

Dosarul nr. 2ra-1096/19

Prima instanță: Judecătoria Hîncești sediul Ialoveni (jud. N. Doroftei)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov M. Anton, V. Mihaila)

## DECIZIE

31 iulie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Ion Druță  
Tatiana Vieru  
Oleg Sternioală  
Victor Burduh  
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Întreprinderea de Stat Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Anei Beregoi, Alexandrei Cartira, Veaceslav Petrașco și Luciei Guzun împotriva Întreprinderii de Stat Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și Primăriei com. Mileștii Mici r-nul Ialoveni cu privire la recunoașterea dreptului la privatizare și eliberarea acordului la privatizarea spațiului locativ

împotriva deciziei din 14 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost admise apelurile declarate de Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco, reprezentați de avocatul Victor Dodon și apelul declarat de Lucia Guzun reprezentată de avocatul Natalia Pavlov, casată hotărârea din 15 mai 2018 a Judecătoriei Hîncești sediul Ialoveni și emisă o nouă hotărâre

constată:

La 24 august 2017, Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun au depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și Primăriei com. Mileștii Mici r-nul Ialoveni, intervenient accesoriu Consiliul raional Ialoveni cu privire la recunoașterea dreptului la privatizare și eliberarea acordului la privatizarea spațiului locativ.

În motivarea acțiunii au invocat că locuiesc în spațiul locativ aflat la etajul doi al clădirii ce aparține ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” situată în sat. XXXXX com. XXXXX r-nul XXXXX începând cu perioada anilor 1976-1992 până în prezent.

Au indicat că Ana Beregoi a fost angajată în funcția de educator în cadrul instituției preșcolare nr.2 din sat. Piatra Albă, care activează la nivelul 1 al clădirii din litigiu, conform ordinului 150 din 15 august 1986, unde lucrează până la

moment, iar grădinița în cauză era instituită pentru copiii angajaților întreprinderii pârâte.

Astfel, Anei Beregoi i-a fost atribuit spațiul locativ la etajul doi al clădirii gestionate de ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, unde s-a instalat împreună cu familia și locuiește până în prezent. De alt spațiu locativ nu dispune.

La rândul său, Alexandra Cartira a fost angajată în funcție de muncitor la ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, unde activează până în prezent. Respectiv pentru asigurarea cu spațiu locativ, Alexandrei Cartira i-a fost repartizat spațiul locativ la etajul doi al clădirii ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, unde aceasta locuiește până în prezent cu familia sa, neavând în proprietate un alt spațiu locativ.

La fel, Veaceslav Petrașco a fost angajat la Fabrica de producere a vinurilor de marcă din Mileștii Mici „Sovhoz-zavod Moldova”, actuala ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, în temeiul ordinului 50-k din 16 iulie 1990 în funcția de muncitor necalificat de gradul I în brigada de construcții subterane, fapt confirmat prin înscrierile din carnetul de muncă. A activat la această întreprindere până la sfârșitul anului 1998, când a fost eliberat în legătură cu reducerea cadrelor.

S-a mai indicat că Lucia Guzun a fost angajată în cadrul Fabricii de producere a vinurilor de marca din Mileștii Mici „Sovhoz-zavod Moldova” prin ordinul 37-k din 28 iulie 1992 în secția subterană de primire și descărcare în calitate de prelucrător a vinurilor și materialelor de categoria 1 și a activat până la 1 iulie 2013, când a fost desfăcut contractul de muncă din inițiativă proprie, fapt certificat prin ordinul nr. 154-c din 1 iulie 2013. Aceasta s-a aflat în relații de muncă cu ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” în perioada anilor 1992-2013, adică 21 ani.

Luciei Guzun i-a fost repartizat spațiu locativ în clădirea ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” la etajul doi, unde aceasta s-a instalat împreună cu familia sa și locuiește până în prezent. Lucia Guzun, la fel, a menționat că nu deține alt imobil în proprietate privată.

Reclamanții au anunțat că din momentul instalării lor în spațiile locative enunțate, aceștia au efectuat reparații curente, reparații capitale, îmbunătățiri esențiale cu acordul administrației ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, precum și achită regulat pentru serviciile comunale consumate.

Au relatat că, potrivit înscrierilor din registrul bunurilor imobile, clădirea indicată aparține ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și deține numărul cadastral XXXXX.

În perioada anilor 2010-2017 au solicitat transmiterea în proprietate privată a locuințelor în care trăiesc. Însă, ca consecință, administrația ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” a depus o cerere în adresa Procuraturii raionului Ialoveni, prin care a solicitat intervenția acesteia la evacuarea lor.

Pe marginea chestiunii privind evacuarea locatarilor Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco, Lucia Guzun și a altor locuitori din imobilul cu nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX com. XXXXX r-nul XXXXX, de către procurorul în Procuratura raionului Ialoveni, în interesele ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, precum și de către ultima, a fost inițiată o cauză civilă cu privire la evacuarea locatarilor din spațiile locative în speță fără acordarea altui

spațiu locativ, motivând că spațiile locative în cauză dețin statutul încăperii de serviciu, precum și faptul că acestea sunt folosite în mod ilegal de către locatari.

Astfel, prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Ialoveni din 7 decembrie 2015, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Procuratura raionului Ialoveni în interesele ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” împotriva Anei Beregoi, Veaceslav Petrașco, Ludmillei Arabadji, Luciei Guzun și Alexandrei Cartira cu privire la evacuarea forțată fără acordarea unui alt spațiu locativ. Instanța de judecată a confirmat dreptul de folosință al reclamanților în privința locuințelor în care aceștia locuiesc și care se află în clădirea aflată la balanța ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”.

Au precizat că, în circumstanțele în care prin hotărâre judecătorească irevocabilă, care are puterea lucrului judecat, a fost constatat faptul că spațiile în care dâșii locuiesc, au destinația de spațiu locativ menit pentru trai, ei au dreptul de a privatiza locuințele respective în corespundere cu art. 5 din Legea privatizării fondului de locuințe.

Au afirmat că solicitările adresate către gestionarul spațiilor respective - ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” pe marginea privatizării locuințelor, au fost soldate cu refuz, ultimul invocând faptul că dâșii nu au dreptul la privatizarea încăperilor și propunând încheierea contractelor de locațiune.

Au considerat că prin refuzul ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” de a permite sau de a da acordul la privatizarea spațiilor locative în care locuiesc, este încălcat în mod direct și abuziv dreptul lor la spațiu locativ, precum și dreptul de proprietate.

Și-au întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 1, 5 și 6 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993 și art. 166-167 CPC.

Au solicitat admiterea acțiunii, recunoașterea după Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun a dreptului la privatizarea spațiilor locative în care aceștia locuiesc, amplasate la etajul doi al imobilului cu nr. cadastral XXXXX situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, obligarea ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și Primăriei Mileștii Mici r-nul Ialoveni să dea acordul la privatizarea spațiilor locative menționate.

Prin hotărârea din 15 mai 2018 a Judecătoriei Hîncești sediul Ialoveni, acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 14 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, au fost admise apelurile declarate de Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco, reprezentată de avocatul Victor Dodon și apelul declarat de Lucia Guzun reprezentată de avocatul Natalia Pavlov, casată integral hotărârea din 15 mai 2018 a Judecătoriei Hîncești sediul Ialoveni și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă, fiind recunoscut dreptul Anei Beregoi, Alexandrei Cartira, Veaceslav Petrașco și Luciei Guzun la privatizarea spațiilor locative în care aceștia locuiesc, amplasate la etajul doi al imobilului cu nr. cadastral XXXXX situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX.

A fost obligată ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și Primăria Mileștii Mici r-nul Ialoveni să dea acordul Anei Beregoi, Alexandrei Cartira, Veaceslav Petrașco și Luciei Guzun la privatizarea spațiilor locative

amplasate la etajul doi al imobilului cu nr. cadastral XXXXX situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX.

La 12 aprilie 2019, ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” a declarat recurs împotriva deciziei din 14 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel, fără a ține cont de probele și argumentele invocate în cadrul examinării cauzei de către ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, neîntemeiat a emis decizie de admitere a acțiunii.

A susținut că intimații nu au prezentat nicio probă certă, clară și fără obiecții, care să le confirme dreptul lor la privatizarea spațiilor locative solicitate de la ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”.

Unica probă invocată de către intimați, este poziția comună a instanțelor de judecată a Republicii Moldova în ce privește ilegalitatea acțiunilor Procuraturii raionului Ialoveni în interesele ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” către intimați privind evacuarea forțată fără acordarea altor spații locative.

A considerat că nu este cazul ca intimații și reprezentanții acestora să facă trimitere și să citeze extrase din actele judecătorești care au examinat un litigiu cu un obiect diferit decât cel examinat în litigiul dat.

A menționat că spațiile locative, care în prezent sunt ocupate de intimați, inițial au fost puse la dispoziția acestora de către ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” pentru a locui în acestea vremelnic, pe perioada întreținerii cu intimații a relațiilor de muncă, astfel acestor spații atribuindu-le statutul de locuințe de serviciu.

La momentul actual toți intimații nu au de mulți ani relații de muncă cu ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, iar cu unii din aceștia, ca exemplu Ana Beregoi, nici nu a avut relații de muncă, care să-i ofere dreptul de ocupa spații locative, folosite în prezent, și cu atât mai mult să solicite privatizarea acestora.

A evidențiat că în apelul declarat împotriva hotărârii primei instanțe intimații au făcut o interpretare selectivă și pur subiectivă a prevederilor Legii privatizării fondului de locuințe, ignorând dispozițiile art. 5 pct. 2 și art. 17 pct. 1.

A mai indicat că din data de 29 noiembrie 2015 a intrat în vigoare Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, prin care a fost abrogat Codul de locuințe al RSS Moldovenești nr. 2718 din 30 iunie 1983 în baza căruia au fost luate decizii de către instanța de fond în cauza judecată.

Prin urmare, din data intrării în vigoare a acestei legi, relațiile dintre intimați și ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” urmează a fi guvernate de prevederile legislației în vigoare.

Astfel, prezenta lege operează cu noțiunea de locuință de serviciu care reprezintă locuința acordată în locațiune, în condițiile legii, unor categorii de persoane pe perioada exercitării de către aceștia a atribuțiilor funcționale.

Pe lângă faptul că intimații au susținut că nu dețin alte bunuri imobile în aceeași unitate administrativ-teritorială, aceștia atât în urma solicitării de către ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” nr. 109 din 27 martie 2017, cât și

în timpul examinării cauzei, nu au prezentat confirmarea faptului că nici ei și nici membrii familiilor sale nu dețin alte spații locative.

A mai invocat că în atare circumstanțe intimații nu pot solicita privatizarea spațiilor ocupate în prezent în imobilul aflat în proprietatea ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”. Mai mult ca atât, pentru privatizarea spațiilor locative ocupate de către intimați sunt necesare documente care nu au existat și nu au fost obținute de către intimați, la timpul său, și anume: ordinul de repartizare, acordul scris al întreprinderii pentru ocuparea spațiilor suplimentare, altele decât cele acordate vremelnic inițial, acordul scris al întreprinderii pentru îndeplinirea modificărilor și reutilărilor din cadrul spațiilor ocupate, coordonate, ulterior, cu organele competente abilitate cu coordonarea și aprobarea acestor modificări și reutilări.

A susținut că prin procesele-verbale nr. 2/2013 din 26 iunie 2013 și nr. 3/2013 din 3 iulie 2013 de către reprezentanții ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” a fost doar constatat faptul îndeplinirii de către intimați a lucrărilor menționate, nu și a îndeplinirea acestora, după cum afirmă intimații în apelul declarat împotriva hotărârii primei instanțe.

Aceste procese-verbale nu sunt acte de inventariere, care pot fi considerate ca o inițiere a procesului de privatizare.

A precizat că locatarilor care întrunesc cumulativ condițiile stabilite în pct. 1 art. 21 și, cel puțin una din cele prevăzute de pct. 2 art. 22 din Legea cu privire la locuințe, le-a fost propusă încheierea unui contract de locațiune cu ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” pentru spațiile locative ocupate pe un termen de 3 ani. În acest caz, intimații urmau să prezinte toate documentele în original, care confirmă lipsa condițiilor stabilite în pct. 1 art. 21 și existența cel puțin a uneia din condițiile pct. 2 art. 22 din Lege, și anume: extrasul din registrul bunurilor imobile, care să confirme că intimații sau membrii acestora nu dețin în proprietate alte bunuri imobile în raza unității administrativ-teritoriale, unde se află spațiul locativ, propus de a fi transmis în locațiune; certificatul medical, care să confirme faptul provenienței dizabilității severe, accentuate sau medii în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu în cadrul sau pe perioada când intimații aveau relații de muncă cu ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”; confirmarea vârstei de pensionare și a faptului că intimații locuiesc în singurătate; certificatul de deces al membrului de familie căruia i-a fost acordată locuința de serviciu, care a decedat în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu în cadrul sau pe perioada când intimații aveau relații de muncă cu ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și actele care dovedesc rudenia cu acesta a celor care pretind la spațiile de serviciu; certificatele de divorț și de naștere a copiilor, în cazul în care intimații locuiesc singuri sau cu copii minori.

Dacă intimații nu întruneau aceste condiții aceștia urmau ca în termen de 3 luni să elibereze spațiile ocupate, conform pct. 1 art. 22 al Legii.

În cazul în care imobilul cu nr. cadastral XXXXX – construcție de cultură și agrement cu suprafața de 337 m.p., care include în sine și spațiile ocupate de intimați, va fi scos la licitație de către ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” (ca mijloc fix neutilizabil, conform procedurii legale impuse în acest caz pentru acest

gen de mijloace fixe), aceștia aveau eventuala posibilitate de participare la licitație pentru procurarea în proprietate privată a spațiilor ocupate și să-și legitimeze drepturile asupra locuințelor.

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 recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 12 aprilie 2019 împotriva deciziei din 14 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău în termenul legal.

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 recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea în vigoare a 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (2) lit. c) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească a interpretat în mod eronat legea.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

După cum rezultă din materialele cauzei, Ana Beregoi, prin ordinul nr. 150 din 15 august 1986, a fost angajată în funcția de educator în cadrul instituției preșcolare nr. 2 din satul Piatra Albă r-nul Ialoveni, instituită pentru copiii angajaților ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” (f. d. 131-137 vol. I).

La 5 aprilie 1976, Alexandra Cartira a fost angajată de către fabrica de producere a vinurilor de marcă din Mileștii Mici „Sovhoz-zavod Moldova” actuala ÎS Combinatul de Vinuri de calitate „Mileștii Mici”, în funcția de muncitor (f. d. 139-149 vol. I).

La fel, s-a constatat că Veaceslav Petrașco a fost angajat la fabrica de producere a vinurilor de marcă din Mileștii Mici „Sovhoz-zavod Moldova” actuala ÎS Combinatul de Vinuri de calitate „Mileștii Mici”, prin ordinul 50-k din 16 iulie 1990 în funcția de muncitor necalificat de gradul I în brigada de construcții subterane și a activat în această întreprindere până la sfârșitul anului 1998, când a fost eliberat în legătură cu reducerea cadrelor.

De asemenea, Lucia Guzun a fost angajată în cadrul Fabricii de producere a vinurilor de marcă din Mileștii Mici „sovhoz-zavod Moldova” prin ordinul nr. 37-k din 28 iulie 1992 în secția subterană de primire și descărcare, în funcția de

prelucrător a vinurilor și materialelor de categoria 1 și a activat până la 1 iulie 2013, când a fost desfăcut contractul de muncă din inițiativă proprie.

Este cert și faptul că Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun locuiesc în spațiile de la etajul II ale bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”.

Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun înaintând acțiunea în judecată împotriva Întreprinderii de Stat Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și Primăriei com. Mileștii Mici r-nul Ialoveni, au solicitat recunoașterea după Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun a dreptului la privatizarea spațiilor locative în care aceștia locuiesc, amplasate la etajul doi al imobilului cu nr. cadastral XXXXX situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, obligarea ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și Primăriei Mileștii Mici r-nul Ialoveni să dea acordul la privatizarea spațiilor locative menționate.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii pe care a respins-o ca neîntemeiată.

Judecând apelul declarat de către Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun, instanța de apel a admis apelul, a casat integral hotărârea primei instanțe și a emis o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost admisă, fiind recunoscut dreptul Anei Beregoi, Alexandrei Cartira, Veaceslav Petrașco și Luciei Guzun la privatizarea spațiilor locative în care aceștia locuiesc, amplasate la etajul doi al imobilului cu nr. cadastral XXXXX situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX.

A fost obligată ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și Primăria Mileștii Mici r-nul Ialoveni să dea acordul Anei Beregoi, Alexandrei Cartira, Veaceslav Petrașco și Luciei Guzun la privatizarea spațiilor locative amplasate la etajul doi al imobilului cu nr. cadastral XXXXX situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX.

La adoptarea unei asemenea soluții, instanța de apel a concluzionat că spațiile locative în litigiu reprezintă apartamente distincte, având elemente specifice unor apartamente de sine stătătoare, iar prin admiterea de către administrația ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” a efectuării de către locatari a modificărilor și îmbunătățirilor esențiale a încăperilor precum și certificării modificărilor efectuate, aceasta a încurajat apelanții și le-a confirmat speranța realizării dreptului de a obține în proprietate locuințele respective ca urmare a procesului de privatizare.

Totodată, a conchis instanța de apel că faptele stabilite prin hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 19 noiembrie 2015 și a instanțelor superioare emise în cauza civilă a procurorului în Procuratura raionului Ialoveni în interesele ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” împotriva Anei Beregoi, Veaceslav Petrașcu, Ludmillei Arabadji, Luciei Guzun și Alexandrei Cartira, generează efecte juridice pe marginea prezentei cauze prin prisma prevederilor art. 123 alin. (2) CPC. Astfel, a considerat că soluția judecătorească privind

ilegalitatea evacuării din spațiile locative în care locatarii locuiesc la moment, confirmă dreptul de folosință al acestora asupra spațiilor în cauză.

Ca urmare, instanța de apel a stabilit că sunt întrunite premisele necesare pentru privatizarea de către apelanți a locuințelor în speță, iar impedimentele create de către ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” în realizarea dreptului apelanților la privatizare în condițiile stabilite, constituie o încălcare a dreptului de proprietate al acestora.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel la adoptarea deciziei a interpretat eronat legea și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii înaintate de către Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs va reține dispozițiile art. 52 lit b) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, în vigoare la acel moment, care prevăd că pentru utilizarea construcțiilor în conformitate cu prevederile documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, precum și cu alte reglementări în vigoare, este necesară *autorizația de schimbare a destinației, emisă de către autoritățile administrației publice locale*.

În același timp, instanța de recurs va reține și prevederile Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 306 din 30 martie 2000, adoptată pentru formarea unui sistem unic de utilizare a construcțiilor și amenajărilor conform prevederilor documentației de urbanism și amenajare a teritoriului la nivel național, în conformitate cu Legea nr. 835-XIII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Astfel, capitolul III al regulamentului menționat, cu titlu - autorizația de schimbare a destinației construcțiilor și amenajărilor și modul de elaborare și eliberare, direct specifică că autorizația de schimbare a destinației se eliberează de autoritățile administrației publice locale la cererea persoanei fizice sau juridice deținătoare a titlului de proprietate asupra construcțiilor și amenajărilor, în baza unui studiu de fundamentare, cu respectarea procedurii stabilite.

La materialele dosarului lipsește, însă decizia autorității administrației publice locale cu privire la schimbarea destinației construcției cu nr. cadastral XXXXX, în care se află încăperile privatizarea cărora se solicită de către Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun din modul de folosință – construcție de cultură și agrement în spațiu locativ, ultimii, în susținerea cerinței sale, făcând referire doar la un proces-verbal al Comisiei de apreciere a stării blocului de locuit din Piatra-Albă din 20 mai 2002 și procesul-verbal nr. 7 din 16 mai 2013 a Comitetului sindical a ÎS „Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, care ar confirma că la momentul întocmirii acestora, obiectivul menționat figura cu statut de spațiu de locuit (fond locativ).

Aceste acte nu sunt suficiente pentru a considera că schimbarea destinației construcției date în spațiu locativ a avut loc, în situația în care legislația în vigoare, indică strict competența și modalitatea de schimbare a destinației unui imobil.

Pe de altă parte, instanța de recurs relevă ca justă și reținerea primei instanțe în sensul că nici hotărârea din 19 noiembrie 2015 a Judecătorei Iași, menținută prin decizia din 16 iunie 2016 a Curții de Apel Chișinău și încheierea din 26 octombrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată a Procuraturii raionului Iași în interesele statului și ale ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” împotriva Anei Beregoi, Veaceslav Petrașco, Alexandra Cartira, Liudmilei Arabadji și Luciei Guzun privind evacuarea forțată din spațiu locativ, nu generează efecte juridice pe marginea acestei cauze.

Or, chiar dacă și ipotetic de admis că spațiile de la etajul II ale bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, situat în com. XXXXX sat. XXXXX r-nul XXXXX, în care locuiesc Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun ar avea statut de locuință de serviciu sau cămin, nici acest fapt nu ar acorda dreptul intimaților la privatizarea acestor încăperi.

În acest sens se vor reține prevederile art. 1 alin. (1) și (2) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, potrivit cărora 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 stăpâni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

Prin fondul de locuințe în prezenta lege se subînțeleg imobilele și spațiile locative din construcțiile care aparțin statului, indiferent de apartenența departamentală, locuințele sovhozurilor și ale altor întreprinderi agricole de stat, inclusiv cele reorganizate după punerea în aplicare a Legii cu privire la privatizare, precum și locuințele construite din contul mijloacelor de stat de către întreprinderile și organizațiile cu alte tipuri de proprietate.

Iar conform art. 5 alin. (1) și (2) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, cetățenilor Republicii Moldova pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc și care aparțin fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, precum și în imobilele ce aparțin unităților, indiferent dacă aceste unități sînt incluse în listele de privatizare.

Nu pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu, locuințele avariate și ireparabile, casele ce urmează a fi demolate, cantoanele și alte construcții care se află la balanța sau în proprietatea fondului forestier de stat.

Ca consecință, prin prisma acestor prevederi legale construcția cu nr. cadastral XXXXX, în care se află încăperile privatizarea cărora se solicită de către Ana

Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun, în temeiul art. 5 alin. (2) din Legea privatizării fondului de locuințe, nu este pasibilă privatizării, în situația în care normele de drept enunțate, imperativ stipulează că nu pot fi vândute, sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată căminele, locuințele de serviciu.

Drept urmare, deținerea dreptului de folosință a Anei Beregoi, Veaceslav Petrașcu, Alexandrei Cartira și Luciei Guzun asupra spațiilor în care locuiesc, nu acordă în mod automat și dreptul acestora la privatizarea spațiilor prin prisma prevederilor Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993.

Mai mult că, prin scrisoarea nr. 109 din 27 martie 2017, ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” a refuzat de a elibera acordul intimațiilor la privatizarea spațiilor ocupate, aflate în proprietatea și gestiunea ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, din motivele specificate la art. 5 alin. (2) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, precum și acordul ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” pentru îndeplinirea modificărilor și reutilărilor din cadrul spațiilor ocupate (f. d. 46-48 vol. I).

În aceste condiții, nu poate constitui temei de admitere a acțiunii nici faptul că intimații au efectuat careva lucrări de îmbunătățire a locuințelor din speță.

Astfel fiind, având în vedere că Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun nu au prezentat probe pertinente și concludente ce ar demonstra dreptul acestora de a privatiza spațiile folosite de la etajul doi al imobilului cu nr. cadastral XXXXX situat în r-nul XXXXX com. XXXXX sat. XXXXX, ce aparține ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”, se reține drept justă concluzia primei instanțe cu privire la netemeinicia acțiunii înaintate de către Ana Beregoi, Alexandra Cartira, Veaceslav Petrașco și Lucia Guzun prin urmare, netemeinicia deciziei instanței de apel.

Pentru motivele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care 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

decide:

Se admite recursul declarat de Întreprinderea de Stat Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”.

Se casează integral decizia din 14 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 15 mai 2018 a Judecătoriei Hîncești sediul Ialoveni, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Anei Beregoi, Alexandrei Cartira, Veaceslav Petrașco și Luciei Guzun împotriva Întreprinderii de Stat Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și Primăriei com. Mileștii Mici r-nul Ialoveni cu privire la recunoașterea dreptului la privatizare și eliberarea acordului la privatizarea spațiului locativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul  
Judecătorii

Ion Druță

Tatiana Vieru

Oleg Sternioală

Victor Burduh

Ala Cobăneanu