

Dosarul nr. 2ra-692/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Central – N. Șova

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – L. Bulgac, G. Dașchevici, S. Gîrbu

DECIZIE

29 mai 2019

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând recursul declarat de către Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Nadejda Jordan împotriva Ianei Jordan, Consiliului municipal Chișinău, Comisiei Municipale de Privatizare a fondului locativ, intervenient accesoriu Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău cu privire la declararea nulității hotărârii Comisiei Municipale de Privatizare a Fondului Locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015, a contractului nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, recunoașterea membrului familiei, recunoașterea Ianei Jordan cu dreptul pierdut la spațiul locativ, obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ și încasarea cheltuielilor de judecată,

cererea de chemare în judecată depusă de către Iana Jordan împotriva Nadejdei Jordan cu privire la evacuarea ei și a membrilor familiei din spațiul locativ,

împotriva deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care s-a respins apelul declarat de către Nadejda Jordan, s-a admis apelul declarat de către Iana Jordan, s-a casat parțial hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central și în această parte s-a emis o nouă hotărâre,

constată :

La 15 aprilie 2016 Nadejda Jordan s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, completată ulterior la 14 martie 2017 și la 12 octombrie 2017, împotriva Ianei Jordan, Consiliului municipal Chișinău, Comisiei Municipale de Privatizare a fondului locativ, intervenient accesoriu Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău, prin care a solicitat recunoașterea nulității hotărârii Comisiei de Privatizare nr. 416

din 02 octombrie 2015 cu privire la transmiterea în proprietate privată Ianei Jordan a spațiului locativ aflat în mun. Chișinău, XXXXX, a contractului de vânzare-cumpărare transmitere-predare nr. 15761 din 27 octombrie 2015 a locuinței în proprietatea privată Ianei Jordan a apartamentului nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, a fi recunoscută în calitate de membru al familiei al chiriașului, defunctului Veaceslav Jordan, recunoașterea dreptului la spațiul locativ a Ianei Jordan pierdut, obligarea pretorului Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău de a modifica contractul de închiriere a încăperii de locuit, ap. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, după decesul chiriașului precedent Veaceslav Jordan, a declara în calitate de chiriaș Nadejda Jordan și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 193-194, 219-222, vol. I)

În motivarea cererii reclamanta a indicat că la 08 octombrie 1992 Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău a emis decizia nr. 12/1.3, prin care a acordat familiei lui Veaceslav Jordan din 3 persoane în folosință apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, o odaie cu suprafața locativă de 16,3 m.p..

A menționat că ulterior, Veaceslav Jordan și soția Iana Jordan au divorțat, iar fiica acestora, Natalia Jordan, născută la 16 septembrie 1991, a decedat în anul 2013.

După divorț, Iana Jordan nu a mai locuit în apartamentul nr. XXXXX, s-a stabilit cu traiul în străinătate.

La 15 octombrie 2010 ea a înregistrat căsătoria cu Veaceslav Jordan. Din relația de concubinaj, până la căsătorie s-au născut doi copii, XXXXX la XXXXX și XXXXX la XXXXX. Astfel, din anul 2000, familia nou formată a locuit în apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, str. XXXXX.

La începutul lunii august 2015 Veaceslav Jordan a depus cerere de chemare în judecată împotriva Ianei Jordan, prin care a solicitat radierea vizei de reședință din apartamentul nr. XXXXX din motiv că ultima nu locuiește în el mai mult de 14 ani. Ulterior, la 24 august 2015 Veaceslav Jordan a decedat. Astfel, instanța de judecată, în temeiul art. 260 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă a suspendat procesul, deoarece raportul litigios permite succesiunea în drepturi.

A menționat că după decesul soțului Veaceslav Jordan ea a rămas să locuiască în apartament cu copiii minori. Ulterior, a aflat că apartamentul unde locuiește este privatizat de către Iana Jordan.

Reclamanta consideră că este membru al familiei lui Veaceslav Jordan și are dreptul de a privatiza apartamentul, deoarece a locuit în el timp de 15 ani, a investit în acest apartament, fiind întreținut în stare bună.

De asemenea, a menționat că Iana Jordan, adresându-se la Comisia municipală de privatizare a fondului locativ, a ascuns faptul că ea nu este membru al familiei lui Veaceslav Jordan, nu a locuit timp îndelungat în apartamentul nr. XXXXX și nu a investit în el.

La 14 iulie 2016 Iana Jordan s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva Nadejdei Jordan, prin care a solicitat evacuarea Nadejdei Jordan, a membrilor familiei și a tuturor persoanelor terțe din apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX. (f.d. 112-114, vol. I)

În motivarea cererii a invocat că la 27 octombrie 1990 s-a căsătorit cu Veaceslav Jordan. Din căsătorie s-a născut în anul 1991 fiica Natalia Jordan. Ulterior, la 27 aprilie 1999 a divorțat cu Veaceslav Jordan.

A menționat că din anul 1990 soții Jordan au locuit împreună cu fiica lor în apartamentul nr. XXXXX, mun. Chișinău, bd. XXXXX, dispunând în măsură egală de dreptul de folosință asupra acestuia și avându-și în el viza de reședință.

După desfacerea căsătoriei foștii soți au continuat să locuiască împreună, ulterior, ea pleca peste hotare la muncă pe câteva luni pentru a-și asigura existența personală și a copilului minor, pe care îl avea la întreținere. Deoarece pleca sistematic peste hotare, și-a rezervat dreptul la spațiul locativ al său și al fiicei sale minore Natalia Jordan, prin cererile depuse la Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 2 din mun. Chișinău cu explicația de rigoare a absenței temporare din ap. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX.

A menționat că la 15 septembrie 2013, în Atena, în urma unui tragic accident rutier a decedat fiica Natalia Jordan, iar la 24 august 2015, la fel în accident rutier, care a avut loc în mun. Chișinău, a decedat Veaceslav Jordan.

Astfel, fiind unica care dispune de dreptul legal de folosință asupra apartamentului nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, s-a adresat cu cerere de privatizare a spațiului locativ. Prin hotărârea nr. 416 la data de 02 octombrie 2015 a Comisiei Municipale de Privatizare a fondului locativ s-a acceptat privatizarea apartamentului nominalizat supra, iar în baza hotărârii acesteia a încheiat cu Consiliul municipal Chișinău Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 15761 din 27 octombrie 2015, fiind înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile la 28 octombrie 2015.

Reclamanta a indicat că fiind unicul proprietar al apartamentului nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, nu are posibilitate de a se folosi de dreptul său de proprietate, deoarece în apartamentul litigios este instalată ilegal Nadejda Jordan cu membrii familiei ei.

Prin încheierea din 29 septembrie 2016 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău s-a atras în proces în calitate de copârât Consiliul municipal Chișinău (Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale). (f.d. 148, vol. I)

Prin încheierea din 29 septembrie 2016 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău s-au conexasă într-un singur proces cauza civilă nr. 2-1388/16 la cererea de chemare în judecată depusă de către Nadejda Jordan împotriva Ianei Jordan, Agenției Proprietății Publice și Consiliului municipal Chișinău cu privire la declararea nulității Hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, recunoașterea membrului familiei și încasarea cheltuielilor de judecată cu cauza civilă nr. 2-2525/16 la cererea de chemare în judecată depusă de către Iana Jordan împotriva Nadejdei Jordan cu privire la evacuarea din spațiul locativ, care se află în procedură la Judecătoria Botanica, mun. Chișinău. (f.d. 105, 106-108, vol. I)

Prin hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de către Nadejda Jordan. S-a declarat nulă Hotărârea Comisiei Municipale de Privatizare a Fondului Locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015 în partea transmițerii în proprietate privată Ianei Jordan a apartamentului nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX. S-a declarat nul contractul nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, încheiat între Consiliul municipal Chișinău

și Iana Jordan, în baza căruia a fost transmis în proprietate privată Ianei Jordan apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX. S-a recunoscut Nadejda Jordan membru al familiei chiriașului decedat Veaceslav Jordan. S-a obligat Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, după decesul lui Veaceslav Jordan, cu includerea în calitate de chiriaș a Nadejdei Jordan.

S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Iana Jordan împotriva Nadejdei Jordan cu privire la evacuarea pârâtei și a membrilor familiei ei din spațiul locativ apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, ca fiind neîntemeiată.

S-a încasat de la Iana Jordan în beneficiul Nadejdei Jordan suma de 415 lei cu titlu de cheltuieli de judecată. S-a încasat de la Iana Jordan în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 6474,28 lei. (f.d. 45, 59-67, vol. II)

În argumentarea acestei concluzii instanța de fond a indicat că Nadejda Jordan este membru al familiei chiriașului Veaceslav Jordan, a locuit la momentul decesului împreună cu el în apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, iar Hotărârea Comisiei Municipale de Privatizare a Fondului Locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015 și contractul nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Iana Jordan, în baza căruia a fost transmis în proprietate privată Ianei Jordan apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX sunt lovite de nulitate absolută, fiind încheiate contrar prevederilor legii.

Luând în considerație aceste circumstanțe, a considerat că sunt întemeiate și cerințele Nadejdei Jordan cu privire la recunoașterea ei în calitate de membru al familiei chiriașului decedat Veaceslav Jordan și obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, după decesul lui Veaceslav Jordan cu includerea în calitate de chiriaș a Nadejdei Jordan.

Istanța de fond a reținut că este neîntemeiată cerința Nadejdei Jordan cu privire la recunoașterea Ianei Jordan cu dreptul pierdut la spațiul locativ, or, prin hotărârea din 27 iunie 2008 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău absența din locuință a Ianei Jordan a fost recunoscută drept motivată, totodată, la moment nu sunt aplicabile prevederile art. 63 din Codul cu privire la locuințe, care este abrogat.

Reieșind din faptul că sunt întemeiate cerințele reclamantei Nadejda Jordan, instanța de fond a considerat că urmează a fi respinse cerințele Ianei Jordan cu privire la evacuarea Nadejdei Jordan și a membrilor familiei ei din spațiul locativ apartamentul nr. XXXXX, mun. Chișinău, bd. XXXXX.

La 26 aprilie 2018 și la 02 mai 2018 Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan și Nadejda Jordan au declarat apeluri împotriva hotărârii din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central. (f.d. 53-54, 55-56, 83-88, 90-97, vol. II)

Prin decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către Nadejda Jordan. S-a admis apelul declarat de către Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan. S-a casat hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central în partea prin care s-a dispus declararea nulității Hotărârii Comisiei Municipale de Privatizare a Fondului Locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015 privind transmiterea în proprietate Ianei Jordan a apartamentului

nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, declararea nulității contractului nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Iana Jordan, în baza căruia a fost transmis în proprietate privată Ianei Jordan apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, recunoașterea Nadejdei Jordan ca membru al familiei chiriașului decedat Veaceslav Jordan, obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice după decesul lui Veaceslav Jordan contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, cu includerea Nadejdei Jordan în calitate de chiriaș și în această parte s-a emis o nouă hotărâre, prin care:

Capătul de cerere înaintat de către Nadejda Jordan către Comisia Municipală de Privatizare a Fondului Locativ privind declararea nulității Hotărârii despre transmiterea în proprietate privată Ianei Jordan a spațiului locativ din mun. Chișinău, bd. XXXXX s-a scos de pe rol pe motivul nerespectării procedurii prealabile de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară.

S-au respins capetele de cerere înaintată de către Nadejda Jordan către Iana Jordan cu privire la declararea nulității contractului nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Iana Jordan, în baza căruia a fost transmis în proprietate privată Ianei Jordan apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, recunoașterea Nadejdei Jordan ca membru al familiei chiriașului decedat Veaceslav Jordan, obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice, după decesul lui Veaceslav Jordan, contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, cu includerea Nadejdei Jordan în calitate de chiriaș ca fiind neîntemeiate.

S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de către Iana Jordan. S-a evacuat Nadejda Jordan, împreună cu membrii familiei acesteia din apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, fără acordarea altui spațiu locativ. În rest hotărârea instanței de fond, în partea respingerii capătului de cerere înaintată de către Nadejda Jordan cu privire la decăderea Ianei Jordan din dreptul la spațiul locativ în apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX s-a menținut. S-a încasat de la Nadejda Jordan în beneficiul Ianei Jordan cheltuielile de judecată aferente cauzei atât în instanța de fond, cât și în instanța de apel, în sumă de 5400 lei. (f.d. 145-146, 147-160, vol. II)

La 12 februarie 2019 Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu, a declarat recurs împotriva deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei instanței de apel, cu emiterea unei noi hotărâri prin care a menține parțial hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central în partea recunoașterii nule a hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ despre transmiterea în proprietate privată Ianei Jordan a spațiului locativ din mun. Chișinău, bd. XXXXX, recunoașterea nulă a contractului nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată a apartamentului nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX Ianei Jordan, recunoașterea Nadejdei Jordan ca membru al familiei defunctului Veaceslav Jordan, respingerii pretenției Ianei Jordan cu privire la evacuarea Nadejei Jordan din spațiul locativ litigios și anularea hotărârii instanței de fond în partea respingerii pretenției

Nadejdei Jordan cu privire la recunoașterea dreptului la spațiul locativ în apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX pentru Iana Jordan, pierdut, obligarea pretorului Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a încăperii de locuit apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, bd. XXXXX, după decesul chiriașului precedent Veaceslav Jordan, cu includerea în calitate de chiriaș a Nadejdei Jordan și admiterea cerinței cu privire la repartizarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 168-179, vol. II)

În motivarea recursului recurenta a invocat că instanța de apel la emiterea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Concluziile instanței privind respingerea acțiunii sunt în contradicție evidentă cu prevederile legii aplicabile speței.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 06 decembrie 2018, a publicat-o pe pagina web a instanței la 21 ianuarie 2019.

Prin scrisoarea de însoțire nr. 709 din 22 ianuarie 2019, instanța de apel a expediat recurenteii copia deciziei, care a fost recepționată la data de 24 ianuarie 2019.

Recursul declarat la data de 12 februarie 2019 este depus în termen.

Conform art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neaprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Prin încheierea din 10 aprilie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus de către Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu, s-a declarat admisibil pentru a fi examinat în fond.

Articolul 441 Cod de procedură civilă stipulează că în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Analizând materialele cauzei prin prisma temeiurilor invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de către Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu, a casa decizia instanței de apel și a remite cauza la rejudecare în instanța de apel, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod 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.

Instanța de apel a respins acțiunea Nadejdei Jordan privind recunoașterea ei în calitate de membru al familiei chiriașului principal, indicând că chiriașul principal a decedat și în legătură cu decesul lui a încetat și calitatea de membru al familiei, făcând referire la art. 33 Codul familiei.

Aici urmează de atenționat că Nadejda Jordan a pretins a fi recunoscută membru al familiei chiriașului principal prin prisma art. 55 din Codul cu privire la locuințe (anul 1983), în vigoare la data apariției litigiului.

Prin urmare, instanța de apel urma să verifice cum s-a instalat Nadejda Jordan în apartamentul litigios, unde își menține viza de reședință, a achitat serviciile comunale pentru numărul de persoane care locuiesc în apartament și dacă dispune de alt spațiu locativ.

Totodată, instanța de apel a neglijat prevederile art. 57 din Codul cu privire la locuințe (anul 1983) potrivit cărora, pentru instalarea copiilor minori la părinți, nu este nevoie de consimțământul tuturor membrilor majori ai familiei sale.

Din speță rezultă că în familia lui Veaceslav Jordan și Nadejdei Jordan s-au născut doi copii minori, care locuiesc permanent în acest apartament.

Aici urmează de reținut că persoanele minore, care locuiesc împreună cu chiriașul și sunt membri ai familiei lui, sau foști membri ai familiei, conform art. 56 din Codul cu privire la locuințe (1983) au drepturi egale în baza contractului de închiriere, în caz de privatizare a locuințelor, ei în aceeași măsură cu beneficiarii majori au dreptul de a deveni participanți ai proprietății comune asupra acestor încăperi.

Astfel, instanța de apel urma să stabilească dacă la emiterea actului de privatizare nu s-au încălcat drepturile copiilor minori, care locuiesc în apartamentul litigios și dacă s-au respectat cerințele legii privind forma de apărare a drepturilor în instanța de judecată.

Totodată instanța de apel prematur a concluzionat a scoate de pe rol pretenția cu privire la anularea hotărârii Comisiei Municipale de Privatizare a Fondului Locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015.

Urmează de reținut că litigiile ce țin de privatizarea fondului de locuințe se examinează de către instanțele judecătorești în ordinea generală a procedurii civile, în special declararea nulității contractelor de înstrăinarea a apartamentelor (caselor) privatizate.

În procedura contenciosului administrativ se vor examina cererile cetățenilor împotriva acțiunilor ilegale ale organelor administrației de stat și persoanelor cu funcții de răspundere depuse până la soluționarea chestiunii despre admiterea sau refuzul privatizării încăperii de locuit, în special, refuzul de a elibera și primi actele necesare etc.

La caz, instanța de judecată a acceptat acțiunea fără a se expune asupra necesității respectării procedurii prealabile.

Respectiv, instanța de apel urma să verifice dacă scoaterea de pe rol a unui capăt de cerere nu aduce atingere dreptului reclamantei la un proces echitabil.

La caz, hotărârea nr. 416 din 02 octombrie 2015 a Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ a stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-predare nr. 15761 din 27 octombrie 2015, iar nulitatea este o sancțiune de drept civil, care desființează actul juridic atunci când a fost încheiat cu încălcarea condițiilor de validare (de fond sau de formă) stabilit prin lege, iar cauza de nulitate există în momentul încheierii actului juridic și constă în nerespectarea unei condiții legale referitoare la încheierea valabilă a actului.

Nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a acului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

La rejudecare urmează să se țină cont de prevederile art. 118 alin. (1) CPC, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept teme al pretențiilor și obiecțiilor sale. Instanța, totodată, va ține cont de faptul că este responsabilă de determinarea definitivă a circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și că în acest sens poate fi propus părților să concretizeze pretențiile, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Instanța de apel urmează să se expună și sub aspectul temeiniciei sau netemeiniciei argumentelor și probelor prezentate de către reclamantă privind emiterea actelor juridice cu circumstanțele cauzei și normele de drept aplicabile speței.

În contextul dat, Colegiul menționează că obligația instanței de apel este de a verifica legalitatea hotărârii în întregul ei, independent de motivele apelului, în conformitate cu art. 373 alin. (4) Cod de procedură civilă și a da răspuns tuturor argumentelor esențiale în litigiu.

Totodată, Colegiul reiterează că norma procedurală enunțată supra obligă instanța de apel de a verifica legalitatea soluției adoptate de prima instanță în raport cu pretențiile înaintate, circumstanțele de fapt și de drept invocate, precum și obiecțiile formulate de pârâtă asupra pretențiilor înaintate.

Instanța de recurs remarcă că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prezumă dreptul la o hotărâre motivată. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința cauzei deferite spre soluționare.

Conform unei jurisprudențe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și, argumentelor invocate de către părți întru admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs. Spania, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

Se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate obiecțiile formulate și probele prezentate de către părți, ceea ce în speță lipsește.

Or, principiul procesului echitabil reclamă că hotărârea să fie motivată, justițiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluție și să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (cauza Kaufman vs. Belgia, 1986).

Astfel, instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre.

Astfel, Colegiul lărgit reinterează că la rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele enunțate supra, rezultând atât din pretențiile înaintate de către Nadejda Jordan și Iana Jordan, cât și înscrisurile prezentate în calitate de probe în susținerea poziției acestora, apreciindu-le în conformitate cu art. 120-122, 130 Cod de procedură civilă, în raport cu circumstanțele stabilite și normele de drept material aplicabile speței.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că instanța de apel a examinat cauza cu încălcarea normelor de drept procedural, iar aceste erori nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a remite cauza spre rejudecare.

Potrivit celor expuse, în temeiul art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide :

Se admite recursul declarat de către Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu.

Se casează integral decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Nadejda Jordan împotriva Ianei Jordan, Consiliului municipal Chișinău, Comisiei Municipale de Privatizare a fondului locativ, intervenient accesoriu Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău cu privire la declararea nulității hotărârii Comisiei Municipale de Privatizare a Fondului Locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015, a contractului nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, recunoașterea membrului familiei, recunoașterea Ianei Jordan cu dreptul pierdut la spațiul locativ, obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ și încasarea cheltuielilor de judecată și cererea de chemare în judecată depusă de către Iana Jordan împotriva Nadejdei Jordan cu privire la evacuarea ei și a membrilor familiei din spațiul locativ și se remite cauza în Curtea de Apel Chișinău pentru rejudecare, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Dumitru Mardari

Galina Stratulat

Nina Vascan

Victor Burduh