

Dosarul nr. 2ra-332/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (N. Arabadji)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A. Bostan, V. Negru, A. Pahopol)

DECIZIE

20 martie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Gonța Petru,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Gonța Petru împotriva Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța, Agenției Servicii Publice și Direcției Generale, Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău cu privire la anularea hotărârii de privatizare, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și a contractului de donație, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile referitor la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, și la cererea reconvențională a Ninei Gonța, Elenei Gonța și a lui Ion Gonța împotriva lui Gonța Petru cu privire la constatarea faptului pierderii dreptului la spațiul locativ și evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ,

împotriva deciziei din 02 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Gonța Petru și s-a menținut hotărârea din 22 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani

c o n s t a t ă:

La data de 22 ianuarie 2014, Gonța Petru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Ninei Gonța și ÎS „Centrul Resurselor Informaționale de Stat „Registru”” (în prezent Agenția Servicii Publice), solicitînd stabilirea domiciliului în apartamentul nr. XXXXX din str. XXXXX, cu obligarea Ninei Gonța să prezinte bonul de repartiție în original a bunului imobil enunțat.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că s-a aflat în relații de căsătorie cu pârâta Nina Gonța, de la 15 iulie 1989 până la 14 iunie 2011.

În timpul căsătoriei cu Nina Gonța, în baza ordinului de repartiție nr. XXXXX din 06 septembrie 2004, eliberat în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 162-d din 04 martie 2004, au primit în posesie și folosință apartamentul nr. XXXXX din str. XXXXX, care la moment nu este privatizat.

A susținut că viza de domiciliu în apartamentul litigios o au înregistrată fosta soție Gonța Nina și copiii lor comuni Gonța Elena și Gonța Ion.

Deși, după desfacerea căsătoriei a rămas să locuiască pe adresa nominalizată supra, totuși pârâta nu-i prezintă ordinul de repartitie nr. XXXXX din 06 septembrie 2004, unde este inclus și el, pentru a-și înregistra viza de domiciliu în bunul imobil în litigiu.

A invocat că la 19 decembrie 2013, s-a adresat cu cerere către Agenția Servicii Publice, solicitînd să-i fie înregistrat domiciliul pe adresa: XXXXX, concomitent, explicînd că nu poate să prezinte ordinul de repartitie, în care figurează și el ca membru de familie, din vina pârâtei Gonța Nina, însă, prin răspunsul nr. 02/2-G-559 din 17 ianuarie 2014, a primit refuz că nu a prezentat documentele care dovedesc dreptul său de proprietate sau de folosință asupra bunului imobil în litigiu.

A declarat că din cauza fostei soții Nina Gonța, care îi creează impedimente, nu-și poate realiza dreptul de posesie și folosință asupra apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX.

Pe parcursul examinării cauzei, Gonța Petru și-a completat pretențiile din acțiune îndreptându-le împotriva Ninei Gonța, Elenei Gonța, Ion Gonța, Agenției Servicii Publice și Direcției Generale, Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, solicitînd declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. XXXXX din 16 ianuarie 2014 a bunului imobil – apartamentul nr. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, compus din 2 odăi, cu suprafața de 46,70 m.p., amplasat pe str. XXXXX, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Gonța Nina; anularea Hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului mun. Chișinău nr. XXXXX din 29 noiembrie 2013, prin care s-a decis transmiterea în proprietate privată Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța a apartamentului nr. XXXXX, din str. XXXXX; declararea nulității contractului de donație nr. XXXXX din 22 martie 2014, prin care Nina Gonța a donat 1/3 cotă-parte din apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, fiicei Gonța Elena; radierea din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța asupra apartamentului nr. XXXXX, din str. XXXXX, și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în litigiu după el, Nina Gonța, Elena Gonța și Ion Gonța.

A indicat reclamantul că pârâții Nina Gonța, Elena Gonța și Ion Gonța au acționat în mod meschin atunci când au înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX, din str. XXXXX, doar după ei, fără a-l indica și pe el în calitate de coproprietar al bunului imobil litigios, avînd în vedere faptul că și el figurează în ordinul de repartitie nr. XXXXX din 06 septembrie 2004, în calitate de membru al familiei, precum și locuiește de facto în locuința dată până în prezent.

A reținut că la 04 aprilie 2014, s-a adresat cu cerere către Direcția Generală, Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, solicitînd anularea Hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului mun. Chișinău nr. XXXXX din 29 noiembrie 2013, în baza căreia între Consiliul mun. Chișinău și pârâta Gonța Nina a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. XXXXX din 16 ianuarie 2014 a bunului imobil – apartamentul nr. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, compus din 2 odăi, cu suprafața de 46,70 m.p., amplasat pe str. XXXXX, deoarece el a fost exclus ilegal de la participarea în procesul de privatizare a imobilului în litigiu, însă prin răspunsul din 09 aprilie 2014, a primit refuz.

De asemenea, a reiterat reclamantul că și contractul de donație nr. XXXXX din 22 martie 2014, prin care Nina Gonța a donat 1/3 cotă-parte din apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, fiicei Gonța Elena, este lovit de nulitate, or, acesta a fost încheiat fictiv, cu scopul ca el să nu-și poată realiza dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv. Cu atât mai mult, că acest act juridic a fost încheiat după ce el a înaintat acțiune în judecată împotriva Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța.

La data de 21 martie 2014, Nina Gonța, Elena Gonța și Ion Gonța au depus cerere reconvențională, cu concretizările ulterioare, împotriva lui Petru Gonța cu privire la constatarea pierderii dreptului la spațiul locativ și evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii reconvenționale reclamantii au indicat că prin hotărârea din 10 martie 2011 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, a fost desfăcută căsătoria încheiată între Gonța Nina și pârâtul Gonța Petru, fapt ce se confirmă prin certificatul de divorț seria XXXXX nr. XXXXX din 14 iunie 2011, eliberat la 26 octombrie 2011 de către OSC sect. Rîșcani, mun. Chișinău.

Au susținut că în timpul căsătoriei foștii soți Nina Gonța și Petru Gonța nu au dobândit careva avere comună în devălmășie, iar în baza Hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului mun. Chișinău nr. XXXXX din 29 noiembrie 2013 și contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. XXXXX din 16 ianuarie 2014 a bunului imobil, ei trei, fără Gonța Petru, au participat la privatizarea bunului imobil în litigiu, ultimul după divorț practic locuind pe o altă adresă.

Au notat că dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX, din str. XXXXX, a fost înregistrat pe numele lor în Registrul bunurilor imobile la 16 ianuarie 2014 în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. XXXXX din 16 ianuarie 2014.

Au menționat că pe parcursul conviețuirii împreună cu pârâtul în apartamentul în litigiu, acesta permanent a aplicat violența fizică și psihică față de dâșii, de asemenea, nu a achitat vreo dată plata pentru serviciile comunale, impozitul pe imobil, și nici nu a contribuit la reparația imobilului, precum și la alte cheltuieli necesare pentru întreținerea în stare corespunzătoare a spațiului locativ, motivând prin faptul că apartamentul respectiv nu-i aparține și nici nu este chiriaș, din care considerente nu vrea să suporte careva cheltuieli de întreținere al acestuia.

La fel, Gonța Petru nu și-a manifestat vreo dată intenția de ai fi perfectată viza de domiciliu în apartamentul în litigiu, din motiv ca să nu-i fie calculată plata pentru serviciile comunale în dependență de numărul persoanelor înregistrate în imobilul dat.

Pe lângă acestea, mai mult de 30 de ani viza de domiciliu al pârâtului este înregistrată în XXXXX, motivând prin faptul că atât lui, cât și mamei sale, le-au fost stabilit grad de dizabilitate, beneficiind în acest sens de reduceri la plata serviciilor comunale și a impozitului pe casa de locuit, terenul aferent acesteia și terenurile agricole.

Mai mult ca atât, până la desfacerea căsătoriei, precum și după aceasta, pârâtul sistematic lipsea de acasă, chiar și pe un termen mai mare de 12 luni, iar revenind acasă Gonța Petru aplica forța fizică față de ei și din nou dispărea, astfel, încât până la privatizarea apartamentului în litigiu, ultimul deja de circa un an de zile nu locuia cu ei în imobilul respectiv, locuind din spusele lui fie la mama sa în XXXXX, fie la concubina sa în XXXXX.

Au notat reclamanții că în luna martie 2014, Gonța Petru, aflând că ei trei la 29 noiembrie 2013 au privatizat apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, a aplicat forța fizică față de Gonța Nina, actele de violență împotriva acesteia durând până în luna aprilie 2014, când ea s-a adresat la organele de urmărire penală, care au intentat dosar penal împotriva lui Gonța Petru pe faptul săvârșirii infracțiunii prevăzute de art. 201¹ din Codul penal – violența în familie, după care ultimul a părăsit locuința respectivă și nu s-a mai întors, locuind în prezent din spusele persoanelor cunoscute în XXXXX.

Astfel, în circumstanțele în care Gonța Petru a lipsit nemotivat din apartamentul litigios pe o perioadă mai mare de 6 luni, cât și încălcarea sistematică a regulilor de conviețuire reciprocă în raport cu ceilalți membri ai familiei în acest apartament, precum și refuzul de a contribui la întreținerea locuinței în stare corespunzătoare, și achitarea plăților pentru serviciile comunale și impozitul pe imobil, denotă faptul că pârâtul a pierdut dreptul la spațiul locativ până la data de 29 noiembrie 2013.

Astfel, au cerut Nina Gonța, Elena Gonța și Ion Gonța, constatarea pierderii dreptului lui Gonța Petru la spațiul locativ – apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, cu evacuarea lui Gonța Petru din bunul imobil dat, fără acordarea altui spațiu locativ.

Prin hotărârea din 22 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, acțiunea inițială depusă de către Gonța Petru a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională înaintată de către Gonța Nina, Gonța Elena și Gonța Ion a fost admisă, și s-a constatat faptul pierderii de către Gonța Petru a dreptului la folosirea spațiului locativ - apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, cu evacuarea acestuia din bunul imobil respectiv, fără acordarea altui spațiu locativ.

Prin decizia din 02 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de către Gonța Petru și s-a menținut hotărârea din 22 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani.

La data de 04 decembrie 2018, Gonța Petru a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 02 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 22 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, cu emiterea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii lui și de respingere a acțiunii reconvenționale.

În susținerea recursului Gonța Petru a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

De asemenea, a indicat recurentul că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au ținut cont de faptul că în baza ordinului de repartiție nr. XXXXX din 06 septembrie 2004, inclusiv și el, de rând cu intimații Gonța Nina, Gonța Elena și Gonța Ion, a obținut dreptul de a se instala cu traiul în apartamentul nr. XXXXX din str. XXXXX.

Prin urmare, toți 4 – Gonța Petru, Gonța Nina, Gonța Elena și Gonța Ion, urmau să participe la privatizarea bunului imobil în litigiu.

Mai mult ca atât, intimații au recunoscut faptul că el a locuit în apartamentul litigios până și după privatizarea acestuia, precum și că la moment mai are lucruri personale în acesta.

Conform art. 434 în alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei din 02 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost expediat atât în adresa lui Gonța Petru, cât și reprezentantului

acestui – avocatul Alexandru Prisac, la 01 noiembrie 2018 (f.d. 40, vol. II), însă nu se atestă date când a fost recepționate de către aceștia.

În această ordine de idei, se constată, că în speță, calea de atac a fost demarată în interiorul termenului legal, deoarece cererea de recurs a fost depusă la 04 decembrie 2018.

La data de 25 ianuarie 2019, în adresa Ninei Gonța, Elenei Gonța, Ion Gonța, Agenției Servicii Publice și Direcției Generale, Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău au fost expediate copiile recursului declarat de către Gonța Petru, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referințelor.

La data de 18 februarie 2019, Nina Gonța, Elena Gonța și Ion Gonța, prin intermediul reprezentantului lor – avocatul Rodica Bevziuc, au depus referință, solicitând să fie respins recursul declarat de către Gonța Petru, cu menținerea deciziei din 02 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 22 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, pe care le consideră legale și întemeiate, invocând că instanțele de judecată ierarhic inferioare au verificat minuțios toate circumstanțele, care au importanță pentru soluționarea justă a litigiului, dând o apreciere corectă suportului probatoriu al cauzei.

Alte referințe nu au fost depuse.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 06 martie 2019, recursul declarat de către Gonța Petru a fost considerat admisibil.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile din referința depusă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, casată integral decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din motivele ce succed.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Conform art. 239 din Codul 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 ședința de judecată.

Potrivit art. 241 alin. (1) și (5) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. În motivare se indică: circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Din suportul probatoriu prezent la actele cauzei rezultă că la data de 22 ianuarie 2014, Gonța Petru a depus cerere de chemare în judecată, cu concretizările ulterioare, împotriva Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța, Agenției Servicii Publice și Direcției Generale, Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. XXXXX din 16 ianuarie 2014 a bunului imobil – apartamentul nr. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, compus din 2 odăi, cu suprafața de 46,70 m.p., amplasat pe str. XXXXX, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Gonța Nina; anularea Hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului mun. Chișinău nr. XXXXX din 29 noiembrie 2013, prin care s-a decis transmiterea în proprietate privată

Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța a apartamentului nr. XXXXX, din str. XXXXX; declararea nulității contractului de donație nr. XXXXX din 22 martie 2014, prin care Nina Gonța a donat 1/3 cotă-parte din apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, fiicei Gonța Elena; radierea din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța asupra apartamentului nr. XXXXX, din str. XXXXX, și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în litigiu după el, Nina Gonța, Elena Gonța și Ion Gonța.

La data de 21 martie 2014, Nina Gonța, Elena Gonța și Ion Gonța au depus cerere reconvențională, cu concretizările ulterioare, împotriva lui Petru Gonța, solicitând constatarea pierderii dreptului lui Gonța Petru la spațiul locativ – apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, cu evacuarea lui Gonța Petru din bunul imobil dat, fără acordarea altui spațiu locativ.

Prin hotărârea din 22 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, menținută prin decizia din 02 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, acțiunea inițială depusă de către Gonța Petru a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională înaintată de către Gonța Nina, Gonța Elena și Gonța Ion a fost admisă, și s-a constatat faptul pierderii de către Gonța Petru a dreptului la folosirea spațiului locativ - apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, cu evacuarea acestuia din bunul imobil respectiv, fără acordarea altui spațiu locativ.

Ambele instanțe de judecată ierarhic inferioare și-au motivat soluțiile prin faptul că părțile în litigiu Gonța Nina și Gonța Petru s-au aflat în relații de căsătorie, de la 15 octombrie 1989 până la 10 martie 2011, când căsătoria lor a fost desfăcută prin hotărârea din 10 martie 2011 a Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău, fapt ce se confirmă prin certificatul de divorț seria XXXXX nr. XXXXX din 14 iunie 2011, eliberat la 26 octombrie 2011 de către OSC sect. Rîșcani, mun. Chișinău.

Au stabilit instanțele de judecată că în baza deciziei nr.162-d din 04 martie 2004 a Primăriei mun. Chișinău, la 06 septembrie 2004 Ninei Gonța i-a fost eliberat ordinul de repartiție nr. XXXXX, cu dreptul de a se instala împreună cu membrii familiei sale: Gonța Petru, soțul, și copiii Gonța Elena și Gonța Ion, cu traiul în apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, compus din 2 odăi, cu suprafața totală de 46.7 m.p.

Au constatat instanțele de judecată că în luna noiembrie 2013, Gonța Nina împreună cu copiii Gonța Elena și Gonța Ion s-au adresat cu cerere către Consiliul mun. Chișinău, solicitând permiterea privatizării apartamentului nr. XXXXX, din str. XXXXX, la care au anexat copia tabelului nominal cu locatarii apartamentului, copia fișei locuinței, copia ordinului de repartiție a spațiului locativ, copia certificatului de divorț, planul apartamentului, copia carnetului de muncă și alte acte necesare, fapt confirmat și de către reprezentantul Consiliul mun. Chișinău.

În aceste condiții, Comisia pentru privatizare a fondului de locuințe din mun. Chișinău la 29 noiembrie 2013 a adoptat hotărârea nr. XXXXX, prin care a dispus transmiterea Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța în proprietate privată a apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX, iar la 16 ianuarie 2014 între Consiliul mun. Chișinău și Nina Gonța a fost încheiat contractul nr. XXXXX de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, prin care ultima în calitate de cumpărător a achiziționat apartamentul nr. XXXXX din str. XXXXX, compus din 2 odăi, cu suprafața locativă de 26 m.p.

Au reiterat instanțele de judecată că după cum rezultă din datele din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil nr. cadastral XXXXX -

apartamentul nr. XXXXX din str. XXXXX, a fost înregistrat la 16 ianuarie 2014 după Gonța Nina, Gonța Elena și Gonța Ion, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. XXXXX din 16 ianuarie 2014.

Ulterior, Gonța Nina în baza contractului de donație nr. XXXXX din 22 martie 2014 a donat 1/3 cotă-parte ce-i aparține din imobil litigios fiicei Elena Gonța.

Au menționat instanțele de judecată ierarhic inferioare că Gonța Petru după instalarea cu traiul în apartamentul litigios nu și-a perfectat viza de domiciliu în acesta, dar și-a păstrat-o pe cea pe care o avea în XXXXX, fapt ce rezultă și din datele din buletinul de identitate ale acestuia.

Mai mult ca atât, din declarațiile lui Petru Gonța, începând cu anul 2008, este proprietarul bunului imobil - casa de locuit și terenul aferent, amplasat în XXXXX, dobândit de la mama sa în temeiul contractului de donație, iar în perioada anilor 2013 – 2014 a locuit la concubina sa, care avea domiciliul în XXXXX.

Au conchis instanțele de judecată că aproximativ de 2 ani până la privatizarea apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX, Gonța Petru și-a schimbat domiciliul din spațiul locativ litigios, iar în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. XXXXX din 16 ianuarie 2014, acesta își avea viza de domiciliu în XXXXX, unde avea casă proprie de locuit, fie a domiciliat la concubina sa în XXXXX, fapt personal recunoscut de către ultimul, ceea ce denotă că pârâtul și-a pierdut dreptul la spațiul locativ litigios încă până la privatizarea acestuia.

Au notat instanțele de judecată că în condițiile în care Petru Gonța, începând cu anul 2011, nu a locuit în apartamentul litigios, nu avea înregistrare în acesta, și nefiind membru de familie al Ninei Gonța, căreia i-a fost eliberat ordinul de repartitie nr. XXXXX din 06 septembrie 2004 asupra spațiului locativ litigios, nu poate să pretindă la participarea sa la privatizarea apartamentului respectiv.

La fel, au reținut instanțele de judecată că Nina Gonța, Elena Gonța și Ion Gonța la depunerea cererii de permitere a privatizării apartamentului în litigiu au prezentat toate actele strict-necesare prevăzute în acest sens de legislația în vigoare, iar alte persoane afară de acestea, nu au solicitat privatizarea locuinței date.

Au stabilit instanțele de judecată că Gonța Petru nu a probat pretențiile sale de anularea a Hotărârii a Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului mun. Chișinău nr. XXXXX din 29 noiembrie 2013, precum și de declarare a nulității contractelor de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. XXXXX din 16 ianuarie 2014 și de donație nr. XXXXX din 22 martie 2014 în sensul prevederilor art. 221 alin. (1) din Codul civil.

Pe lângă acestea, au precizat instanțele de judeca ierarhic inferioare că apartamentul nr. XXXXX din str. XXXXX, aparține du drept de proprietate privată Ninei Gonța, Elenei, Gonța și Ion Gonța, iar o careva imixtiune în dreptul de a dispune de bunul său fără un motiv admisibil nu poate fi justificată în sensul art. 1 din primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, care stipulează că orice persoană fizică are dreptul la respectarea bunurilor sale și nu poate fi lipsită de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel, prin care s-a menținut soluția primei instanțe de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale, este una arbitrară,

nefiind elucidate toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și cu aplicarea eronată a normelor de drept material, care nu trebuiau să fie aplicate.

Astfel, Colegiul reține că atât prima instanță, cât și instanța de apel, și-au întemeiat soluțiile de constatare a faptului pierderii de către Gonța Petru a dreptului la folosirea spațiului locativ - apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, cu evacuarea acestuia din bunul imobil respectiv, fără acordarea altui spațiu locativ, exclusiv pe dispozițiile Codului locativ nr. 2718 din 03 iunie 1983, (în vigoare din 01 octombrie 1983), care a fost abrogat încă la data de 29 noiembrie 2015 prin Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, în vigoare din 29 noiembrie 2015.

Or, conform art. 7 alin. (1) și (3) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepția cazurilor în care legea nouă prevede altfel.

Prin urmare, instanțele de judecată ierarhic inferioare au aplicat în speță prevederile unei legi, la caz ale Codului locativ nr. 2718 din 03 iunie 1983, efectele căruia au încetat de drept încă la data de 29 noiembrie 2015, nefiind astfel relevante la soluționarea prezentului litigiu.

Totodată, după cum s-a menționat supra în baza deciziei nr.162-d din 04 martie 2004 a Primăriei mun. Chișinău, la 06 septembrie 2004, Ninei Gonța i-a fost eliberat ordinul de repartiție nr. XXXXX, cu dreptul de a se instala împreună cu membrii familiei sale: Gonța Petru, soțul, și copiii Gonța Elena și Gonța Ion, cu traiul în apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, compus din 2 odăi, cu suprafața totală de 46.7 m.p. (f.d. 84, vol. I).

În noiembrie 2013, Gonța Nina s-a adresat cu cerere către Consiliul mun. Chișinău, solicitînd permiterea privatizării locuinței în litigiu împreună cu membrii familiei sale, copiii, Gonța Elena și Gonța Ion, anexând la aceasta copia tabelului nominal cu locatarii apartamentului, copia fișei locuinței, copia ordinului de repartiție a spațiului locativ, copia certificatului de divorț, planul apartamentului, copia carnetului de muncă și alte acte necesare, fapt confirmat și de către reprezentantul Consiliul mun. Chișinău (f.d. 77, vol. I).

Prin hotărârea nr. XXXXX din 29 noiembrie 2013 a Comisiei municipale de Privatizare a Fondului Locativ a Consiliului mun. Chișinău, s-a hotărât de a transmite în proprietate privată a locuinței de stat, în limitele normei prevăzute de Legea privatizării fondului de locuințe, Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța, apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX, cu plata a 50% din costul acestui imobil în mărime de 258,80 de lei, suma totală de achitate a locuinței constituind 142,90 de lei (f.d. 30, vol. I).

Iar, la 16 ianuarie 2014, în baza hotărârii nr. XXXXX din 29 noiembrie 2013 a Comisiei municipale de Privatizare a Fondului Locativ a Consiliului mun. Chișinău, între Consiliul mun. Chișinău și Gonța Nina a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 18, prin care ultima a cumpărat apartamentul nr. XXXXX, din str. XXXXX (f.d. 45-49, vol. I).

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că atât prima instanță, cât și instanța de apel nu au elucidat faptul care a fost cauza neincluserii lui Gonța Petru la procesul de privatizare al bunului imobil litigios, în situația în care în baza ordinului de repartiție nr. XXXXX din 06 septembrie 2004, inclusiv și acesta, de rînd cu intimații Gonța Nina,

Gonța Elena și Gonța Ion, a obținut în mod legal dreptul de a se instala cu traiul în apartamentul nr. XXXXX din str. XXXXX, care nu a fost anulat.

Cu atât mai mult, că potrivit datelor din Sistemul Informațional „Privatizarea locuințelor” a Consiliului mun. Chișinău, locatari ai apartamentului nr. XXXXX, din str. XXXXX sunt Gonța Nina, Gonța Petru, Gonța Ion și Gonța Elena, care nu au participat anterior la procesul de privatizare al acestui spațiu locativ, fapt ce rezultă din certificatul nr. XXXXX din 27 noiembrie 2013 eliberat de Comisia municipală de Privatizare a Fondului de Locuințe (f.d. 83, vol. I).

Pe lângă acestea, deși instanța de apel a făcut trimitere la prevederile art. 6 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, potrivit cărora la cumpărarea sau primirea cu titlul gratuit în proprietate privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună, totuși nu a verificat care a fost cauza că la privatizarea apartamentului în litigiu nu s-a cerut inclusiv și acordul lui Gonța Petru, care atât în timpul căsătoriei cu Gonța Nina, cât și după desfacerea căsătoriei, a locuit în acest imobil, fapt recunoscut și de către intimați.

Mai mult ca atât, în cadrul ședinței primei instanțe intimații Gonța Nina, Gonța Elena și Gonța Ion au confirmat faptul că recurnetul Gonța Petru a locuit în apartamentul litigios chiar și după privatizarea acestuia, precum și că la moment mai are lucruri personale în acesta (f.d. 181 verso-183, vol. I).

În această ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că atât prima instanță, cât și instanța de apel și-au întemeiat concluziile de admitere a acțiunii cu aplicarea eronată a normelor de drept material, fără a elucida în acest sens toate aspectele cauzei, încălcând în așa mod drepturile ambelor părți la un proces echitabil.

Or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat acțiunea posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speța Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994).

Distinct de aceasta, se reține că în sensul art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, instanțele de judecată trebuie să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să precizeze noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii.

În temeiul celor precitate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază drept arbitrară soluția instanței de apel, care nu a luat în considerare toate circumstanțele cauzei, pronunțând în acest sens o decizie neîntemeiată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Gonța Petru și de a casa integral decizia din 02 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, 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 Gonța Petru.

Se casează integral decizia din 02 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Gonța Petru împotriva Ninei Gonța, Elenei Gonța și Ion Gonța, Agenției Servicii Publice și Direcției Generale, Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău cu privire la anularea hotărârii de privatizare, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și a contractului de donație, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile referitor la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, și la cererea reconvențională a Ninei Gonța, Elenei Gonța și a lui Ion Gonța împotriva lui Gonța Petru cu privire la constatarea faptului pierderii dreptului la spațiul locativ și evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ, cu remiterea cauzei civile spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic