anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului,

la cererea reconvențională înaintată de Golban Anatolie împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 cu privire la obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea apartamentului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Golban Anatolie, Golban Lidia și de Olșevskaia Valentina și casată hotărârea Judecătorei Râșcani mun. Chișinău din 11 noiembrie 2015,

c o n s t a t ă:

La 21 iunie 2012, Golban Anatolie s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Valentina Olșevskaia și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului.

În motivarea acțiunii a indicat că la 10 ianuarie 2012 a achitat Valentinei Olșevskaia suma de 10 000 Euro, ce constituie 100% din costul de cumpărare a apartamentului nr. xxxxx, mun. Chișinău, fapt confirmat prin recipisa eliberată de Valentina Olșevskaia, care s-a obligat să încheie până la 10 februarie 2012 contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului menționat.

Afirmă că Valentina Olșevskaia a solicitat termenul de o lună pentru pregătirea tuturor actelor necesare în vederea perfectării la notar a contractului de vânzare-cumpărare, însă până la adresarea în instanța de judecată cu prezenta cerere, pârâta sub diferite pretexte s-a eschivat să meargă la notar pentru autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului specificat.

Cere reclamantul recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului xxxxx, mun. Chișinău, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului.

Prin hotărârea Judecătorei Râșcani, mun. Chișinău din 07 august 2012 cererea de chemare în judecată a fost admisă.

S-a recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare din 10 ianuarie 2012 a apartamentului xxxxx, mun. Chișinău, încheiat între Golban Anatolie și Olșevskaia Valentina.

S-a recunoscut dreptul de proprietate a lui Golban Anatolie asupra apartamentului xxxxx, mun. Chișinău.

S-a anulat măsurile de asigurare pe apartamentul xxxxx, mun. Chișinău.

Prin încheierea Judecătorei Râșcani, mun. Chișinău din 27 ianuarie 2014 cererea de revizuire depusă de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 a fost respinsă ca inadmisibilă

Ulterior, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2014 a fost admisă cererea de recurs depusă de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224. S-a casat încheierea Judecătorei Râșcani din 27 ianuarie 2014, s-a admis cererea de revizuire depusă de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 și s-a casat hotărârea Judecătorei Râșcani, mun. Chișinău din 07 august 2012 și încheierea din 01 octombrie 2012 privind explicarea hotărârii, cauza fiind remisă în instanța de fond pentru examinare.

Pe parcursul examinării cauzei Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 a înaintat cerere reconvențională împotriva lui Anatolie Golban, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, solicitând radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului xxxxx, mun. Chișinău.

La 04 iulie 2012, Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 a depus cerere de chemare în judecată către Golban Anatolie, Golban Lidia, Olșevskaia Valentina, Întreprinderea de Stat „Cadastru” și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău

privind recunoașterea nulității certificatului, anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului după Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224.

În motivarea acțiunii a indicat că verificând activitatea administrației Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 comisia de revizie a depistat încălcări în administrarea bunurilor, fiind eliberat ilegal certificatul nr. 121 din 03 octombrie 2011, în baza căruia apartamentul xxxxx, mun. Chișinău a trecut în proprietatea lui Olșevski Eduard și Olșevskaia Valentina.

Susține că certificatul nr. 121 din 03 octombrie 2011 emis de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 este ilegal, deoarece a fost eliberat într-un singur exemplar, fără a fi înregistrat în actele cooperativei, fără o decizie a adunării generale.

Precizează că la 14 mai 1989 adunarea membrilor cooperativei au decis să-i acorde lui Olșevski Eduard apartamentul xxxxx, mun. Chișinău, în schimbul apartamentului xxxxx, pentru îmbunătățirea condițiilor de trai.

Solicită reclamantul recunoașterea nulității certificatului, anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului.

Ulterior, Golban Anatolie a înaintat acțiune reconvențională către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224, prin care a solicitat obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea apartamentului.

Prin încheierea Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 05 octombrie 2015, cauzele civile la acțiunile: Golban împotriva Valentinei Olșevskaia cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului și cererea de chemare în judecată înaintată de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la recunoașterea nulității certificatului, anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului, au fost conexe într-un singur proces.

Prin hotărârea Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 11 noiembrie 2015 a fost respinsă ca nefondată cererea de chemare în judecată înaintată de Anatolie Golban către Valentina Olșevskaia privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului. S-a încasat de la Golban Anatolie în beneficiul statului taxa de stat suplimentară în sumă de 6 385, 20 lei.

S-a respins ca nefondată acțiunea reconvențională depusă de Golban Anatolie către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 privind obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea apartamentului.

Acțiunea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 către Golban Anatolie, Golban Lidia, Olșevskaia Valentina, Întreprinderea de Stat „Cadastru” și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind recunoașterea nulității certificatului, anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului a fost admisă.

S-a recunoscut nulitatea certificatului nr. 121 din 03 octombrie 2011 emis de către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 pe numele lui Olșevkii Eduard.

S-a recunoscut nulitatea dreptului de proprietate a lui Olșevskaia Valentina asupra apartamentului nr. xxxxx mun. Chișinău.

S-a obligat Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău a Întreprinderii de Stat „Cadastru” să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a Valentinei Olșevskaia și Eduard Olșevkii asupra apartamentului xxxxx mun. Chișinău.

S-a recunoscut dreptul de proprietate a Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 asupra apartamentului xxxxx mun. Chișinău.

S-a încasat de la Olșevskaia Valentina în beneficiul statului taxa de stat suplimentară în sumă de 6 335, 20 lei.

Acțiunea reconvențională depusă de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău privind radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului, a fost admisă.

S-a radiat înregistrarea dreptului de proprietate a lui Golban Anatolie și Golban Lidia asupra apartamentului xxxxx mun. Chișinău, efectuată în temeiul hotărârii Judecătorei Râșcani, mun. Chișinău din 07 august 2012.

S-a încasat de la Golban Anatolie în beneficiul Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 cheltuielile pentru achitarea taxei de stat în sumă de 7 085 lei.

S-a încasat în mod solidar de la Golban Anatolie și Olșevskaia Valentina în beneficiul Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 17 500 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2016 a fost admis apelul declarat de Golban Anatolie, Golban Lidia și de Olșevskaia Valentina, casată hotărârea Judecătorei Râșcani, mun. Chișinău din 11 noiembrie 2015 și emisă o nouă hotărâre.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Golban Anatolie către Olșevskaia Valentina și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău.

S-a încasat la bugetul de stat de la Golban Anatolie taxa de stat 6 260 lei pentru judecarea pricinii în prima instanță și 4 880 lei pentru judecarea pricinii în ordine de apel, total 11 140 lei.

S-a încasat la bugetul de stat de la Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 taxa de stat 4 880 lei pentru judecarea pricinii în ordine de apel.

La data de 20 februarie 2017, Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2016,

solicitând casarea parțială a deciziei instanței de apel cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea cererii de recurs a indicat instanța de apel nu a stabilit și elucidat circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei. Concluziile expuse în decizie contravin circumstanțelor cauzei. Au fost încălcate și incorect aplicate normele dreptului material și procedural, Curtea de Apel Chișinău nu a soluționat litigiul în fond, astfel apartamentul litigios rămânând în proprietatea Valentinei Olșevskaia, care de fapt nu are nici o tangență cu apartamentul dat.

La data de 19 septembrie 2017, Golban Anatolie și Golban Lidia au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Chișinău în partea respingerii cerințelor privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate, precum și obligarea de a nu crea obstacole cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a cerințelor date.

În motivarea cererii de recurs cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei, recurenții au indicat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată în partea respingerilor pretențiilor sale.

Susțin că, Curtea de Apel Chișinău nu a aplicat prevederile art. 338, art. 376 și art. 1432 Cod Civil, care trebuia să fie aplicate.

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

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 02 noiembrie 2016. Conform materialelor cauzei decizia instanței de apel a fost recepționată de către recurentul Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 la 21 decembrie 2016, astfel, recursul declarat la data de 20 februarie 2017 se consideră a fi declarat în termen.

În privința recurenților Golban Anatolie și Golban Lidia, la materialele dosarului nu sunt careva date privind recepționarea deciziei instanței de apel de către aceștia, astfel recursul declarat la 19 septembrie 2017 se consideră a fi declarat în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

La data de 23 iunie 2017, în adresa intimaților a fost expediată pentru cunoaștință copia recursului cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

La 17 iulie 2017, Valentina Olșevskaia a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului ca fiind tardiv și neîntemeiat.

La 24 octombrie 2017, Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 a depus referință, solicitând emiterea unei hotărâri privind inadmisibilitatea recursului declarat de Golban Anatolie și Golban Lidia.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 09 august 2017 și 25 octombrie 2017, recursurile declarate de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224,

Golban Anatolie și Golban Lidia, au fost considerate admisibile fiind transmise pentru a fi examinate în fond.

În conformitate cu art. 441 și art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului, verificând în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi probe.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Golban Anatolie și Golban Lidia neîntemeiat și care urmează a fi respins, iar recursul declarat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 este întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată cu certitudine că, Golban Anatolie s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Valentina Olșevskaia și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului și obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea acestuia.

Prin acțiunea reconvențională Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 a solicitat instanței radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului xxxxx, mun. Chișinău a lui Anatolie Golban, Lidiei Golban și Valentinei Olșevskaia.

La 04 iulie 2012, Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Golban Anatolie, Golban Lidia, Olșevskaia Valentina, Întreprinderea de Stat „Cadastru” și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, solicitând recunoașterea nulității certificatului, anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului. Prin acțiunea reconvențională Golban Anatolie a solicitat obligarea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 de a înlătura obstacolele în folosirea apartamentului.

Fiind investită cu judecarea pricinii, Judecătoria Râșcani, mun. Chișinău prin hotărârea din 11 noiembrie 2015 a respins ca nefondată cererea de chemare în judecată înaintată de Anatolie Golban către Valentina Olșevskaia privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului. A încasat de la Golban Anatolie în beneficiul statului taxa de stat suplimentară în sumă de 6 385, 20 lei.

A respins ca nefondată acțiunea reconvențională depusă de Golban Anatolie către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 privind obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea apartamentului.

A admis acțiunea Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 către Golban Anatolie, Golban Lidia, Olșevskaia Valentina, Întreprinderea de Stat „Cadastru” și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău privind recunoașterea nulității certificatului, anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului. A recunoscut nulitatea certificatului nr. 121 din 03 octombrie 2011 emis de către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 pe numele lui Olșevskii Eduard. A recunoscut nulitatea dreptului de proprietate a lui Olșevskaia Valentina asupra apartamentului xxxxx mun. Chișinău. A obligat Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău a Întreprinderii de Stat „Cadastru” să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a Valentinei Olșevskaia și Eduard Olșevskii asupra apartamentului xxxxx mun. Chișinău. A recunoscut dreptul de proprietate a Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 asupra apartamentului xxxxx mun. Chișinău. A încasat de la Olșevskaia Valentina în beneficiul statului taxa de stat suplimentară în sumă de 6 335, 20 lei.

A admis acțiunea reconvențională depusă de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău privind radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului. A radiat înregistrarea dreptului de proprietate a lui Golban Anatolie și Golban Lidia asupra apartamentului xxxxx mun. Chișinău, efectuată în temeiul hotărârii Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 07 august 2012. A încasat de la Golban Anatolie în beneficiul Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 cheltuielile pentru achitarea taxei de stat în sumă de 7 085 lei. A încasat în mod solidar de la Golban Anatolie și Olșevskaia Valentina în beneficiul Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 17 500 lei.

Însă, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2016, a fost admis apelul declarat Golban Anatolie, Golban Lidia și de Olevskaia Valentina, casată hotărârea Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 11 noiembrie 2015 și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Golban Anatolie către Olșevskaia Valentina și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău.

S-a încasat la bugetul de stat de la Golban Anatolie taxa de stat 6 260 lei pentru judecarea pricinii în prima instanță și 4 880 lei pentru judecarea pricinii în ordine de apel, total 11 140 lei.

S-a încasat la bugetul de stat de la Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 taxa de stat 4 880 lei pentru judecarea pricinii în ordine de apel.

În opinia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, decizia instanței de apel nu poate fi menținută, deoarece concluziile expuse în acestea contravin circumstanțelor pricinii, iar litigiul a fost soluționat cu interpretarea eronată a normelor de drept material.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit art. 373 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, consideră că, concluzia instanței de apel este greșită.

Potrivit art. 5, 10 alin.(1) și (2), art. 17 alin.(4) din Codul cu privire la locuințe, în vigoare până la 29 noiembrie 2015, fondul de locuințe este constituit și din casele de locuit care aparțin cooperativelor de construcție a locuințelor. Cetățenii au dreptul de a primi în modul stabilit, o încăpere de locuit în casele cooperativelor de construire a locuințelor, care se pun la dispoziție cetățenilor pentru folosirea fără termen. Fondul cooperativelor de construire a locuințelor este administrat de organele de conducere ale cooperativelor în conformitate cu statutele lor.

În conformitate cu art. 114, 116 alin.(2), art. 117 alin.(6), art. 121 alin.(1) și (2), art. 123 alin. (1) din Codul cu privire la locuințe, persoanele care au împlinit vârsta de 18 ani, locuiesc permanent în centrul populat unde se organizează cooperativa de construire a locuințelor și au nevoie de îmbunătățirea condițiilor de locuit, sunt în drept să se înscrie în cooperativa de construire a locuințelor și să primească în această cooperativă un apartament. Cetățenii primiți în cooperativa de construire a locuințelor care funcționează de acum, se consideră membri a ei din momentul aprobării hotărârii adunării generale de către comitetul executiv respectiv al Sovietului de deputați a norodului. Persoanei primite în cooperativa de construire a locuințelor i se acordă în baza hotărârii adunării generale a membrilor cooperativei, aprobate de către comitetul executiv al Sovietului de deputați ai norodului, un apartament separat alcătuit dintr-o cameră sau câteva camere, potrivit cu numărul membrilor familiei sale, cu suma cotei de participare depusă de ea și cu mărimea-limitată a spațiului locativ prevăzută în Statul model al cooperativei de construire a locuințelor. În apartamentele casei cooperativei de construire a locuințelor se instalează locatarii pe baza ordinelor de repartiție eliberate de comitetul executiv al Sovietului de deputați ai norodului. Drepturile și obligațiile membrului cooperativei de construire a locuințelor, precum și

ale membrilor familiei lui, condițiile folosirii și temeiurile pentru încetarea folosirii încăperilor de locuit sunt stabilite în statutul cooperativei.

La caz se atestă că prin hotărârea nr. 31 a Cooperativei de Construcție a Locuințelor 5 din 04 mai 1989 și prin hotărârea nr. 37 din 14 mai 1989 a Cooperativei de Construcție a locuințelor 5 mun. Chișinău, la cererea lui Olișevski Eduard luat la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor de trai, domiciliat în apartamentul xxxxx, suprafața locativă xxxxx din xxxxx mun. Chișinău i-au fost îmbunătățite condițiile de trai prin repartizarea apartamentului xxxxx, suprafața locativă xxxxx mun. Chișinău(f.d.169-172, Vol. I).

Potrivit materialelor dosarului în ap. xxxxx locuia Olișevski Eduard împreună cu membrii familiei sale, soția Olișevskaia Valentina, feciorii Olișevski Andrei și Olișevski Vladimir.

Conform procesului-verbal al ședinței Cooperativei de Construcție a Locuințelor 5 a fost pusă în discuție întrebarea privind soarta apartamentului nr. xxxxx care nu este repartizat și se dă în arendă. La adunare a fost decis ca apartamentul numit să fie folosit în continuare pentru necesitățile cooperativei, fără a fi repartizat.

Ulterior, familiei Olișevski i-a fost repartizat apartamentul nr. xxxxx, compus din 3 odăi pentru îmbunătățirea condițiilor de trai în schimbul apartamentului nr. xxxxx, primind certificatul din 02 octombrie 1991 privind achitarea deplină a cotei valorice și înregistrând dreptul de proprietate asupra lui.

În baza contractului din 22 noiembrie 2011, apartamentul nr. xxxxx mun. Chișinău a fost transmis în locațiune cet. Cuziminer Naum.

Potrivit contractului din anul 1992, încheiat între Cooperativa de Construcție a Locuințelor 5 și Cuziminer N., ultimului i-a fost alocat apartamentul nr. xxxxx, fiindu-i eliberat bon pentru acesta, ca urmare a acordării serviciilor de construcție și predarea materialelor de construcție.

Prin hotărârea Judecătorei Râșcani, mun. Chișinău din 15 februarie 1995 a fost dispusă evacuarea lui Cuziminer N. cu membrii familiei din apartamentul nr. xxxxx, fiind recunoscută nevalabilă adevărul de înregistrare a dreptului de proprietate pentru apartamentul nr. xxxxx, mun. Chișinău, apartamentul astfel revenind la statul anterior- proprietatea Cooperativei de Construcție a Locuințelor.

La solicitarea Valentinei Olișevskaia, președintele Cooperativei de Construcția Locuințelor, Paromov V. și contabilul Șișco Ludmila a eliberat certificatul-tip din 03 octombrie 2011 precum că Olișevskii Eduard este membru a Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 și cota a fost achitată pe deplin la 08 octombrie 1979.

În baza certificatului nr. 121 din 03 octombrie 2011 Olișevskaia Valentina și Eduard au privatizat apartamentul în cauză și au înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. xxxxx, mun. Chișinău la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la data de 04 noiembrie 2011.

Potrivit procesului-verbal al adunării comisiei de revizie a Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 nr. 10 din 29 noiembrie 2012 s-a decis anularea certificatului nr. 121 din 03 octombrie 2011.

Or, instanța de fond corect a constatat că pârâta Olșevscaia Valentina nu a prezentat dovada că a achitat cota valorică în Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 atât pentru apartamentul nr. xxxxx, cât și pentru apartamentul nr. xxxxx, mun. Chișinău, iar la momentul repartizării apartamentului nr. 10 pârâta locuia cu familia în apartamentul nr. xxxxx și nicidecum în apartamentul nr. xxxxx pe care l-a predat în schimbul apartamentului nr. xxxxx mun. Chișinău.

Potrivit art. 217 alin.(1) Cod Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Art. 221 alin.(1) Cod Civil prevede că actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice este nul.

Conform art. 315 Cod Civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitată prin lege sau de drepturile unui terț.

În conformitate cu prevederile art. 316 din Cod Civil, proprietatea este, în condițiile legii inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit de a ceda proprietatea sa, afară numai pentru o cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Potrivit art. 374 alin.(1) din Cod Civil, proprietarul este în drept să-și revindece bunurile aflate în posesiune nelegitimă a altuia.

Astfel, certificatul nr. 121 din 01 octombrie 2011 este lovit de nulitate absolută, acesta fiind eliberat ilegal și ulterior, în mod eronat fiind înregistrat de către Oficiul Cadastral Chișinău dreptul de proprietate a Valentinei Olșevscaia asupra apartamentului nr. xxxxx, mun. Chișinău.

Consecvent, se menționează că dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat conform art. 290 alin.(1) din Cod Civil.

Totodată, Colegiul reține că instanța de fond corect a ajuns la concluzia privind netemeinicia pretențiilor lui Golban Anatolie privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. xxxxx și recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului menționat.

Din materialele cauzei rezultă că prin recipisa din 10 ianuarie 2012, Olșevscaia Valentina a confirmat că a primit de la Golban Anatolie 10 000 Euro ce constituie 100% din costul apartamentului nr. xxxxx mun. Chișinău și s-a obligat ca în termen de o lună să perfecteze la notar contractul de vânzare-cumpărare.

Contractul specificat nu a avut loc și nu a fost autentificat notarial.

În conformitate cu prevederile art. 213 alin.(2) Cod Civil, partea care a executat total sau parțial actul juridic în cauză poate cere instanței de judecată să îl declare valabil, cu condiția ca actul să nu conțină elemente care contravin legii.

În acest sens, se specifică că Olșevscaia Valentina nu este proprietara legală a apartamentului nr. xxxxx, mun. Chișinău, iar Golban Anatolie nu poate încheia cu aceasta contract de vânzare-cumpărare a apartamentului sus-indicat.

De asemenea, instanța de recurs indică că prima instanță întemeiat a respins cerința lui Anatolie Golban privind înlăturarea obstacolelor în folosirea apartamentului nr. xxxxx, mun. Chișinău, acesta fiind subsecventă acțiunii de bază cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului. Or, nu poate fi evacuată o persoană sau înlăturate careva obstacole din bunul imobil ce nu-i aparține cu drept de proprietate.

Ce ține de acțiunea reconvențională depusă de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224, instanța de fond întemeiat a dispus radierea înregistrării dreptului de proprietate.

Din actele cauzei se reține că în baza hotărârii Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 07 august 2012 a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. xxxxx după Golban Anatolie și Golban Lidia. Prin decizia definitivă a Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2014 a fost casată Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 07 august 2012.

Astfel, în speță se constată că efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea au încetat.

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de recurs relevă următoarele.

Dat fiind faptul că la depunerea acțiunii Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 a achitat taxa de stat în sumă de 200 lei, iar cuantumul total al taxei de stat constituie 3% din valoarea apartamentului, conform certificatului de evaluare(217 840 lei), instanța întemeiat a dispus încasarea taxei de stat suplimentară de la partea care a pierdut procesul- Olșevskaia Valentina în sumă de 6335 lei în beneficiul statului.

Totodată la depunerea acțiunii Goban Anatolie a achitat taxa de stat în parte în sumă de 150 lei, prima instanță corect a dispus încasarea taxei de stat suplimentare în sumă de 6 385, 20 lei din contul lui Golban Anatolie.

În conformitate art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Conform ordinelor de plată nr. 164 din 06 noiembrie 2015, nr. 104 din 12 mai 2015, nr. 49 din 10 decembrie 2014, nr. 82 din 10 martie 2015, avocatul Gaeva Tatiana a acordat asistență juridică Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 în sumă de 17 500 lei, astfel instanța de fond corect a dispus încasarea în mod solidar a sumei date de la Golban Anatolie și Olșevskaia Valentina, care au pierdut procesul.

În această ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată.

Din considerente menționate, instanța de recurs ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Golban Anatolie și Golban Lidia, de a admite recursul declarat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea prime instanțe.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Golban Anatolie și Golban Lidia.

Se admite recursul declarat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2016 și se menține hotărârea Judecătoriai Râșcani, municipiul Chișinău din 11 noiembrie 2015 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Anatolie Golban împotriva Valentinei Olșevskaia cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului, cererea reconvențională înaintată de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului, cererea de chemare în judecată înaintată de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 224 împotriva lui Golban Anatolie, Lidiei Golban, Valentinei Olșevskaia, Întreprinderii de Stat „Cadastru” și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la recunoașterea nulității certificatului, anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului și recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului, cererea reconvențională înaintată de Golban Anatolie împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 224 cu privire la obligarea înlăturării obstacolelor în folosirea apartamentului

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecători

Svetlana Filincova

Oleg Sternioală

Mariana Pitic

Nicolae Craiu