

Dosarul nr. 2ra-1004/2022
2-19164968-01-2ra-20072022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: S. Vișcu)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Guzun, I. Dutca, A. Malii)

DECIZIE

23 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Piotr Solovei,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Solovei
împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a
Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității contractului de
vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinței în proprietate privată,
recunoașterea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei din 23 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 15 octombrie 2019, Piotr Solovei a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a
Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității contractului de
vânzare-cumpărare, transmitere a locuinței în proprietate privată, încheiat în baza
Hotărârii Comisiei municipale de privatizare nr. 528 din 08 februarie 2019 între
Consiliul mun. Chișinău, în persoana viceprimarului Nistor Grozavu și Buștiuc
Vera, a apartamentului nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală
de 33,20 m.p., precum și recunoașterea după Piotr Solovei a dreptului de
proprietate, în ordinea succesorală după decesul Verei Buștiuc, asupra
apartamentului nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20
m.p.

În motivarea acțiunii a indicat că la data de 12 februarie 1990, familiei soților
Grigori Buștiuc și Vera Buștiuc, le-a fost eliberat ordinul de repartiție nr. 0938, cu
dreptul de instalare și domiciliere, ca chiriași, în apartamentul nr. 7 din str.
XXXXX, mun. Chișinău, compusă dintr-o odaie cu suprafața locativă de 16,6 m.p.

La XXXXX, a decedat Grigore Buștiuc, fapt confirmat prin extrasul de pe
actul de deces nr. 1-U eliberat la 23 iulie 2016, de Oficiul Stării Civile sec. Rîșcani,
mun. Chișinău.

A mai comunicat că la 03 ianuarie 2019, Vera Buștiuc (mătușa reclamantului Piotr Solovei) a înregistrat la Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, cerere privind privatizarea ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău cu anexarea actelor corespunzătoare.

Prin Hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 528 din 08 februarie 2019 s-a hotărât: a transmite Verei Buștiuc, în proprietate privată, în limita normei prevăzute de Legea privatizării fondului de locuințe, cu achitarea a 100 % din costul apartamentului și surplus, apartamentul nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p.

În acest sens de către vânzătorul în persoana viceprimarului Primăriei mun. Chișinău, Nistor Grozavu, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată Verei Buștiuc a ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău.

A relevat că la XXXXX, Vera Buștiuc a decedat, fapt confirmat prin certificatul de deces eliberat de Primăria or. Cricova la 10 ianuarie 2019.

Prin testamentul înregistrat cu nr. 7151 întocmit și eliberat la 19 decembrie 2018, de către notarul Belicesco Oleg, defuncta Vera Buștiuc a testat toată averea lui Piotr Solovei.

Ulterior, urmare adresării lui Piotr Solovei la notarul Golubciuc Olga, ultima a eliberat acestuia certificat de calitate de moștenitor al averii defunctei Vera Buștiuc înregistrat cu nr. 1755 din 02 aprilie 2019, fiind deschis și dosarul succesoral nr. 622877/26.

Reclamantul a evidențiat că prin răspunsul Ministerului Justiției nr. 12-11/1921 din 25 septembrie 2019, a fost informat că în rezultatul verificării bazei de date deținute s-a constatat faptul că există dosar succesoral cu nr. înregistrat cu nr. 62287 din 25 martie 2019 la notarul Golubciuc Olga.

A menționat că, Vera Buștiuc a depus cererea la Comisia de privatizare a Consiliului mun. Chișinău prin care și-a exprimat acordul de voință de a dobândi dreptul de proprietate asupra ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău și nu a retras-o până la momentul decesului.

Reclamantul a făcut referire la pct. 7 din Contractul de vânzare-cumpărare conform căruia transmiterea-primirea locuinței în proprietate privată, în care este indicat expres că dacă cumpărătorul decedează, drepturile și obligațiile prevăzute de prezentul contract trec moștenitorilor lui pe principii generale.

A evocat că a acceptat moștenirea timp de 6 luni, atât prin depunerea unei declarații la notarul Olga Golubciuc, fapt confirmat prin eliberarea certificatului de calitate de moștenitor nr. 1755 din 02 mai 2019, prin care a obținut calitatea de moștenitor legal al averii mătușii Buștiuc Vera cât și prin intrarea în posesie a averii moștenite imediat după decesul mătușii, rămânând să locuiască în apartament, suportând toate cheltuielile necesare pentru întreținere.

În drept a făcut referire la incidența prevederilor art. 8 al Hotărârii Plenului Judecătorei Supreme nr. 3 din 30 ianuarie 1996, cu privire la unele chestiuni despre aplicarea Legii privatizării fondului de locuințe de către instanțele judecătorești, art. 320 alin. (1) și (2), 1432 alin. (1) și (2), 1500, 157 din Codul civil (redacția de până la 01 aprilie 2019) și art. 14 alin. (3) al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1933.

Prin hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Solovei

împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinței în proprietate privată; recunoașterea după Piotr Solovei a dreptului de proprietate în ordine succesorală, după decesul Verei Buștiuc, asupra apartamentului nominalizat, și încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5 000 de lei.

Nefiind de acord cu soluția adoptată de instanța de fond, la 03 august 2020, avocatul Pruteanu Silvia, în interesele lui Piotr Solovei, a depus apel împotriva hotărârii, solicitând casarea acesteia cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

Prin decizia din 23 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de reprezentantul apelantului Piotr Solovei, avocatul Pruteanu Silvia și s-a menținut hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Solovei împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinței în proprietate privată și recunoașterea dreptului de proprietate.

Pentru a decide astfel, Colegiul a reținut că la 12 februarie 1990, familiei soților Grigori Buștiuc și Vera Buștiuc le-a fost eliberat ordinul de repartitie nr. 0938, cu dreptul de instalare și domiciliere ca chiriași în ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, compusă dintr-o odaie cu suprafața locativă de 16,6 m.p.

Prin testamentul din 22 decembrie 2018, autentificat notarial, Vera Buștiuc a lăsat toată averea sa care îi aparține la ziua decesului lui Piotr Solovei.

La 03 ianuarie 2019, Vera Buștiuc, prin intermediul reprezentantului său Solovei Piotr, a depus o cerere către Comisia de privatizare a fondului de locuințe prin care a solicitat să-i fie permisă privatizarea locuinței în care locuiește din mun. Chișinău, XXXXX, ap. 7, totodată, la compartimentul membri ai familiei, inclusiv și cei care lipsesc temporar care locuiesc împreună cu aceasta în domiciliu nu a indicat nici o persoană.

La data de XXXXX, Vera Buștiuc a decedat, fapt ce se atestă, prin certificatul de deces DC-IV 1679509, eliberat la data de 10 ianuarie 2019, de Primăria or. Cricova, mun. Chișinău.

Prin Hotărârea Comisiei de privatizare a fondului de locuințe din mun. Chișinău nr. 528 din 08 februarie 2019 s-a dispus transmiterea în proprietate privată, cu plata a 100 % și surplus a ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, pe numele Verei Buștiuc.

În baza hotărârii indicate de către Consiliul mun. Chișinău a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, ridicat de reprezentantul Verei Buștiuc, în bază de procură, Piotr Solovei, la data de 04 martie 2019

La 02 aprilie 2019, notarul Olga Golubciuc i-a eliberat lui Piotr Solovei, certificatul de calitate de moștenitor al averii Verei Buștiuc, decedată la XXXXX.

Prin cererea nr. 07-06/161 din 17 aprilie 2019, și cererea suplimentară din 23 mai 2019, depuse Consiliului mun. Chișinău, Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe din mun. Chișinău, Piotr Solovei a solicitat acceptarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate

privată a locuinței nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu Piotr Solovei (moștenitor).

Prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe din mun. Chișinău nr. 531 din 24 mai 2019, au fost refuzate solicitările înaintate prin cererile privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuinței nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, pe numele lui Piotr Solovei, întrucât nu figurează ca participant la privatizarea locuinței.

Prin prisma art. 1 alin. (1), 5 alin. (1), 11 alin. (1) și (6) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324- XII din 10 martie 1993, raportate la actele cauzei, instanța de apel a atestat temeinicia concluziilor instanței de fond la soluționarea chestiunii privind constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere a locuinței în proprietate privată, încheiat în baza Hotărârii Comisiei municipale de privatizare nr. 528 din 08 februarie 2019, între Consiliul mun. Chișinău, în persoana viceprimarului Nistor Grozavu și Vera Buștiuc, a apartamentului 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p.

În speță, Colegiul a învederat că Piotr Solovei, moștenitorul testamentar al defunctei Vera Buștiuc, urma să informeze despre acest fapt Comisia municipală de privatizare a fondului de locuințe, care în conformitate cu prevederile art. 11 alin. (6) al Legii privatizării fondului de locuințe, urma să decidă asupra privatizării și, eventual, să încheie contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței cu un alt membru adult al familiei.

Prin urmare, la data adoptării Hotărârii privind transmiterea în proprietate a bunului imobil și perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în proprietate privată a locuinței nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, în condițiile în care Vera Buștiuc era decedată, nu avea capacitate de folosință și exercițiu a drepturilor sale civile, contractul era lovit de nulitate absolută. Corespunzător, o soluție de admitere a acțiunii ar determina recunoașterea valabilității unui contract lovit de nulitate absolută.

Totodată, referitor la recunoașterea după Piotr Solovei a dreptului de proprietate, în ordinea succesorală după decesul Verei Buștiuc, asupra ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p., Colegiul a considerat necesar a indica că conform art. 1432 alin. (1) și (2) din Codul civil, moștenirea este transmiterea patrimoniului unei persoane fizice decedate (cel ce a lăsat moștenirea) către succesorii săi. Moștenirea are loc conform testamentului (succesiune testamentară) și în temeiul legii (succesiune legală).

Conform art. 1558 alin. (1) și (2) Cod civil, dacă nu s-a făcut dovada existenței unor bunuri în patrimoniul defunctului ori determinarea acestora necesită operațiuni de durată și moștenitorii solicită să li se stabilească numai calitatea, se poate emite certificat de calitate de moștenitor. În certificatul de calitate de moștenitor se menționează că acesta nu are valoarea unui certificat de moștenitor și că poate fi utilizat numai pentru dobândirea actelor necesare pentru a dovedi existența bunurilor ce compun patrimoniul succesoral, urmând ca certificatul de moștenitor să fie eliberat ulterior. Această calitate poate fi dovedită numai în cazul acceptării în termen a moștenirii, în caz contrar moștenitorul fiind străin de moștenire prin neacceptare.

Ținând cont de normele legale incidente, pentru ca să fie recunoscut un drept de proprietate în ordine succesorală după decesul persoanei, dreptul de proprietate

urmează să fie înregistrat în modul prevăzut de Lege după persoana decedată, însă, la caz, după cum a fost evocat mai sus, ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p. n-a fost înregistrat conform exigențelor legii în Registrul bunurilor imobile după defuncta Vera Buștiuc. La data emiterii Hotărârea Comisiei de privatizare a fondului de locuințe din mun. Chișinău cu nr. 528 la 08 februarie 2019, prin care s-a dispus transmiterea în proprietate privată a Verei Buștiuc și perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire, aceasta fiind decedată.

În lumina celor expuse, instanța de apel a conchis că soluția primei instanțe dată în legătură cu litigiul dedus judecătii este una întemeiată și legală, iar instanța judecătorească, în hotărârea contestată, a indicat circumstanțele cauzei pe care le-a constatat și probele pe care și-a întemeiat concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe.

La 02 iunie 2022, Piotr Solovei a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul declarat.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată la examinarea cauzei au încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept procedural și material, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții neîntemeiate.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 23 iunie 2021 și a expedit-o participanților la proces la 03 septembrie 2021, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere (f.d. 123), or, recurentul a făcut cunoștință cu decizia instanței de apel la 11 mai 2022 (f.d. 126), astfel, recursul declarat la data de 02 iunie 2022 este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 20 iulie 2022 instanța de recurs a comunicat intimaților recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței.

Astfel, la 11 august 2022, Direcția Generală Economie, Comerț și Turism a depus referință, prin care a solicitat de a considera recursul ca inadmisibil.

Prin încheierea din 26 octombrie 2022 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Piotr Solovei a fost considerat admisibil și a fost fixat spre examinare într-un complet de 5 judecători, în vederea examinării fondului recursului.

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursurile s-au examinat de un complet de 5 judecători, fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și referință au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În esență, recurentul și intimata au avut posibilitate să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse.

Verificând decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului declarat de Piotr Solovei, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, pentru motivele ce succed.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurenteii, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurentul nu a prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În debut, Colegiul atestă că înaintând acțiune în instanță împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, Piotr Solovei a solicitat constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere a locuinței în proprietate privată, încheiat în baza Hotărârii Comisiei municipale de privatizare nr. 528 din 08 februarie 2019 între Consiliul mun. Chișinău, în persoana viceprimarului Nistor Grozavu și Buștiuc Vera, a apartamentului nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p., precum și recunoașterea după Piotr Solovei a dreptului de proprietate, în ordinea succesorală după decesul Verei Buștiuc, asupra apartamentului nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze prima instanță prin hotărârea din 28 iulie 2020 a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Solovei împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații

Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinței în proprietate privată; recunoașterea după Piotr Solovei a dreptului de proprietate în ordine succesorală, după decesul Verei Buștiuc, asupra apartamentului nominalizat, și încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 23 iunie 2021 a respins apelul declarat de reprezentantul apelantului Piotr Solovei, avocatul Pruteanu Silvia, și a menținut hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Solovei împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinței în proprietate privată și recunoașterea dreptului de proprietate.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele anexate la dosar, în raport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția instanței de apel și primei instanțe este neîntemeiată, deoarece a admis o examinare superficială și arbitrară a litigiului dedus judecății.

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.

În temeiul art. 118 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Art. 121 Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În sensul art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) - (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Așadar, Colegiul precizează că soluția adoptată de către instanțele de judecată ierarhic inferioare sunt neîntemeiate, deoarece din textul acestora se reliefează o interpretare eronată a legislației, precum și nu sunt apreciate toate probele importante pentru soluționarea cauzei.

Or, în conformitate cu art. 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.

Instanța de recurs constată că la data de 12 februarie 1990, familiei soților Grigori Buștiuc și Vera Buștiuc, le-a fost eliberat ordinul de repartiție nr. 0938, cu dreptul de instalare și domiciliere, ca chiriași, în apartamentul nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, compusă dintr-o odaie cu suprafața locativă de 16,6 m.p.

La XXXXX, a decedat Grigore Buștiuc, fapt confirmat prin extrasul de pe actul de deces nr. 1-U eliberat la 23 iulie 2016, de Oficiul Stării Civile sec. Rîșcani, mun. Chișinău.

Tot actele cauzei denotă că la 03 ianuarie 2019, Vera Buștiuc (mătușa reclamantului Piotr Solovei) a înregistrat la Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, cerere privind privatizarea ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău cu anexarea actelor corespunzătoare.

Prin Hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 528 din 08 februarie 2019 s-a hotărât: a transmite Verei Buștiuc, în proprietate privată, în limita normei prevăzute de Legea privatizării fondului de locuințe, cu achitarea a 100 % din costul apartamentului și surplus, apartamentul nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p.

În acest sens de către vânzătorul în persoana viceprimarului Primăriei mun. Chișinău, Nistor Grozavu, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată Verei Buștiuc a ap. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău.

Totodată, Colegiul reține că la XXXXX, Vera Buștiuc a decedat, fapt confirmat prin certificatul de deces eliberat de Primăria or. Cricova la 10 ianuarie 2019.

De altfel, prin testamentul înregistrat cu nr. 7151 întocmit și eliberat la 19 decembrie 2018, de către notarul Belicesco Oleg, defuncta Vera Buștiuc a testat toată averea lui Piotr Solovei.

Ulterior, urmare adresării lui Piotr Solovei la notarul Golubciuc Olga, ultima a eliberat acestuia certificat de calitate de moștenitor al averii defunctei Vera Buștiuc înregistrat cu nr. 1755 din 02 aprilie 2019, fiind deschis și dosarul succesoral nr. 622877/26.

Astfel, la caz Colegiul învederează că dacă cetățeanul care a depus cerere de privatizare și actele necesare, a decedat până la întocmirea contractului sau legalizarea lui notarială și înregistrarea la biroul de inventariere tehnică, în cazul apariției litigiului privind includerea acestei locuințe în masa succesorală, se va ține cont de faptul că această circumstanță de sine stătător nu poate servi drept temei pentru respingerea cerințelor moștenitorului, dacă testatorul, exprimându-și în timpul vieții voința de a privatiza încăperea în care locuia, nu și-a retras cererea, întrucât din motive ce nu depindeau de el a fost lipsit de posibilitatea de a respecta toate cerințele de perfectare a actelor pentru privatizare, care nu-i putea fi refuzată.

Conform art. 11 alin. (4) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și pentru încunoștințarea proprietarului locuinței la data încheierii contractului (autoritățile administrației publice locale, unitatea respectivă).

Astfel, la 15 octombrie 2019, Piotr Solovei, în temeiul certificatului de calitate de moștenitor, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere privind declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, a apartamentului în cazul acțiunilor succesoriale.

Conform pct. 9 a Anexei 1 al Regulamentului comisiei de privatizare a fondului de locuințe la Legea privatizării nr. 1324, Comisia este obligată să examineze – la cererea organului abilitat, a autorității administrației publice locale a unității administrativ-teritoriale respective și a administrației unității care are la balanță fond de locuințe – locuința care urmează să fie privatizată, stabilindu-se procentul de uzură fizică în ansamblu și a elementelor de construcție, să încheie actul de examinare; să determine costul locuinței care urmează să fie privatizată, întocmindu-se borderoul de evaluare pe baza datelor biroului teritorial de inventariere tehnică, ale organizației de exploatare a locuințelor și ale unităților care au la balanță fond de locuințe, în conformitate cu Metodica de evaluare a locuinței care urmează să fie privatizată; să aducă la cunoștință cetățenilor care au depus cereri de privatizare a locuinței decizia luată.

Materialele cauzei mai denotă că, prin Hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 531 din 24 mai 2019 s-a hotărât: de refuzat solicitările înaintate în cererile privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată a locuinței nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău pe numele Piotr Solovei, întrucât nu figurează ca participant la privatizarea locuinței respective.

În continuare, Colegiul ține să menționeze că, odată ce Hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 528 din 08 februarie 2019, prin care s-a transmis Verei Buștiuc, în proprietate privată, în limita normei prevăzute de Legea privatizării fondului de locuințe, cu achitarea a 100 % din costul apartamentului și surplus, apartamentul nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p., nu a fost anulată, apartamentul în litigiu se află la situația întocmirii contractului și legalizarea lui notarială, cu ulterioara înregistrare în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, nu pot fi reținute argumentele instanțelor de judecată precum că contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietatea privată, între reprezentantul Consiliului și Vera Buștiuc nu a fost încheiat, și nu poate fi încheiat, deoarece este lovit de nulitate.

Or, această concluzie contravine art. 11 alin. (6) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993 care prevede că, Comisia decide pozitiv privatizarea locuinței în condițiile inițiale la momentul depunerii cererii și în cazul când unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriașul, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăiește în această locuință cu consimțământul în scris al celorlalți membri adulți.

Mai mult, actele cauzei atestă că Piotr Solovei, prin cererile din 17 aprilie 2019 și 23 mai 2019, a informat despre decesul Verei Buștiuc, și a solicitat încheierea contractului cu sine, în temeiul art. 11 alin. (6) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993.

Reieșind din cele supra relatate instanța de recurs constată că, cerința recurentului cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat între Consiliul mun. Chișinău, în persoana viceprimarului Nistor Grozavu și Buștiuc Vera, a apartamentului nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p., este întemeiată.

Or, conform hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 528 din 08 februarie 2019, a fost decis de a transmite Verei Buștiuc, în proprietate privată, în limita normei prevăzute de Legea privatizării fondului de locuințe, cu achitarea a 100 % din costul apartamentului și surplus, apartamentul nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p., hotărârea care este în vigoare, și nu a fost contestată de nimeni.

De altfel, conform pct. 7 al contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, este indicat expres că, dacă cumpărătorul decedază, drepturile și obligațiunile prevăzute de prezentul contract trec moștenitorilor lui pe principii generale.

Conform art. 320 alin. (1)-(2) Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

În sensul art. 1432 alin. (1)-(2) Cod civil, moștenirea este transmiterea patrimoniului unei persoane fizice decedate (cel ce a lăsat moștenirea) către succesorii săi. Moștenirea este o transmisiune de drepturi pentru cauză de moarte, universală, unitară și indivizibilă.

Art. 1433 alin. (1), lit. b) Cod civil, statuează că pot fi moștenitori, în cazul succesiunii: a) testamentare, persoanele care se aflau în viață la momentul decesului celui ce a lăsat moștenirea, precum și cele care au fost concepute în timpul vieții celui ce a lăsat moștenirea și s-au născut vii după decesul acestuia, indiferent de faptul dacă sunt sau nu copiii lui, precum și persoanele juridice care au capacitate juridică civilă la momentul decesului celui ce a lăsat moștenirea; b) legale, persoanele care se aflau în viață la momentul decesului celui ce a lăsat moștenirea, precum și copiii celui ce a lăsat moștenirea concepuți în timpul vieții lui și născuți vii după decesul acestuia.

Astfel, prin prisma normelor enunțate, Colegiul constată drept eronate concluziile instanțelor de judecată, privind respingerea cerinței de recunoaștere a dreptului de proprietate prin succesiune, urmând a admite această cerință și a recunoaștere după Piotr Solovei dreptul de proprietate prin succesiune asupra apartamentului nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, ținând cont de faptul că este unicul moștenitor testamentar.

Or, dacă cetățeanul care a depus cerere de privatizare și actele necesare, a decedat până la întocmirea contractului sau legalizarea lui notarială și înregistrarea la biroul de inventariere tehnică, în cazul apariției litigiului privind includerea

acestei locuințe în masa succesorală, se va ține cont de faptul că această circumstanță de sine stătător nu poate servi drept temei pentru respingerea cerințelor moștenitorului, dacă testatorul, exprimându-și în timpul vieții voința de a privatiza încăperea în care locuia, nu și-a retras cererea, întrucât din motive ce nu depindeau de el a fost lipsit de posibilitatea de a respecta toate cerințele de perfectare a actelor pentru privatizare, care nu-i putea fi refuzată.

Cu referire la cerința reclamantului/ recurent de încasare a cheltuielilor de judecată, Colegiul învederează că în conformitate cu prevederile art. 90 lit. i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică.

În temeiul art. 94 alin. (1), instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În acord cu art. 96 alin. (1), (1¹) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Prin prisma normelor de drept enunțate, instanța de recurs conchide că cerința lui Piotr Solovei de încasare a cheltuielilor de judecată formate din cheltuieli de asistență juridică este întemeiată, ori, acesta a achitat avocatului Silvia Pruteanu pentru serviciile de asistență juridică acordate, conform bonului de plată seria WL nr. 323249 din 03 februarie 2020 suma de 3 000 de lei și conform bonului de plată seria WL nr. 323021 din 15 iulie 2019 suma de 2 000 de lei.

În consecință, reieșind din cele relatate și conform normelor de drept enunțate Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că circumstanțele cauzei au fost constatate de instanțele inferioare, însă normele de drept material au fost aplicate eronat și nu este necesară verificarea suplimentară de dovezi, și ajunge la concluzia de a admite recursul declarat cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În conformitate cu art.art. 444, 445 alin. (1) lit. b), 445 alin.(3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Piotr Solovei.

Se casează integral decizia din 23 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Solovei împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinței în proprietate privată, recunoașterea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată, și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Piotr Solovei împotriva Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinței în proprietate privată, recunoașterea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se constată valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat în baza hotărârii Comisiei municipale de privatizare nr. 528 din 08 februarie 2019, între Consiliul mun. Chișinău, în persoana viceprimarului Nistor Grozavu și Vera Buștiuc, a apartamentului nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p.

Se recunoaște după Piotr Solovei dreptul de proprietate, în ordine succesorală, după decesul Verei Buștiuc, asupra apartamentului nr. 7 din str. XXXXX, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 33,20 m.p.

Se încasează de la Consiliul mun. Chișinău în beneficiul lui Piotr Solovei cheltuielile de judecată în sumă de 5 000 (cinci mii) de lei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Mariana Pitic

Galina Stratulat