

Dosarul nr. 2ra-877/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Central (jud. T. Avasiloaie)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, V. Negru, I. Muruianu)

ÎNCHEIERE

15 mai 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Svetlana Filincova
Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi, reprezentate în bază de procură de Nicolae Ostafeiciuc

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Nadejdei Frumusachi și Galinei Malai-Frumusachi, reprezentate de avocatul Dorin Cimil împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău cu privire la obligarea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil

împotriva deciziei din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău, reprezentată de Elena Lisnic, casată hotărârea din 21 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Central, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 14 noiembrie 2017, Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi, reprezentate de avocatul Dorin Cimil au depus cerere de chemare în judecată împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău cu privire la obligarea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

În motivarea acțiunii au invocat că la 26 mai 2017, dânsese în calitate de membri adulți ai familiei defunctului Ion Frumusachi, decedat la XXXXX, s-au adresat cu o cerere la Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău, prin care au solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX, transmisă în proprietate privată lui Ion Frumusachi în temeiul hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului

municipal Chișinău nr. 233 din 26 august 2011, în condițiile stabilite în această hotărâre.

Prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău nr. 233 din 26 august 2011, s-a dispus transmiterea apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX în proprietate privată lui Ion Frumusachi, stabilindu-se un preț comercial de 6914,60 de lei.

Au evidențiat că la data adoptării hotărârii menționate costul locuinței nu a fost achitat, iar contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nu a fost eliberat, urmând ca solicitantul Ion Frumusachi să achite suma respectivă la o dată ulterioară.

La XXXX, Ion Frumusachi a decedat fără a-și onora obligația de plată a sumei de 6914,60 de lei în calitate de preț al apartamentului nr. X situat pe str. XXXXX mun. XXXXX, iar din aceste considerente contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nu a putut fi încheiat.

În aceste circumstanțe, în temeiul prevederilor art. 11 alin. (6) din Legea privatizării fondului locativ nr. 1324 din 10 martie 1993, dânsle în calitate lor de membri adulți ai familiei defunctului Ion Frumusachi au solicitat Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din str. XXXXX ap. X mun. XXXXX, în condițiile stabilite prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău nr. 233 din 26 august 2011.

Examinând cererea depusă, Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău a refuzat admiterea cerințelor înaintate, argumentându-și decizia prin faptul că un eventual contract de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată poate fi încheiat cu un alt membru adult al familiei doar în cazul când chiriașul a decedat în decursul examinării documentelor prezentate până la adoptarea hotărârii de privatizare.

Astfel, având în vedere faptul că Ion Frumusachi a decedat ulterior adoptării hotărârii de privatizare de către Comisia municipală de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău, Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău a considerat inaplicabile prevederile art. 11 alin. (6) din Legea privatizării fondului locativ nr. 1324 din 10 martie 1993 în privința lor și le-a recomandat adresarea în instanța de judecată pentru a obține recunoașterea și înregistrarea dreptului de proprietate.

Cu referire la prevederile art. 5 alin. (1) și 6 alin. (1) din Legea menționată, au remarcat că dânsle locuiau împreună cu Ion Frumusachi la data depunerii de către acesta a cererii în vederea inițierii procedurii de privatizare a locuinței nr. X amplasate în str. XXXXX mun. XXXXX și, totodată, întruneau calitatea cerută de lege de membri adulți ai familiei (căsătoria cu defunctul Ion Frumusachi a fost înregistrată la 13 iunie 1992, adeverință de căsătorie BM - 293689 din 13 iunie 1992, iar calitatea de fiică a Nadejdei Frumusachi poate fi stabilită în temeiul certificatului de naștere AM 026794 din 22 iunie 1993), deci se prezumă fără echivoc că demararea procedurii de cumpărare a apartamentului menționat, în care

locuiau toate cele trei persoane indicate, s-a făcut cu acordul tuturor membrilor familiei Frumusachi.

Reieșind din prevederile art. 12 alin. (2) din Legea menționată și din circumstanțele de fapt potrivit cărora Ion Frumusachi a decedat ulterior adoptării hotărârii de privatizare de către Comisia municipală de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău nr. 233 din 26 august 2011 și, astfel, nu și-a onorat obligația de plată a sumei de 6914,60 de lei în calitate de preț comercial al apartamentului nr. X situat pe str. XXXXX mun. XXXXX, nefiindu-i eliberat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, dânsese în calitate de soție și fiică a defunctului Ion Frumusachi sunt în drept să solicite recunoașterea calității de cumpărători în cote egale a locuinței menționate, refuzul în acest sens a Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău din 20 iunie 2017 fiind totalmente neîntemeiat.

Cu referire la prevederile art. 200 alin. (3) și 669 alin. (2) Cod civil, au evidențiat că Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău întrunește calitatea de „parte acționează în vederea exercitării profesiei”, iar dânsese sunt „persoanele care caută să-și satisfacă o necesitate existențială”, adică de cumpărători.

Or, Galina Malai-Frumusachi în calitate de soție a defunctului Ion Frumusachi a depus o cerere de privatizare a apartamentului nr. X situat pe str. XXXXX mun. XXXXX și a primit o hotărâre pozitivă în acest sens din partea Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău, este indubitabil titulară a dreptului de încheia contractul de vânzare-cumpărare a locuinței menționate în proprietate privată, subrogându-l în drepturi și obligații pe cumpărătorul Ion Frumusachi, care a devenit proprietarul acestui apartament în temeiul hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău nr. 233 din 26 august 2011, însă nu a reușit să ducă la un bun sfârșit procedura de legalizare a dreptului.

Cât privește solicitarea Nadejdei Frumusachi, fiica defunctului Ion Frumusachi, de a se constitui în calitate de parte la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX, în condițiile stabilite prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău nr. 233 din 26 august 2011, obținând câte 1/2 cotă ideală din dreptul de proprietate asupra apartamentului indicat, este una totalmente întemeiată atât reieșind din faptul că este unul din membrii adulți ai familiei Frumusachi, care a consimțit la inițierea procedurii de privatizare a apartamentului nominalizat, cât și datorită locuirii în prezent în acest imobil.

Și-au întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 5 alin. (1), 6 alin. (1), 11 alin. (6), 12 alin. (2) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, art. 200 alin. (3), 669 alin. (2) Cod civil, art. 166, 167 CPC.

Au solicitat admiterea integrală a acțiunii, obligarea Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău în calitate de vânzător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a locuinței nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX cu dânsese în calitate de cumpărători în cote egale

de 1/2 cotă parte pentru fiecare în condițiile stabilite prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău nr. 233 din 26 august 2011.

Prin hotărârea din 21 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Central, a fost admisă acțiunea.

A fost obligată Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău în calitate de vânzător să încheie cu Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi (membrii adulți a familiei decedatului Ion Frumusachi) în calitate de cumpărători, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, având ca obiect apartamentul nr. X situat în mun. XXXXX str. XXXXX, în cote-părți egale pentru fiecare cumpărător, în condițiile stabilite prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău nr. 233 din 26 august 2011.

Prin decizia din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău, reprezentată de Elena Lisnic, casată hotărârea primei instanțe, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea a fost respinsă din lipsă de teme.

La 12 februarie 2019, Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi, reprezentate în bază de procură de Nicolae Ostafeiciuc au declarat recurs împotriva deciziei din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o ilegală și pasibilă casării, care nu corespunde tuturor normelor de drept și nu răspunde în mod sigur și expres la toate obiecțiile formulate de intimat în procesul examinării cererii de apel.

Instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, or, în adoptarea soluției sale nu s-a axat pe prevederile din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 mai 1993 și anume, art. 11 alin. (6), totodată, a omis să aplice și prevederile art. 200 alin. (3), 669 alin. (2) Cod civil, aplicarea cărora în speță ar duce la menținerea aceluiași aprecieri ca și hotărârea primei instanțe.

Aceste acte normative, incidente speței, prezintă un caz de derogare de la aplicarea legislației succesoriale în urma decesului persoanei și fac parte din mecanismul de stabilitate a raporturilor juridice civile, bazate pe faptul că orice act juridic, în special acel constitutiv de drepturi de proprietate, trebuie să producă efecte juridice în persoana titularilor.

Argumentul de bază care indică necesitatea aplicării cadrului normativ indicat reprezintă faptul că Ion Frumusachi a decedat ulterior adoptării hotărârii de privatizare de către Comisia municipală de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău, iar Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău a considerat inaplicabile prevederile art. 11 alin. (6) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993 în privința lor.

Au menționat că teme pentru apariția dreptului de proprietate a lui Ion Frumusachi asupra bunului imobil menționat servește hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a Consiliului municipal Chișinău

nr. 233 din 26 august 2011, astfel, acesta a decedat fiind deja proprietarul apartamentului nr. X situat pe str. XXXXX mun. XXXXX, doar că fără a duce până la capăt procedura prescrisă de lege care include și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, în speță sunt aplicabile și prevederile art. 320 Cod civil, unde temei de apariției a dreptului de proprietate este actul administrativ și nicidecum contractul propriu-zis.

La fel, temeinicia acțiunii și respectivă a recursului se bazează și pe prevederile art. 200 alin. (3) Cod civil, or, Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău întrunește calitatea de „parte acționează în vederea exercitării profesiei”, adică de vânzător, dânsese fiind „persoanele care caută să-și satisfacă o necesitate existențială”, adică de cumpărători.

La 13 aprilie 2019, Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului municipal Chișinău a depus referință la recursul declarat de Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi, solicitând considerarea acestuia ca inadmisibil.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Astfel, se constată că recurente s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul la 12 februarie 2019 împotriva deciziei din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 433 lit. c) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare.

După cum se constată la caz, recursul declarat împotriva deciziei instanței de apel a fost depus în interesele Nadejdei Frumusachi și Galinei Malai-Frumusachi de către Nicolae Ostafeiciuc și tot ultimul l-a semnat.

Completul relevă că recursul menționat a fost depus și semnat de către Nicolae Ostafeiciuc fără a fi respectate dispozițiile conținute la alin. (3) art. 437 CPC, care direct statuează că în cazul când recursul este declarat prin reprezentant, la cererea de recurs se anexează și documentul, legalizat în modul stabilit, care atestă împuternicirile acestuia dacă în dosar lipsește o astfel de împuternicire.

Astfel, se va reține că la cererea de recurs au fost anexate procurile autentificate de notarul Adelina Florea, eliberate lui Nicolae Ostafeiciuc de către Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi, prin care ultimele l-au împuternicit să fie reprezentantul lor în toate organele administrative și de stat ale Republicii Moldova (f. d. 130-133).

În același timp, se constată că probe care ar demonstra că Nicolae Ostafeiciuc deține diploma de licențiat în drept și se află în relații de rudenie cu Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi în interesele cărora a fost depusă cererea de recurs, instanței de recurs nu au fost prezentate.

Or, prevederile art. 75 alin. (1¹) CPC, expres indică că persoanele fizice pot fi reprezentate în instanța de judecată de către soț/soție, părinți, copii, frați, surori, bunei, nepoți dacă aceștia sunt licențiați în drept și sunt împuterniciți printr-o procură autenticată notarial.

Pe cale de consecință, se va menționa că în cazul în care cererea de recurs este depusă în interesele recurentului de către un reprezentant, care nu deține licența de avocat, este important ca reprezentantul să dețină diploma de licențiat în drept, să fie demonstrate relațiile de rudenie a reprezentantului cu persoana în interesele căreia este depusă cererea de recurs și să fie anexată procura autenticată notarial cu privire la împuternicirile acordate reprezentantului de către reprezentat.

Sub aspectul celor relatate, având în vedere faptul că Nicolae Ostafeiciuc, în conformitate cu art. 430 CPC, care prevede că sunt în drept să declare recurs, părțile și alți participanți la proces, martorul, expertul, specialistul, interpretul și reprezentantul, cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată ce li se cuvine, în coroborare cu art. 75 alin. (1¹) CPC, nu a prezentat probe care ar demonstra că deține diploma de licențiat în drept și se află în relații de rudenie cu Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de considera recursul inadmisibil, ca fiind depus de o persoană, care nu este în drept să-l declare.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. c), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Nadejda Frumusachi și Galina Malai-Frumusachi, reprezentate în bază de procură de Nicolae Ostafeiciuc se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Svetlana Filincova

Dumitru Mardari