

Prima instanță - (Judecătoria Călărași) V. Crucicova

Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) A. Minciuna, V. Mihaila, L. Popova

ÎN C H E I E R E

15 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,
judecători

Iulia Sîrcu
Galina Stratulat, Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași împotriva Agenției Teritoriale de privatizare Ungheni, Vasilachi Maria, Burghilea Radu, intervenient accesoriu Consiliul raional Călărași, Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 iunie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de Asociația Proprietarilor de locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Călărași din 11 august 2016,

c o n s t a t ă :

La 03 mai 2011, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 19/3 s-a adresat în instanța de judecată, cu cererea de chemare în judecată împotriva Agenției Teritoriale de Privatizare Ungheni, Vasilachi Maria, Burghilea Radu, intervenient accesoriu Consiliul raional Călărași, Întreprinderea de Stat „Cadastru”, solicitând anularea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr.5743 din 15 noiembrie 1996.

În motivarea acțiunii a invocat că, conform actului de predare-primire a casei de locuit și în temeiul programului de acțiune cu privire la fondarea Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate aprobat prin hotărârea comună a Primăriei or. Călărași și secției de privatizare Călărași din 12 decembrie 1996 nr.12/2 s-a efectuat transmiterea casei de locuit cu 60 de apartamente situată în or. Călărași, str. Ștefan cel Mare 12 de la balanța Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate 19/3.

La 15 noiembrie 1997 a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare nr. 5743 a locuinței ap. 29 A, situat în or. Călărași, str. Ștefan cel Mare nr. 12, cu suprafața de 44 m.p. din suprafața reală 64, 4 m.

Contractul a fost încheiat între Agenția Teritorială pentru Privatizarea Ungheni în persoana reprezentantului Ministerului Privatizării și Administrării Proprietății de stat,

Şefului secţiei privatizare Călăraşi (vânzător) şi Vasilachi Măria (cumpărător).

Conform certificatului nr. 92 din 19 februarie 2011, eliberat de către Şeful Serviciului raional de arhiva Călăraşi, în documentele de privatizare a Fondului Locativ pe raionul Călăraşi figurează dosarul de privatizare a apartamentului situat pe str. Ştefan cel Mare 12/29 "A" pe numele Baxanean Evghenia Zahar, iar Vasilachi Maria figurează doar în registrul de evidenţă a apartamentelor de privatizare str. Ştefan cel Mare nr. 12/6, or. Călăraşi şi alte careva documente care ar confirma privatizarea apartamentului nr. 12/29 "A" lipsesc.

Menţionează că potrivit certificatului eliberat de preşedintele raionului Călăraşi nr. 497 din 23 martie 2000, Vasilachi Maria nu a participat la privatizarea locuinţelor de pe str. Ştefan cel Mare 12, or. Călăraşi.

Conform certificatului eliberat de Primăria Călăraşi nr. 372 din 14 aprilie 2011, nu a fost schimbată destinaţia holului din bunul imobil a Asociaţiei Proprietarilor de Locuinţe Privatizate 19/3 situat pe str. Ştefan cel Mare nr. 12, or. Călăraşi.

Sustine că Vasilachi Maria activând în calitate de administrator a căminului dat, folosind funcţia de serviciu, ştiind cu certitudine că spaţiul dat este considerat hol şi conform art. 5 al Legii cu privire la privatizare nu poate fi suspus privatizării, a falsificat actele care au stat la baza privatizării spaţiului locativ.

Prin cererea de concretizare a pretenţiilor, reclamanta a indicat că în anul 2008 a aflat că în baza unui contract de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietatea privată din 24 octombrie 1996 Vasilache Maria a cumpărat apartamentul nr. 29 „A” situat în or. Călăraşi, str. Ştefan cel Mare 12, cu suprafaţa de 44, 0 m.p, care a fost privatizat de către Baxanean Evghenia în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată din 02 octombrie 1996, doar suprafaţa fiind diferită şi anume de 32,8 m.p. Baxanean Evghenia continuă să locuiască în apartamentul în cauză, iar Vasilachi Maria a privatizat o parte din holul comun de la intrarea în blocul locativ de pe str. Ştefan cel Mare 12, or. Călăraşi.

Relatează că potrivit datelor din dosarul de inventariere tehnică şi dosarul cadastral, s-a constatat că datele prezentate din paşaportul tehnic nu coincid datelor din dosarul de inventariere, potrivit căruia încăperea cu suprafaţa de 64,4 m.p., are destinaţia de hol de uz comun, care după structură componentă şi amplasare nu poate fi clasificat ca apartament locativ.

Prin hotărârea Judecătoriei Călăraşi din 11 august 2016 cererea de chemare în judecată înaintată de Asociaţia Proprietarilor de locuinţe Privatizate 19/3 or. Călăraşi, s-a respins, ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanţe la 05 septembrie 2016, Asociaţia Proprietarilor de locuinţe Privatizate 19/3 or. Călăraşi, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Călăraşi din 11 august 2016, solicitând casarea acesteia şi pronunţarea unei hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a reţinut că Vasilachi Maria şi Burghilea Radu au participat la privatizarea locuinţelor, fapt confirmat prin extrasul din Registrul de evidenţă a cetăţenilor privind privatizarea locuinţelor pentru anii 1995-1999, eliberat de Arhiva raionului Călăraşi, a căror familii sunt înscrise în tabelul registrului în dreptul numărului de ordine 2145.

Atât Vasilachi Maria cât şi Burghilea Radu participând la privatizare şi-au exprimat dorinţa de a cumpăra şi de a primi cu titlu gratuit locuinţa în proprietate privată depunând cereri scrise la organele abilitate.

La 24 octombrie 1996 a fost adoptată decizia de a privatiza locuințele cetățenilor, inclusiv și a Mariei Vasilachi, privind privatizarea apartamentului situat pe str. Ștefan cel Mare 12, ap.29 A, or. Călărași, cu suprafața de 44 m.p.

Potrivit certificatului eliberat de către Oficiul Cadastral Teritorial la 13 martie 2015, dreptul de proprietate asupra încăperii locative număr cadastral situată în or. Călărași, str. Ștefan cel Mare și Sfint, 12, ap. 29 A este înregistrat în 68 % cotă parte pe numele lui Burghilea Radu și Vasilachi Maria în temeiul certificatului de arhivă nr. 306 din 12 decembrie 2008, contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 5743 din 15 noiembrie 1996, și a hotărârilor judecătorești nr.3-1568/09 din 24 noiembrie 2009 și nr.3-1916/17 din 15 septembrie 2010 și după Vasilachi Maria 32% cotă parte din imobilul dat în temeiul Hotărârii din 27 ianuarie 2012.

Totodată instanța a constatat că reclamantul solicită declararea nulă a unei tranzacții care a fost încheiată pînă la înregistrarea Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 5743, pe numele Mariei Vasilachi, a fost semnat la 24 octombrie 1996 și înregistrat la Biroul de Inventariere Tehnică Călărași, subdiviziune a Agenției Naționale Cadastru Resurse Funciare și Geodezie cu numărul 3246 la 28 decembrie 1998, iar Certificatul de înregistrare nr. MD 00115865 confirmă că Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 19/3 COOP a fost înregistrată la 11 februarie 1997, adică ulterior privatizării spațiului locativ în litigiu.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 iunie 2017 s-a respins apelul declarat de Asociația Proprietarilor de locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Călărași din 11 august 2016.

La 25 august 2017, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 iunie 2017, și a hotărârii Judecătoriei Călărași din 11 august 2016, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârilor menționate și pronunțarea unei noi decizii de admitere a cererii de chemare în judecată.

Ca teme de drept recurentul a invocat prevederile art.432 alin.2) lit.a) b) și c) din Codul de procedură civilă, care statuează că, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

În motivare, a indicat că nu este de acord cu soluția de apel, fiind adoptată cu interpretarea eronată a circumstanțelor de drept și de fapt, conținutul deciziei relevă o insuficientă analiză a probatoriului administrat în cauză de către instanțele investite cu judecarea fondului, ceea ce a condus la reținerea unei situații de fapt inexacte și încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale.

Recurentul susține că concluziile instanței de fond și ale instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, dat fiind faptul că aprecierea probelor examinate a fost subiectivă.

Contractul de vânzare-cumpărare contestat contravine normelor legale și încalcă dreptul de folosință a spațiului comun a tuturor locatarilor din căminul de pe str. Ștefan cel Mare 12, or. Călărași, care este unica intrare în căminul respectiv.

În opinia recurentului instanța de apel nu a examinat corect pricina și nu a dat o apreciere justă probelor administrate în cadrul judecării cauzei în fond. Prin soluția emisă de instanțele ierarhic inferioare se încalcă dreptul de proprietate a 58 de familii,

membri ai Asociația Proprietarilor de locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași.

Prin referința depusă la 02 noiembrie 2017, Burghilea Radu a reiterat că recursul înaintat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă. A pledat pentru inadmisibilitatea recursului.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 14 iunie 2017.

Potrivit scrisorii de comunicare copia deciziei motivate a fost expediată părților la 26 iunie 2017 (f.d.111 VOL.III), iar la materialele cauzei lipsește dovada recepționării acesteia de către recurent.

Potrivit prevederilor art.434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Cererea de recurs a fost declarată la 25 august 2017, respectiv în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) Cod 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.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinînd temeiurile recursului completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă.

Conform art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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).

Instanța de recurs reține, că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se

invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În corespundere cu art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate 19/3 or. Călărași.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

Iulia Sîrcu

judecători

Galina Stratulat

Dumitru Mardari