

DECIZIE

22 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Svetlana Filincova
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Vasilache Galina, reprezentată de avocatul Chibac Isai,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vasilache Galina împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Vasilachi Sergiu și Vasilache Diana cu privire la recunoașterea dobândirii dreptului de proprietate și obligarea semnării contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 8 iunie 2017, prin care a fost admis apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, casată hotărârea Judecătoriei Ciocana, municipiul Chișinău din 8 noiembrie 2016 și emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă :

La 5 mai 2016, Vasilache Galina, reprezentată de avocatul Chibac Isai, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Vasilachi Sergiu și Vasilache Diana cu privire la recunoașterea dobândirii dreptului de proprietate și obligarea semnării contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că potrivit extrasului din hotărârea nr. 92 din 26 septembrie 2008 a Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ, Vasilache Galina împreună cu soțul Vasilachii Vasile, feciorul Vasilachi Sergiu, fiica Vasilache Diana și nepoata xxxxx, au participat la privatizarea apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx.

Sușține că apartamentul în cauză a fost repartizat membrilor familiei Vasilache în baza Ordinului de repartiție nr. 017528 din 13 iunie 1989, iar până în prezent familia locuiește pe adresa indicată.

Precizează reclamanta că procesul de privatizare a apartamentului și de dobândire a dreptului de proprietate nu a fost finalizat după depunerea documentelor, deoarece soțul său, Vasilachii Vasile a plecat la muncă peste hotare, iar suma de 231,79 lei pentru locuință conform calculului din Hotărârea nr. 92 nu a fost achitată și chiriașul principal nu a semnat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

Comunică că suma de 231,79 lei pentru privatizarea locuinței, conform hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr.92 din 26 septembrie 2008 a fost achitată la 6 ianuarie 2016.

La fel afirmă reclamanta că Vasilachii Vasile a decedat la 10 iulie 2015, iar dreptul de a finaliza procesul de privatizare și de a dobândi dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, xxxxx o au ceilalți membrii ai familiei participanți la privatizarea lui.

Consideră că alte persoane pretendente la privatizarea apartamentului enunțat nu sunt, iar Vasilachi Sergiu și Vasilache Diana și-au dat acordul ca contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței să fie semnat de Vasilache Galina.

Relatează că a înaintat cerere prealabilă către pârât, solicitând semnarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx, însă cererea a fost respinsă.

Solicită recunoașterea dobândirii dreptului de proprietate de către Vasilache Galina, Vasilachi Sergiu, Vasilache Diana și xxxxx, în mărime egală de $\frac{1}{4}$ cotă-parte fiecare din apartamentul nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx, cu obligarea Consiliului municipiului Chișinău să semneze cu Vasilache Galina contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

Prin hotărârea Judecătoreiei Ciocana, mun. Chișinău din 8 noiembrie 2016, acțiunea a fost admisă integral, fiind recunoscut dreptul de a dobândi după Vasilache Galina, Vasilachi Sergiu, Vasilache Diana și xxxxxx, dreptul de proprietate în mărime egală de $\frac{1}{4}$ cotă-parte fiecare asupra apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 8 iunie 2017, a fost admis apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost respinsă.

La data de 31 iulie 2017, Vasilache Galina, reprezentată de avocatul Chibac Isai a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea și a soluționat greșit pricina.

Reiterează că xxxxxx a participat la privatizarea apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx și este inclusă în Hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 92 din 26 septembrie 2008, dar aceasta este minoră și în proces este reprezentată de mama sa Vasilache Diana.

Astfel, menționează că aprecierea instanței de apel că apartamentul nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx nu poate fi supus privatizării fără a stabili succesorii lui Vasilachii Vasile și cotele părți din apartamentul respectiv, care revin acestora este

neîntemeiată, or apartamentul este împărțit în cote egale și oricum între participanții la privatizare, membrii familiei Vasilache nu există litigiu privind moștenirea, ei locuind în apartament, sunt în posesia lui și nu au deschis dosar succesoral.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel din 8 iunie 2017, a fost expediată în adresa participanților la proces la data de 4 iulie 2017, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire cu nr. de ieșire 11145 (f. d. 97), însă date ce ar confirma recepționarea acesteia la materialele cauzei lipsesc.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenta Vasilache Galina, reprezentată de avocatul Chibac Isai, s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la data de 31 iulie 2017, în termen.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 11 octombrie 2017, recursul declarat de către Vasilache Galina, reprezentată de avocatul Chibac Isai, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, 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 că recursul declarat de către Vasilache Galina, reprezentată de avocatul Chibac Isai, este întemeiat și urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din considerentele ce urmează.

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

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, potrivit ordinului de repartitie nr. 017528 din 13 iunie 1989, lui Vasilachii Vasile, Vasilache Galina, Vasilache Diana și Vasilache Sergiu le-a fost acordat spațiu locativ - apartamentul nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx (f.d.12).

Instanța de recurs constată că reieșind din extrasul Hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 92 din 26 septembrie 2008, Comisia, în conformitate cu art. 17 din Legea privatizării fondului de locuințe, a hotărât de a transmite în proprietate privată persoanelor: Vasilachii Vasile, Vasilache Galina, Vasilache Diana, xxxxxx, Vasilachi Sergiu, locuința de stat în limitele normei prevăzute de Legea sus enunțată, apartamentul nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx, cu plata de 25% din costul apartamentului, care constituie suma de 231,79 lei (f. d. 6).

Totodată, în conținutul aceluiași extras este indicat că costul locuinței nu a fost achitat și contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nu a fost eliberat, urmând a fi achitată suma 231,79 lei.

La fel, s-a mai constatat că potrivit extrasului din tabelul nominal și extrasului din fișa locuinței nr. 425102 din 8 decembrie 2015, locatari ai apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx, sunt: Vasilachii Vasile, Vasilache Galina, Vasilache Diana, xxxxxx, Vasilachi Sergiu (f. d. 13,14).

Potrivit certificatului de deces nr. 3088 Vasilachii Vasile a decedat la data de 10 iulie 2015 (f. d. 15).

Din materialele cauzei reiese cu certitudine că Vasilache Galina a achitat în contul trezoreriei de stat suma de 231,79 lei, stabilită în baza hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 92 din 26 septembrie 2008, în vederea primirii locuinței în proprietate privată, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr. EQCJ-HOOO din 27 ianuarie 2016 (f. d. 11).

Din actele cauzei se mai atestă faptul că, prin declarația din 21 octombrie 2015 și cererea din 27 iulie 2015, Vasilache Diana și Vasilachi Sergiu au comunicat că cunosc despre demararea procedurii de privatizare a apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx și au declarat că își dau acordul la privatizarea apartamentului respectiv și semnarea contractului de către mama Vasilache Galina (f. d. 16-18).

Totodată, la 29 martie 2016, Vasilache Galina s-a adresat Consiliului mun. Chișinău, solicitând încheierea între Comisia de privatizare a fondului locativ și Vasilache Galina a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată a apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx (f.d.19), iar prin răspunsul Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale din cadrul Consiliului mun. Chișinău nr. 07-06/269 din 14 aprilie 2016, cererea reclamantei a fost respinsă (f. d. 20).

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză și având ca obiect recunoașterea dobândirii dreptului de proprietate și obligarea semnării contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și a recunoscut dreptul de a dobândi după Vasilache Galina, Vasilachi Sergiu, Vasilache Diana și xxxxx, dreptul de proprietate în mărime egală de $\frac{1}{4}$ cotă-parte fiecare asupra apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx.

Întru susținerea poziției sale, prima instanță a constatat că materialele pentru privatizarea locuinței date, prezentate de reclamantă reflectă întrunirea cerințelor prevăzute de lege pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată între Comisie și reclamantă, în scopul dobândirii dreptului de proprietate asupra locuinței din xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx.

Prima instanță a mai evidențiat că deși până la deces, soțul reclamantei – Vasilachii Vasile, nu a semnat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, respectiv nu l-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, acest aspect nu constituie un impediment pentru finalizarea procedurii de privatizare a locuinței de către soția acestuia – Vasilache Galina, având în vedere că ultima a îndeplinit condițiile stabilite în Hotărârea Comisiei nr. 92 din 26 septembrie 2008, prin plata a 25% din costul apartamentului, care constituia suma de 231,79 lei.

Totodată prima instanță a reținut că ținând cont de faptul că Vasilachii Vasile în cursul vieții sale nu a reușit să încheie contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței, iar decesul soțului reclamantei ce a intervenit în procesul privatizării spațiului locativ a făcut imposibilă continuarea procesului de privatizare, este corect ca procesul de privatizare să fie continuat de Vasilache

Galina, care a domiciliat împreună cu Vasilachii Vasile, alături de copiii comuni și nepoata lor, prin încheierea contractului anterior enunțat.

Judecând apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, instanța de apel a ajuns la concluzia admiterii apelului, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre prin care a respins integral acțiunea.

Instanța de apel a conchis că, din moment ce a survenit decesul lui Vasilachii Vasile, apartamentul nr. xxxxx nu poate fi supus privatizării fără a stabili succesorii lui și cotele părți din apartamentul respectiv care revin acestora.

Astfel, instanța de apel a concluzionat că dacă cetățeanul care a depus cerere de privatizare, a decedat până la întocmirea contractului sau legalizarea lui notarială și înregistrarea la biroul de inventariere tehnică, în cazul apariției litigiului privind includerea acestei locuințe în masa succesorală, se va ține cont de faptul că această circumstanță de sine stătător nu poate servi drept temei pentru respingerea cerințelor moștenitorului, dacă testatorul, exprimându-și în timpul vieții voința de a privatiza încăperea în care locuia, nu și-a retras cererea, întrucât din motive ce nu depindeau de el a fost lipsit de posibilitatea de a respecta toate cerințele de perfectare a actelor pentru privatizare, care nu-i putea fi refuzată.

În aceeași ordine de idei, instanța de apel a notat că în cazul care persoanei căreia i-a fost recunoscut dreptul de a privatiza un apartament a decedat până la încheierea contractului, acesta va fi inclus în masa succesorală a respectivului, iar încheierea contractului de privatizare nu constituie o condiție pentru includerea bunului în masa succesorală.

Instanța de recurs constată, însă, că deși la soluționarea pricinii au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanței de apel cu privire la netemeinicia hotărârii primei instanțe sunt incorecte, rezultate din aplicarea greșită și interpretarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material aplicabile la caz, precum și aprecierea incorectă a probelor prezentate.

Conform art. 320 Cod civil, în cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

Conform art. 1 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, 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 stăpîni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

Potrivit art.11 alin.(1) al Legii sus enunțate, cetățenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuința în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate, care sunt obligate ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuințe, costul locuinței și să adopte hotărârea respectivă.

Același articol la alin. (4) prevede că decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și pentru încunoștințarea proprietarului locuinței la data încheierii contractului (autoritățile administrației publice locale, unitatea respectivă).

Totodată instanța de recurs reține prevederile art. 11 alin. (6) a Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, potrivit cărora comisia decide pozitiv privatizarea locuinței în condițiile inițiale la momentul depunerii cererii și în cazul când unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriașul, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăiește în această locuință cu consimțământul în scris al celorlalți membri adulți.

Coroborând prevederile legale citate supra, instanța de recurs conchide că Hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 92 din 26 septembrie 2008 reprezintă un temei legal pentru pregătirea proiectului de contract vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

Mai mult ca atât, hotărârea sus menționată este în vigoare, nefiind contestată sau anulată.

Concomitent, urmează de reținut că deși Vasilachii Vasile a decedat la data de 10 iulie 2015, iar până la deces nu a semnat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și respectiv nu l-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, această circumstanță nu poate constitui un impediment pentru finisarea procedurii de privatizare a locuinței de către soția acestuia – reclamanta Vasilache Galina.

În acest context, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că Vasilache Galina a îndeplinit condițiile stabilite în Hotărârea Comisiei nr. 92 din 26 septembrie 2008, și anume a achitat 25% din costul apartamentului, care constituie suma de 231,79 lei.

Totodată este important a reitera că prin declarația din 21 octombrie 2015 și cererea din 27 iulie 2015, Vasilache Diana și Vasilachi Sergiu au comunicat că cunosc despre demararea procedurii de privatizare a apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx și au declarat că își dau acordul la privatizarea apartamentului respectiv și semnarea contractului de către mama Vasilache Galina.

Așa fiind, față de considerentele expuse și în raport cu dispozițiile citate, se reține drept corectă mențiunea primei instanțe cu privire la faptul că în speță sunt întrunite toate cerințele prevăzute de Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, iar Vasilache Galina este în drept să finalizeze procesul de privatizare a apartamentului nr. xxxxx situat în xxxxx, str. xxxxx, în care locuiește.

În conexiunea celor relatate se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunea cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când instanța de fond în mod temeinic și legal a admis acțiunea ca fiind întemeiată.

Pentru observațiile arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de

către Vasilache Galina, reprezentată de avocatul Chibac Isai urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de către Vasilache Galina, reprezentată de avocatul Chibac Isai.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 8 iunie 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Ciocana, municipiul Chișinău din 8 noiembrie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vasilache Galina împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Vasilachi Sergiu și Vasilache Diana cu privire la recunoașterea dobândirii dreptului de proprietate și obligarea semnării contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Tamara Chișca-Doneva