

Dosarul nr. 2ra-1717/21
2-16164077-01-2ra-15102021

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Central (jud. N. Șova)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, L. Pruteanu, Iu. Cotruță)

DECIZIE

11 mai 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Aliona Miron
Mariana Pitic

examinând recursurile declarate de către Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan și de către Nadejda Jordan,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de 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 constatarea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ și a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, recunoașterea membrului familiei, recunoașterea dreptului pierdut la spațiul locativ, obligarea de a modifica contractul de închiriere a spațiului locativ și încasarea cheltuielilor de judecată și

la cererea de chemare în judecată depusă de Iana Jordan împotriva Nadejdei Jordan cu privire la evacuarea din spațiul locativ,

împotriva deciziei din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu și a fost admis apelul declarat de Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan, fiind casată parțial hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central și emisă în partea casată o hotărâre nouă,

constată:

La data de 15 aprilie 2016, Nadejda Jordan a depus cerere de chemare în judecată, completată ulterior la 14 martie 2017 și 12 octombrie 2017, împotriva Ianei Jordan, Consiliului municipal Chișinău, Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ, intervenient accesoriu Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău cu privire la constatarea nulității hotărârii Comisiei Municipale de Privatizare a Fondului Locativ, a

contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, recunoașterea membrului familiei, recunoașterea dreptului pierdut la spațiul locativ, obligarea de a modifica contractul de închiriere a spațiului locativ și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii 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, XXXXX, cu o odaie și 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 și s-a stabilit cu traiul în străinătate.

Nadejda Jordan a susținut că la 15 octombrie 2010 a înregistrat căsătoria cu Veaceslav Jordan. Din relația de concubinaj, până la căsătorie, s-au născut doi copii, XXXXX. Astfel, din anul 2000, familia nou-formată a locuit în apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, 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 motivul că ultima nu locuiește în acesta mai mult de 14 ani. La 24 august 2015 Veaceslav Jordan a decedat, iar, instanța de judecată, în temeiul art. 260 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă a suspendat procesul, deoarece raportul litigios permite succesiunea în drepturi.

A menționat că după decesul soțului Veaceslav Jordan, a rămas să locuiască în apartament cu copiii minori, însă, ulterior, a aflat că apartamentul în care 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 acesta 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 nu este membru al familiei lui Veaceslav Jordan, nu a locuit timp îndelungat în apartamentul nr. XXXXX și nu a investit în acest imobil.

Nadejda Jordan a solicitat constatarea 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, constatarea nulității 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, XXXXX, recunoașterea reclamantei în calitate de membru al familiei chiriașului - defunctul Veaceslav Jordan, recunoașterea ca pierdut a dreptului la spațiul locativ al Ianei Jordan, obligarea pretorului Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău de a modifica contractul de închiriere a încăperii de locuit - XXXXX, după decesul chiriașului precedent Veaceslav Jordan, a declara în calitate de chiriaș pe Nadejda Jordan și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 193-194, 219-222, volumul I).

La data de 14 iulie 2016 Iana Jordan a depus cerere de chemare în judecată împotriva Nadejdei Jordan cu privire la evacuarea din spațiul locativ.

În motivarea acțiunii reclamanta 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 de Veaceslav Jordan.

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

Iana Jordan a indicat că după desfacerea căsătoriei, a continuat să locuiască împreună cu fostul soț, iar, ceva mai târziu a început să plece peste hotare la muncă pentru 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 ÎMGFL nr. 2 din mun. Chișinău cu explicația de rigoare a absenței temporare din ap. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX.

A menționat că la 15 septembrie 2013, fiind 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, 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 și la 27 octombrie 2015 a încheiat cu Consiliul municipal Chișinău contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 15761, la 28 octombrie 2015 fiind înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

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

A solicitat evacuarea Nadejdei Jordan, a membrilor familiei și a tuturor persoanelor terțe din apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX (f.d. 112-114, volumul I).

Prin încheierea din 29 septembrie 2016 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, cauzele civile au fost conexe într-un singur proces (f.d. 105-108, volumul I).

Prin hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, a fost admisă parțial acțiunea depusă de Nadejda Jordan și au fost declarate nule hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015 în partea transmiterii în proprietate privată Ianei Jordan a apartamentului nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX 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, XXXXX. A fost recunoscută Nadejda Jordan membru al familiei chiriașului decedat Veaceslav Jordan și a fost obligată Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX, după decesul lui Veaceslav Jordan, cu includerea în calitate de chiriaș pe Nadejda Jordan. În rest, acțiunea Nadejdei Jordan în partea recunoașterii Ianei Jordan cu dreptul

pierdut la spațiul locativ, a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, acțiunea depusă de Iana Jordan a fost respinsă integral ca neîntemeiată. S-a încasat de la Iana Jordan în beneficiul Nadejdei Jordan suma de 415 lei cu titlu de cheltuieli de judecată și în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 6474,28 de lei.

La data de 26 aprilie 2018 Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii în partea admiterii acțiunii Nadejdei Jordan și respingerii acțiunii Ianei Jordan, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea Nadejdei Jordan să fie respinsă ca neîntemeiată, iar, acțiunea Ianei Jordan să fie admisă integral.

La data de 02 mai 2018 Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu, a declarat apel împotriva hotărârii din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii în partea respingerii pretențiilor sale și pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi, prin care acțiunea sa să fie admisă integral.

Prin decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu, a fost admis apelul declarat de Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan și a fost casată 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, declararea nulității contractului nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, 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, XXXXX, cu includerea Nadejdei Jordan în calitate de chiriaș, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri, prin care capătul de cerere înaintat de către Nadejda Jordan împotriva Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ privind constatarea nulității hotărârii despre transmiterea în proprietate privată Ianei Jordan a spațiului locativ din mun. Chișinău, XXXXX, a fost scos de pe rol, din motivul nerespectării procedurii prealabile de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară. Au fost respinse capetele de cerere înaintată de către Nadejda Jordan împotriva Ianei Jordan cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, 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, XXXXX, cu includerea Nadejdei Jordan în calitate de chiriaș, ca fiind neîntemeiate. Acțiunea depusă de Iana Jordan a fost admisă și a fost evacuată Nadejda Jordan, împreună cu membrii familiei acesteia din apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX, fără acordarea altui spațiu locativ. În rest, hotărârea instanței de fond, în partea respingerii pretenției Nadejdei Jordan cu privire la decăderea Ianei Jordan din dreptul la spațiul locativ, a fost menținută. 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 de lei.

Prin decizia din 29 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu și a fost casată integral decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu, a fost admis apelul declarat de Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan și a fost casată parțial hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul Central în partea obligării Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ - apartamentul XXXXX, fiind emisă în această parte o nouă hotărâre. A fost respinsă ca neîntemeiată pretenția Nadejdei Jordan cu privire la obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ - apartamentului nr. XXXXX din XXXXX din mun. Chișinău după decesul lui Jordan Veaceslav cu includerea în calitate de chiriaș pe Jordan Nadejda. În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La data de 01 octombrie 2021 Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și parțială a hotărârii primei instanțe, în partea admiterii acțiunii Nadejdei Jordan și respingerii acțiunii Ianei Jordan, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri, prin care acțiunea Nadejdei Jordan să fie respinsă ca neîntemeiată, iar, acțiunea Ianei Jordan să fie admisă integral.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea și nu a examinat complet, sub toate aspectele, cauza civilă.

A indicat că instanța de apel greșit a conchis că drepturile copiilor minori au fost încălcate prin emiterea hotărârii de privatizare, deoarece până la decesul chiriașului principal, nu au existat impedimente de a instala conform legii acești copii în apartament. Mai mult ca atât, nici nu era necesar acest lucru, întrucât copiii locuiau cu mama lor pe altă adresă, fapt constatat prin probele anexate la dosar. În mod normal, prin instalarea de jure se subînțelege înscrierea cu viză de reședință și includerea în tabelul nominal la ÎMGFL cu acest regim.

A menționat că potrivit art. 11 din Legea privatizării fondului de locuințe, persoanele care doresc să privatizeze apartamentul depun cereri scrise la organele abilitate, anexând pachetul de documente ce certifică dreptul de a dobândi cu drept de proprietate locuința de stat. Astfel, participanții la privatizarea apartamentului de stat anexează la cerere extrasul din fișa locuinței, extrasul din tabelul nominal, actele ce demonstrează că solicitanții locuiesc în apartamentul ce urmează a fi privatizat, copiile de pe actele de identitate a tuturor participanților (întru verificarea stării civile și a membrilor familiei), alte acte ce confirmă dreptul lor de a dobândi în proprietate locuința de stat. Hotărârea de privatizare a locuinței de stat se adoptă în baza documentelor prezentate de către solicitanți, eliberate de instituțiile abilitate și competente în problema dată și nu în baza declarațiilor martorilor sau alte declarații. Respectiv, la data emiterii hotărârii de privatizare, în tabelul nominal era înscrisă doar Iana Jordan, având înregistrată viză de reședință.

Avocatul Irina Tocan a afirmat că Iana Jordan este proprietarul de fapt și de drept al imobilului litigios, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile și născut din acte juridice conform art. 320 din Codul civil. Însă, nu are posibilitate de a se folosi de dreptul său, deoarece în apartament este instalată ilegal Nadejda Jordan cu membrii familiei ei.

La data de 04 octombrie 2021 Nadejda Jordan a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel în partea respingerii apelului său și admiterii apelului Ianei Jordan, casarea hotărârii primei instanțe în partea respingerii pretențiilor sale și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care Iana Jordan să fie recunoscută cu drept pierdut la spațiul locativ și să fie obligată Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ, după decesul lui Jordan Veaceslav cu includerea sa în calitate de chiriaș.

În motivarea recursului au fost reiterate circumstanțele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată.

Recurenta consideră că instanțele ierarhic inferioare au interpretat în mod eronat prevederile art. 55 din Codul cu privire la locuințe, deoarece întrunește condițiile stabilite de lege, fiind membru al familiei chiriașului decedat. Mai mult ca atât, instanțele de judecată au și recunoscut-o în această calitate, nefiind astfel clară soluția acestora de respingere a pretenției cu privire la obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ, după decesul lui Jordan Veaceslav cu includerea sa în calitate de chiriaș.

A susținut că nu mai dispune împreună cu copiii săi de alt spațiu locativ, iar, viza de reședință din XXXXX este una temporară, bunul imobil aparținând cu drept de proprietate Evdochiei Josan.

A menționat că instanța de apel greșit a remarcat că în privința pretenției cu privire la pierderea dreptului la spațiu locativ există deja o hotărâre judecătorească irevocabilă, prin care a fost respinsă acțiunea lui Veaceslav Jordan împotriva Ianei Jordan cu privire la pierderea dreptului la spațiul locativ. Or, în speță nu sunt aplicabile prevederile art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, deoarece hotărârea respectivă a fost pronunțată la 27 iunie 2008, iar, toate situațiile stabilite sunt ulterior acestei perioade. Astfel, după această perioadă, în situația în care Iana Jordan continuă să nu domicilieze în apartament, dar se află cu trai permanent peste hotarele Republicii Moldova unde și-a întemeiat și o familie, o asemenea acțiune poate fi înaintată oricând.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 17 iunie 2021.

Materialele cauzei atestă că la data de 20 august 2021, decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresele electronice ale reprezentanților recurentelor, precum și la adresele poștale ale Nadejdei Jordan și Ianei Jordan (f.d. 201-202, volumul III).

Astfel, recursurile declarate la 01 octombrie 2021 de către Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan și la 04 octombrie 2021 de către Nadejda Jordan, sunt în termen.

La data de 15 octombrie 2021, copia recursurilor a fost expediată în adresa Nadejdei Jordan, Ianei Jordan, Consiliului municipal Chișinău, Comisiei municipale de

privatizare a fondului locativ și Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 229, 231-238, volumul III).

La 19 noiembrie 2021 Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală economie, comerț și turism a depus referință, indicând că pretențiile înaintate de recurenți sunt neîntemeiate, hotărârea de privatizare a locuinței de stat fiind adoptată cu respectarea tuturor rigorilor impuse de lege.

Alte referințe nu au fost depuse.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 12 ianuarie 2022 a considerat recursurile admisibile și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursurile se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursuri și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi admise cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

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

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, 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.

La caz, se reține că prin decizia din 29 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de Nadejda Jardan, reprezentată de avocatul Irina Beiu și a fost casată integral decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (f.d. 233-241, volumul II).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că, netrimiterea cauzei spre rejudecare a doua oară a fost concepută de legiuitor ca o dispoziție edictată în favoarea părților, urmărindu-se soluționarea într-un termen rezonabil a cauzelor, însă, în speță, aplicarea acestei dispoziții este în defavoarea recurenților, aplicarea ei producându-le daune mult mai mari decât trimiterea spre rejudecare. O altă soluție decât trimiterea spre rejudecare ar echivala cu o validare și protejare a unor încălcări grave ale legii săvârșite în instanța de apel și implicit la o atingere severă adusă drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor.

Din materialele dosarului rezultă că la 27 octombrie 1990, Jardan Veaceslav și Jardan Iana au încheiat căsătoria, fapt confirmat prin extrasul de pe actul de căsătorie seria EC-I nr. 0554178 (f.d. 80, volumul I).

În căsătorie la XXXXX s-a născut fiica Jordan Natalia, care la 15 septembrie 2013 a decedat, fapt confirmat prin extrasul din certificatul de deces (f.d. 121, volumul I).

Prin decizia nr. 12/1.3 din 08 octombrie 1992 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, s-a acordat familiei lui Veaceslav Jordan din 3 persoane (el, soția, fiica) apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX, cu o odaie și suprafața locativă de 16,3 m.p. (f.d. 16, volumul I).

La 27 aprilie 1999 căsătoria între Jordan Veaceslav și Jordan Iana a fost desfăcută conform certificatul de divorț seria D-IV nr. 0127623 (f.d. 90, volumul I).

La 15 octombrie 2010 Jordan Veaceslav și Caraman (Jordan) Nadejda au încheiat căsătoria, fapt confirmat prin certificatul de căsătorie seria CS-V nr. 0876111, eliberat de OSC sectorul Botanica, mun. Chișinău (f.d. 17, volumul I).

Din căsătoria lui Jordan Veaceslav și Jordan Nadejda au rezultat doi copii, XXXXX, născută la XXXXX și XXXXX, născut la XXXXX (f.d. 18, 19, volumul I).

Potrivit declarațiilor reclamantei Jordan Nadejda, începând cu anul 2000, fiind în relație de concubinaj cu Jordan Veaceslav, s-a instalat cu traiul în apartamentul nr. XXXXX din XXXXX, mun. Chișinău.

Ulterior, la 24 august 2015 Jordan Veaceslav a decedat, conform certificatului de deces seria DC-IV nr.1333555 (f.d. 20, volumul I).

La 29 mai 2013, Jordan Iana împreună cu fiica Jordan Natalia, au depus cerere la Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 2 de rezervare a spațiului locativ, prin care au indicat că pleacă peste hotarele țării pe un termen de 3 luni și au solicitat să nu înregistreze în apartamentul nr. XXXXX din XXXXX, mun. Chișinău pe nimeni fără acordul lor (f.d.122, volumul I).

Prin dispoziția nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica mun. Chișinău, a fost modificat contractul de închiriere a încăperii de locuit în legătură cu decesul chiriașului precedent și a fost declarată în calitate de chiriaș Jordan Iana – singură, în apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX, cu o odaie și suprafața locativă de 16,3 m.p. (f.d. 88, volumul I).

În luna septembrie 2015 Jordan Iana a depus cerere la Consiliul municipal Chișinău cu privire la privatizarea ap. XXXXX, mun. Chișinău, anexând la aceasta: extrasul din fișa locuinței, unde figurează drept unic chiriaș, extrasul din tabelul nominal, cererea, planul apartamentului, copia dispoziției nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sec. Botanica și copia carnetului de muncă (f.d. 180-189, volumul I).

Prin hotărârea nr. 416 din 02 octombrie 2015, Comisia pentru privatizarea fondului de locuințe din mun. Chișinău a dispus transmiterea în proprietate privată a locuinței nr. XXXXX mun. Chișinău, pe numele Ianei Jordan (f.d. 179, volumul I).

Iar, la data de 27 octombrie 2015 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată cu nr. 15761, prin care Consiliul municipal Chișinău a vândut Ianei Jordan ap. XXXXX, mun. Chișinău (f.d. 123-125, volumul I).

În temeiul contractului de vânzare-cumpărare și a hotărârii nr. 416 din 02 octombrie 2015, la 28 octombrie 2015 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al Ianei Jordan asupra apartamentului XXXXX, mun. Chișinău, nr. cadastral XXXXX (f.d. 128, volumul I).

Potrivit declarațiilor părților, în urma decesului lui Jordan Veaceslav, Jordan Nadejda împreună cu copiii minori XXXXX, au rămas să locuiască în apartamentul XXXXX, mun. Chișinău (f.d. 44, volumul II).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată la 15 aprilie 2016, Nadejda Jordan a solicitat constatarea 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, constatarea nulității 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, XXXXX, recunoașterea reclamantei în calitate de membru al familiei chiriașului - defunctul Veaceslav Jordan, recunoașterea ca pierdut a dreptului la spațiul locativ al Ianei Jordan, obligarea pretorului Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău de a modifica contractul de închiriere a încăperii de locuit - ap. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX, după decesul chiriașului precedent Veaceslav Jordan, a declara în calitate de chiriaș pe Nadejda Jordan și compensarea cheltuielilor de judecată.

La data de 14 iulie 2016 Iana Jordan a depus cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat evacuarea Nadejdei Jordan, a membrilor familiei și a tuturor persoanelor terțe din apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX.

Cauzele civile au fost conexe într-un singur proces.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii depusă de Nadejda Jordan și au fost declarate nule hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015 în partea transmiterii în proprietate privată Ianei Jordan a apartamentului nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX 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, XXXXX. A fost recunoscută Nadejda Jordan membru al familiei chiriașului decedat Veaceslav Jordan și a fost obligată Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr. XXXXX din mun. Chișinău, XXXXX, după decesul lui Veaceslav Jordan, cu includerea în calitate de chiriaș pe Nadejda Jordan. În rest, acțiunea Nadejdei Jordan în partea recunoașterii Ianei Jordan cu dreptul pierdut la spațiul locativ, a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, acțiunea depusă de Iana Jordan a fost respinsă integral ca neîntemeiată. S-a încasat de la Iana Jordan în beneficiul Nadejdei Jordan suma de 415 lei cu titlu de cheltuieli de judecată și în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 6474,28 de lei.

Ulterior, instanța de apel a respins apelul declarat de Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Irina Beiu și a admis apelul declarat de Iana Jordan, reprezentată de avocatul Irina Tocan, fiind casată parțial hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central în partea obligării Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ - apartamentului nr. XXXXX din XXXXX din mun. Chișinău, și emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată pretenția Nadejdei Jordan cu privire la obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ - apartamentului XXXXX din mun. Chișinău după decesul lui Jordan Veaceslav

cu includerea în calitate de chirieș pe Jordan Nadejda. În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul litigios, consideră că instanța de apel a examinat superficial circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei și a emis o decizie contradictorie și nemotivată.

În conformitate cu 238 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul de judecată deliberează, sub conducerea președintelui ședinței, toate problemele prevăzute de lege care urmează să fie soluționate, apreciază probele, determină circumstanțele și caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admiterea acțiunii. Fiecare problemă urmează să fie pusă astfel încât să se poată da un răspuns afirmativ sau negativ.

În conformitate cu 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Conform art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, limitele apelului și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Respectiv, conform jurisprudenței CtEDO instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 19 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43).

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în normele enunțate, instanța de recurs constată că, contrar acestor prevederi, instanța de apel, judecând apelurile, a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei.

Materialele dosarului atestă că în decizia din 17 iunie 2021, instanța de apel a reținut că este întemeiată concluzia primei instanțe cu privire la constatarea nulității hotărârii comisiei de privatizare și a contractului de vânzare-cumpărare, deoarece la emiterea actului de privatizare au fost încălcate drepturile copiilor minori, născuți în

familia lui Veaceslav Jordan și Nadejda Jordan, care locuiesc în apartamentul litigios. Astfel, 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 și în aceeași măsură cu beneficiarii majori au dreptul de a deveni participanți ai proprietății comune asupra acestor încăperi.

Totodată, instanța de apel a considerat că instanța de fond neîntemeiat a admis acțiunea în partea obligării Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău de a modifica contractul de închiriere a spațiului locativ, după decesul lui Jordan Veaceslav cu includerea în calitate de chiriaș și pe Jordan Nadejda. Or, în conformitate cu art. 89 alin. (1) din Codul cu privire la locuințe (în redacția Legii nr. 2718 din 03 iunie 1983), Iana Jordan nu și-a dat acordul pentru modificarea contractului de închiriere a spațiului locativ, iar, în timpul când chiriașul principal era viu, Nadejda Jordan nu și-a valorificat voința în vederea încheierii contractului de închiriere asupra spațiului locativ în litigiu și nici nu și-a evaluat în niciun fel dreptul de folosință prin înregistrarea cu viză de reședință în această locuință.

De asemenea, Curtea de Apel Chișinău a conchis că acțiunea depusă de Iana Jordan corect a fost respinsă ca neîntemeiată, deoarece copiii minori ai lui Veaceslav Jordan și Nadejdei Jordan locuiesc permanent în acest apartament, având drepturi egale alături de chiriaș în baza contractului de închiriere.

Astfel, instanța de apel a casat hotărârea primei instanțe doar în partea obligării Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ - apartamentului XXXXX din mun. Chișinău, pronunțând în această parte o hotărâre nouă, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată pretenția Nadejdei Jordan cu privire la obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ - apartamentului nr. XXXXX din mun. Chișinău după decesul lui Jordan Veaceslav cu includerea în calitate de chiriaș pe Jordan Nadejda.

Prin urmare, hotărârea primei instanțe a fost menținută în partea declarării nule a hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015 și a contractului nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Iana Jordan, precum și în partea recunoașterii Nadejdei Jordan membru al familiei chiriașului decedat Veaceslav Jordan.

Însă, în decizia contestată, instanța de apel nu s-a expus în privința pretenției Nadejdei Jordan cu privire la recunoașterea acesteia în calitate de membru al familiei chiriașului Veaceslav Jordan, precum nici nu și-a motivat concluzia de menținere a hotărârii primei instanțe în partea recunoașterii Nadejdei Jordan membru al familiei chiriașului decedat.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție observă că nici instanța de fond nu a expus o motivare clară și certă cu privire la admiterea acestei pretenții depuse de către Nadejda Jordan.

Mai mult ca atât, motivarea concluziei instanței de apel cu privire la respingerea pretenției Nadejdei Jordan privind obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău de a modifica contractul de închiriere a spațiului locativ după decesul lui Jordan

Veaceslav cu includerea în calitate de chiriaș pe Jordan Nadejda, este contrară concluziei de menținere a hotărârii primei instanțe în partea recunoașterii ultimei în calitate de membru al familiei chiriașului.

Totodată, la examinarea pretenției cu privire la obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău de a modifica contractul de închiriere a spațiului locativ, instanța de apel nu a ținut cont de faptul că Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău în prezentul proces are calitatea de intervenient accesoriu, care, potrivit art. 67 alin. (1) din Codul de procedură civilă, este persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane, căreia prin hotărârea pronunțată i-ar putea fi influențate drepturile sau obligațiile față de una din părți.

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel a emis o decizie pripită și contradictorie, fapt ce indică incontestabil la încălcarea de către instanță a normelor de drept procedural, precum și la examinarea superficială atât a apelurilor, cât și a cauzei deduse judecării.

Or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

Astfel, contrar standardelor procedurale recunoscute, instanța de apel a soluționat prezenta cauză fără să furnizeze răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre și nu s-a expus asupra tuturor pretențiilor din acțiune.

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 cererile și obiecțiile formulate de către părți (principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84)5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată la 28 februarie 1984 de Comitetul Miniștrilor al Consiliului European).

Se accentuează 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 și decizie motivate. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința cauzei deferite spre soluționare.

Potrivit 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, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (speța Garcia Ruiz c. Spaniei, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

Însă, la caz, instanța de apel nu și-a executat în deplină măsură obligația legală de a motiva hotărârea luată, circumstanțele constatate fiind apreciate drept o eroare judiciară, care nu putea fi corectată de instanța de recurs.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act

judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admit recursurile declarate de către Iana Jardan, reprezentată de avocatul Irina Tocan și de către Nadejda Jardan.

Se casează integral decizia din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Nadejda Jardan împotriva Ianei Jardan, Consiliului municipal Chișinău, Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ, intervenient accesoriu Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău cu privire la constatarea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ și a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată, recunoașterea membrului familiei, recunoașterea dreptului pierdut la spațiul locativ, obligarea de a modifica contractul de închiriere a spațiului locativ și încasarea cheltuielilor de judecată și la cererea de chemare în judecată depusă de Iana Jardan împotriva Nadejdei Jardan cu privire la evacuarea din spațiul locativ, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Aliona Miron

Mariana Pitic