

Prima instanță: Judecătoria Strășeni (sediul central), (jud. D. Cristian)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, G. Dașchevici, Vl. Clima)

## ÎNCHEIERE

12 mai 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Morari Vasile și Botnari Maria,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Morari Vasile, Botnari Maria către Rîlea Ludmila cu privire la revendicarea bunului din posesie nelegitimă prin evacuare

și cererea reconvențională depusă de Rîlea Ludmila, Rîlea Valeriu împotriva lui Morari Vasile, Botnari Maria, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/131, Primăria mun. Strășeni, Gospodăria Comunală Strășeni, Comisia de privatizare a Consiliului raional Strășeni, intervenienți accesorii notarul public Culava Taisia, Agenția Proprietății Publice, Agenția Relații Funciare și Cadastru, cu privire la declararea nulității actelor juridice,

împotriva deciziei din 29 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respinsă cererea de apel depusă de Morari Vasile și Botnari Maria și menținută hotărârea din 07 iunie 2019 a Judecătoriei Strășeni (sediul central),

### c o n s t a t ă :

La 24 iulie 2017, Morari Vasile și Botnari Maria s-au adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată, concretizată pe parcursul judecării cauzei împotriva Ludmillei Rîlea cu privire la revendicarea bunului din posesie nelegitimă prin evacuare.

În motivarea acțiunii au invocat faptul că, la 10 februarie 2017, între Consiliul raional Strășeni, reprezentat de Președintele raionului Strășeni, în calitate de

vânzător, și Morari Vasile și Botnari Măria, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, cu drept de proprietate comună în devălmășie a apartamentul nr. XX situat pe str. XXXX, mun. Strășeni, cu suprafața totală de 36,5 m<sup>2</sup>. Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a fost înregistrat în ÎS „Cadastru” la data de 16 martie 2017, astfel devenind proprietari.

Totodată, au mai menționat că, apartamentul în litigiu este constituit din două odăi, iar într-o odaie locuiește Rîlea Ludmila, care refuză să o elibereze. În viziunea reclamanților, aflarea pârâtei în apartamentul ce le aparține cu drept de proprietate, fără careva act juridic care ar legaliza posesia, este în afară câmpului legal.

Astfel, la 07 iulie 2017, au expediat Ludmillei Rîlea o cerere prealabilă, prin care au solicitat eliberarea proprietății în timp de 10 zile din momentul recepționării cererii. Cererea a fost recepționată de către Rîlea Ludmila la data de 11 iulie 2017. Astfel, indică că procedura prealabilă a fost respectată.

În instanța de judecată Morari Vasile și Botnari Maria au solicitat evacuarea pârâtei Rîlea Ludmila, împreună cu toți membrii familiei acesteia, din apartamentul nr. XX din str. XXXX, mun. Strășeni.

La 20 februarie 2018, Rîlea Ludmila și Rîlea Valeriu au depus cerere reconvențională, concretizată pe parcursul judecării cauzei, împotriva lui Morari Vasile, Botnari Maria, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/131, Primăria mun. Strășeni, Gospodăria Comunală Strășeni, Comisia de privatizare a Consiliului raional Strășeni, intervenienți accesorii notarul public Culava Taisia, Agenția Proprietății Publice, Agenția Relații Funciare și Cadastru cu privire la declararea nulității actelor juridice.

În motivarea cererii reconvenționale au invocat faptul că, Rîlea Ludmila s-a instalat cu traiul în apartamentul nr. XX din str. XXXX, mun. Strășeni, din anul 1989, unde locuiește până în prezent împreună cu fiul său, Rîlea Valeriu și nepotul minor Rîlea XXXX.

De-a lungul anilor, Rîlea Ludmila a dorit să privatizeze apartamentul, însă din lipsă de surse financiare și pe motive de sănătate a amânat de pe o zi pe alta.

La 09 noiembrie 2015, prin decizia nr. 8/19.3, Consiliul orașenesc Strășeni a decis eliberarea reclamantei Rîlea Ludmila, chiriaș principal, a ordinului de repartitie asupra încăperii de locuit nr. XX din str. XXXX, mun. Strășeni. La fel, ÎM „DPGCL” a fost obligată să încheie contractul de închiriere a spațiului locativ și să-i elibereze acesteia ordin de repartitie.

A mai explicat că, imediat emiterii acestei decizii, au tot solicitat de la ÎM „DPGCL” eliberarea ordinului de repartitie asupra încăperii, însă chestiunea a fost amânată și refuzată, iar reclamanții acțiunii reconvenționale au fost purtați pe drumuri.

Au afirmat că, au aflat despre contractul de vânzare-cumpărare, transmitere

primire în litigiu la momentul când au fost acționați în judecată cu privire la evacuarea din încăperea, asupra căreia s-a dispus eliberarea reclamantei Rîlea Ludmila, în calitate de chiriaș principal, a ordinului de repartitie.

Ordinul de repartitie asupra încăperii litigioase le-a fost eliberat părților Botnari Maria și Morari Vasile de către președintele asociației de locatari, Munteanu Tatiana. Din conținutul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 10 februarie 2017, rezultă că acesta a fost întocmit și autentificat, inclusiv în temeiul deciziei Consiliului raional Strășeni 5/12.4 din 23 decembrie 2016 cu privire la privatizarea locuinței.

Pe lângă faptul că a fost emisă o decizie ilegală, adică după intrarea în vigoare a noii legi cu privire la locuințe, s-a eliberat și un ordin de repartitie de către o persoană neîmputernicită în acest sens, adică președintele asociației de locatari. În acest sens, în conformitate cu noua Lege cu privire la locuințe, este exclus dreptul de eliberare a ordinelor de repartitie, respectiv fiind exclusă și privatizarea, cu toate că și Codul cu privire la locuințe al RSSM nu prevedea ca președinții asociațiilor de locatari să elibereze ordine de repartitie, aceasta fiind prerogativa exclusivă a autorității publice centrale și locale.

Astfel, reclamanții acțiunii reconvenționale sunt de opinia că, decizia nr. 5/12.4 din 23 decembrie 2016, prin care s-ar fi decis eliberarea ordinului de repartitie în vederea privatizării locuinței litigioase către Morari Vasile și Butnari Maria, nu anulează prima decizie nr. 8/19.3 din 09 noiembrie 2015, însă în mod repetat dispune atribuirea aceluiași imobil, doar că de alte persoane, ceea ce face ca decizia ulterioară să fie ilegală și nulă.

La baza privatizării locuinței litigante de către Morari Vasile și Botnari Maria, lipsesc careva acte confirmatoare cum au fost instalați aceștia în locuința dată. Mai mult, afirmă că aceștia nu au locuit în locuința dată nici o zi, iar reclamanta Rîlea Ludmila din anul 1989 nu a părăsit această locuință, unde locuiește până în prezent. Deci, imobilul dat nu este o încăpere liberă și izolată, în sensul art. 54 al Codul cu privire la locuințe al RSSM.

Prin urmare, în viziunea lor contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 614 din 10 februarie 2017, încheiat între Consiliul raional Strășeni și Morari Vasile, Botnari Maria, este ilegal, deoarece ultimii nu au avut dreptul de a privatiza apartamentul în litigiu, din motiv că nu au locuit în spațiul respectiv nici până la încheierea contractului, nici după.

Rîlea Ludmila și Rîlea Valeriu în fața instanței de judecată au solicitat repunerea în termenul de depunere a acțiunii; anularea ordinului de repartitie eliberat de Asociația de Locatari în Condominiu lui Morari Vasile și Botnari Maria, asupra apartamentului nr. XX din str. XXXX, mun. Strășeni; declararea nulității hotărârii Comisiei de privatizare a fondului de locuințe nr. 5 din 15 decembrie 2016; declararea nulității deciziei Consiliului raional Strășeni nr. 5/12.4 din 23 decembrie

2016 cu privire la privatizarea locuinței: apartamentul nr. 34 din str. Veronica Micle 42, mun. Strășeni; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 614 din 10 februarie 2017 încheiat între Morari Vasile, Botnari Maria și Consiliul raional Strășeni; încasarea, în mod solidar de la Morari Vasile, Botnari Maria și președintele ACC Munteanu Tatiana, a sumei de 30 000 lei cu titlu de compensație pentru prejudiciul moral; compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 07 iunie 2019 a Judecătoriei Strășeni (sediul central), acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională a fost admisă parțial.

Au fost repuși Rîlea Ludmila și Rîlea Valeriu în termenul de înaintare a acțiunii reconvenționale.

Au fost declarate nule următoarele acte: ordinul de repartitie eliberat de Asociația de Locatari în Condominiu pe numele lui Morari Vasile și Botnari Ludmila asupra apartamentului cu nr. XX din str. XXXX, mun. Strășeni; hotărârea Comisiei de privatizare a fondului de locuințe nr. 5 din 15 decembrie 2016; decizia Consiliului raional Strășeni nr. 5/12.4 din 23 decembrie 2016 cu privire la privatizarea apartamentului XX din XXXX, mun. Strășeni, și contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 614 din 10 februarie 2017 încheiat între Morari Vasile, Botnari Maria și Consiliul raional Strășeni.

A fost încasat în mod solidar de la Morari Vasile, Botnari Maria și Asociația de Coproprietari în Condominiu în beneficiul lui Rîlea Ludmila și Rîlea Valeriu a câte 200 lei pentru fiecare, cu titlu de cheltuieli de judecată.

În rest, acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 29 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel depusă de Morari Vasile și Botnari Maria și menținută hotărârea din 07 iunie 2019 a Judecătoriei Strășeni (sediul central).

Pentru a decide astfel instanțele ierarhic inferioare au reținut în hotărârile sale că, apartamentul menționat s-a aflat la balanța SA „Bicon”, care a eliberat în apartamentul XX odăi de serviciu lui Morari Vasile și lui Barsucov Vitalie. Fiind în relații de concubinaj cu Barsucov Vitalie, în odaia acestuia s-a instalat cu traiul Rîlea Ludmila cu copilul său, Rîlea Valeriu.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 30 aprilie 1992, cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Bicon” către Barsucov Vitalie și Rîlea Ludmila cu privire la evacuarea din apartamentul nr. XX din str. XXXX, mun. Strășeni, a fost respinsă.

Ulterior, prin decizia Consiliului orașenesc Strășeni nr. 30/08 din 22 decembrie 2005, s-a considerat drept proprietate a unității administrativ-teritoriale a or. Strășeni apartamentele indicate în anexa nr. 1 și s-a recunoscut dreptul de locațiune al persoanelor conform anexei nr. 2. Potrivit anexei nr. 1 la decizia Consiliului

orășenesc Strășeni nr. 30/08 din 22 decembrie 2005, imobilul din str. XXXX, mun. Strășeni nu se regăsește, deși la solicitarea lui Moraru Vasile s-a înregistrat, la 26 decembrie 2005, de către OCT Strășeni, în baza acestei decizii, dreptul de proprietate al administrației publice locale, fiind grevat în locațiune apartamentul după Morari Vasile.

Prin decizia Consiliului orășenesc Strășeni din 14 februarie 2012, casa de locuit din str. XXXX, a fost transmisă din proprietatea publică a or. Strășeni în proprietate Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/131, bun imobil aflat în gestiunea ÎM DPGCL Strășeni. La 22 martie 2012, a fost semnat actul de primire-predare a imobilului din mun. Strășeni, str. XXXX, fiind efectuată mențiunea datoriilor locatarilor față de ÎM DPGCL Strășeni, decizie care n-a fost înregistrată la organul cadastral.

În lista locatarilor apartamentelor din casa de locuit din str. XXXX, prezentate de SA „Bicon”, în gestiunea căruia s-a aflat casa, în apartamentul nr. XX figurează Morari Vasile cu suma datoriei de 3145 lei, iar în apartamentul nr. XX figurează Rîlea Ludmila cu suma datoriei de 2354 lei.

Instanțele au concluzionat că, ordinul de repartitie nr. 95 din 09 septembrie 2016, pe numele lui Morari Vasile și Botnari Maria, a fost eliberat ilegal, deoarece spațiul locativ repartizat nu era liber. Astfel, nu s-a ținut cont de faptul că, în privința acestui apartament, fusese deja eliberat un ordin de repartitie pe numele Ludmillei Rîlea. Prin urmare, toate actele eliberate pe numele reclamantilor Morari Vasile și Botnari Maria, cu privire la privatizarea apartamentului litigios, sunt lovite de nulitate. Or, imobilul este înregistrat cu drept de proprietate după Republica Moldova, iar ordinul de repartitie nr. 95 nu a fost eliberat de proprietarul imobilului.

La 08 decembrie 2020, Morari Vasile și Botnari Maria au declarat recurs împotriva deciziei din 29 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului au indicat că, instanța de apel a examinat cauza fără a atrage în proces Consiliul orășenesc Strășeni, iar la emiterea deciziei a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

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

Din materialele dosarului rezultă că decizia recurată a fost pronunțată la 29 iulie 2020, expediată părților la 08 octombrie 2020, fără a se cunoaște cu certitudine data recepționării acestuia, iar recursul a fost declarat la 08 decembrie 2020. Astfel, se constată că recurenții s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei instanței de apel în termenul stabilit de lege.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către

Morari Vasile și Botnari Maria, inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de Morari Vasile și Botnari Maria, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ a recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenților cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare al recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor factice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs

implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurențelor, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de către Morari Vasile și Botnari Maria.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Morari Vasile și Botnari Maria.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru