

Dosarul nr. 2ra-151/23  
2-16164077-01-2ra-27012023

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul central – N. Șova  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – A. Pahopol, M. Anton, R. Pulbere

## DECIZIE

31 mai 2023

mun. Chișinău

### Curtea Supremă de Justiție

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătoriai

Tamara Chișca-Doneva  
Ion Malanciuc  
Oxana Parfeni  
Viorica Puica  
Aliona Donos

examinând recursul declarat de Nadejda Jardan, reprezentată de avocatul Olga Rusu,

în cauza civilă intentată 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,

împotriva deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Nadejda Jardan, s-a admis apelul declarat de Iana Jardan, s-a casat hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriai Chișinău, sediul central și s-a adoptat o hotărâre nouă, prin care s-a respins acțiunea depusă de Nadejda Jardan și s-a admis acțiunea depusă de Iana Jardan,

constată:

La 15 aprilie 2016, Nadejda Jardan a depus cerere de chemare în judecată, completată ulterior prin cererile din 14 martie 2017 și 12 octombrie 2017, 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, 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 XXX din 3 persoane în folosință apartamentul nr.XXX, cu o odaie și suprafața locativă de XXX m.p. Ulterior, XXX și soția sa Iana Jordan au divorțat, iar fiica acestora, XXX, născută la XXX, a decedat XXX. După divorț, Iana Jordan nu a mai locuit în apartamentul nr. 29 și s-a stabilit cu traiul în străinătate.

Reclamanta a menționat că, la 15 octombrie 2010, a înregistrat căsătoria cu XXX. Din relația de concubinaj, până la căsătorie, s-au născut doi copii, la XXX fiica XXX și la XXX fiul XXX.

Deopotrivă, reclamanta a evocat că, din anul 2000, familia nou-formată a locuit în apartamentul nr.XXX.

La începutul lunii august 2015, XXX a depus cerere de chemare în judecată împotriva Ianei Jordan, prin care a solicitat radierea vizei de reședință din apartamentul nr. 29, din motivul că ultima nu locuiește în acesta mai mult de 14 ani.

La XXX, XXX 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.

Nadejda Jordan a remarcat că, după decesul soțului, XXX, 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 considerat că este membru al familiei lui XXX și are dreptul de a privatiza apartamentul nr. XXX, deoarece a locuit în acesta timp de 15 ani, a investit în acest apartament, întreținându-l în stare bună.

De asemenea, a evocat că Iana Jordan, adresându-se la Comisia municipală de privatizare a fondului locativ, a ascuns faptul că nu este membru al familiei lui XXX și că nu a locuit timp îndelungat în apartamentul nr. 29 și nu a investit în acest imobil.

Reclamanta Nadejda Jordan a solicitat prin cererea de chemare în judecată 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 XXX; constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare transmitere-predare nr. 15761 din 27 octombrie 2015 a locuinței în proprietatea privată Ianei Jordan a apartamentului nr.XXX; recunoașterea sa în calitate de membru al familiei chiriașului – defunctul XXX; recunoașterea ca fiind pierdut dreptul la spațiul locativ al Ianei Jordan; obligarea pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău, de a modifica contractul de închiriere a încăperii de locuit – apartamentul nr.XXX, după decesul chiriașului precedent XXX și a o declara pe Nadejda Jordan în calitate de chiriaș; compensarea cheltuielilor de judecată (vol. I, f.d. 193-194, 219-222).

La 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 Iana Jordan a invocat că, la 27 octombrie 1990, s-a căsătorit cu XXX. În timpul căsătoriei, în anul XXX, s-a născut fiica XXX. Ulterior, la 27 aprilie 1999, a divorțat de XXX.

Iana Jordan a menționat că, din anul 1990, împreună cu soțul XXX și fiica Natalia au locuit împreună cu în apartamentul nr. XXX, dispunând în măsură egală de dreptul de folosință asupra acestuia și avându-și în el viza de reședință.

Reclamanta Iana Jordan a indicat că, după desfacerea căsătoriei, a continuat să locuiască împreună cu fostul soț. Ulterior, periodic pleca la muncă peste hotare pentru câteva luni, pentru a-și asigura existența personală și a copilului minor, care îl avea la întreținere. Deoarece pleca sistematic peste hotare, și-a rezervat dreptul la spațiul locativ al său și al fiicei sale minore, XXX, prin cererile depuse la IMGFL nr. 2 din mun. Chișinău cu explicația de rigoare a absenței temporare din apartamentul nr.XXX.

Totodată, Iana Jordan a remarcat că, la XXX, în rezultatul unui accident rutier tragic, a decedat fiica XXX, iar la XXX, la fel într-un accident rutier, a decedat XXX.

Astfel, fiind unica care dispune de dreptul legal de folosință asupra apartamentului nr.XXX, Iana Jordan s-a adresat cu cerere de privatizare a spațiului locativ. Prin hotărârea nr. 416 din 02 octombrie 2015 a Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ, s-a acceptat privatizarea apartamentului nominalizat.

La 27 octombrie 2015, Iana Jordan a încheiat cu Consiliul municipal Chișinău contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 15761, iar la 28 octombrie 2015 și-a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Reclamanta Iana Jordan a invocat că, în calitate proprietar exclusiv al apartamentului nr.XXX, nu are posibilitate de a se folosi de dreptul său de proprietate, deoarece în apartamentul litigios este instalată ilegal Nadejda Jordan cu membrii familiei sale.

Reclamanta Iana Jordan a solicitat prin cererea de chemare în judecată evacuarea Nadejdei Jordan împreună cu membrii familiei sale și a tuturor persoanelor terțe din apartamentul nr.XXX, (vol. I, f.d. 112-114).

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

Prin hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, s-a respins acțiunea depusă de Iana Jordan, ca fiind neîntemeiată.

S-a admis 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.XXX 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.XXX.

A fost recunoscută Nadejda Jordan membru al familiei chiriașului decedat XXX și s-a obligat Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău, să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr.XXX, după decesul lui XXX, 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.

S-a încasat de la Iana Jordan în beneficiul Nadejdei Jordan suma de 415 lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată și în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 6 474,28 de lei.

La 26 aprilie 2018, în interiorul termenului prevăzut la art. 362 din Codul de procedură civilă, Iana Jardan, reprezentată de avocatul Irina Tocan, a declarat apel împotriva hotărârii din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central.

La 02 mai 2018, în interiorul termenului prevăzut la art. 362 din Codul de procedură civilă, Nadejda Jardan, reprezentată de avocatul Irina Beiu, a declarat apel împotriva hotărârii din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central.

Prin decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Nadejda Jardan, s-a admis apelul declarat de Iana Jardan, s-a casat hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, în partea prin care s-a dispus declararea nulității hotărârii Comisiei municipale de privatizare a fondului Locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015, declararea nulității contractului nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, recunoașterea Nadejdei Jardan ca membru al familiei chiriașului decedat XXX, obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, să modifice după decesul lui XXX contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr. XXX, cu includerea Nadejdei Jardan în calitate de chiriaș și în această parte s-a emis o hotărâre nouă, prin care:

A fost scos de pe rol capătul de cerere înaintat de către Nadejda Jardan împotriva Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ privind constatarea nulității hotărârii despre transmiterea în proprietate privată Ianei Jardan a spațiului locativ de pe bd. XXX, din motivul nerespectării procedurii prealabile de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară.

S-au respins capetele de cerere înaintată de către Nadejda Jardan împotriva Ianei Jardan cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, recunoașterea Nadejdei Jardan ca membru al familiei chiriașului decedat XXX, obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, să modifice, după decesul lui XXX, contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr. XXX, cu includerea Nadejdei Jardan în calitate de chiriaș, ca fiind neîntemeiate.

S-a admis acțiunea depusă de Iana Jardan și s-a evacuat Nadejda Jardan, împreună cu membrii familiei acesteia din apartamentul nr. XXX, fără acordarea altui spațiu locativ.

În rest, hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, în partea respingerii pretenției Nadejdei Jardan cu privire la decăderea Ianei Jardan din dreptul la spațiul locativ, a fost menținută.

S-a încasat de la Nadejda Jardan în beneficiul Ianei Jardan cheltuielile de judecată în sumă de 5 400 de lei.

Prin decizia din 29 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de Nadejda Jardan și s-a casat 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 s-a respins apelul declarat de Nadejda Jardan, s-a admis apelul declarat de Iana Jardan și s-a casat 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 – apartamentul nr.XXX, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi, prin care:

S-a respins pretenția Nadejdei Jordan cu privire la obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ – apartamentului nr.XXX, după decesul lui XXX, cu includerea în calitate de chiriaș pe Nadejda Jordan, ca fiind neîntemeiată.

În rest, hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, a fost menținută.

Prin decizia din 11 mai 2022 a Curții Supreme de Justiție s-au admis recursurile declarate de către Iana Jordan și de către Nadejda Jordan, fiind casată integral decizia din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către Nadejda Jordan, s-a admis apelul declarat de către Iana Jordan și s-a casat integral hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, cu adoptarea unei hotărâri noi, prin care:

S-a respins acțiunea depusă de Nadejda Jordan, ca fiind neîntemeiată.

S-a admis acțiunea depusă de Iana Jordan și s-a evacuat Nadejda Jordan, cu toți membrii familiei din apartamentul nr.XXX, fără acordarea unui alt spațiu locativ.

S-a încasat de la Nadejda Jordan în beneficiul Ianei Jordan suma de 5 400 de lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată (vol.IV, f.d. 90-91, 92-103).

În consolidarea soluției, Curtea de Apel Chișinău a considerat că prima instanță a dat o apreciere eronată circumstanțelor cauzei, fapt ce a dus la tragerea unor concluzii eronate și contradictorii, precum și neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată.

Instanța de apel a reținut că, la data apariției litigiului, în apartamentul nr.XXX, avea înregistrare doar Iana Jordan, lipsa ei din acest apartament fiind recunoscută ca fiind întemeiată prin hotărârea din 27 iunie 2008 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău. Dreptul Ianei Jordan la acest spațiu locativ a fost rezervat și prin cererea dânzei depuse la ÎMGFL nr. 2, prin care a solicitat rezervarea spațiului locativ și neînregistrarea în apartament a altor persoane, fără acordul său.

La fel, instanța de apel a apreciat ca fiind neîntemeiată pretenția privind recunoașterea Nadejdei Jordan ca membru al familiei chiriașului decedat, XXX, deoarece la momentul adresării cu cerere de chemare în judecată – 15 aprilie 2016, locatarul XXX deja era decedat (din XXX). Iar, prin prisma art. 33 alin. (1) din Codul familiei, căsătoria încetează în urma decesului sau a declarării pe cale judecătorească a decesului unuia dintre soți. Ca urmare, în urma decesului lui XXX, Nadejda Jordan a pierdut dreptul de membru al familiei acestuia.

Respectiv, instanța de apel a considerat că, instalarea în anul 2010 a Nadejdei Jordan, împreună cu copiii minori, în apartamentul litigios nu poate fi recunoscută legală, deoarece ultima nu a demonstrat că a avut acordul scris al Ianei Jordan.

Curtea de Apel Chișinău a conchis că pretenția Nadejdei Jordan privind obligarea Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ, cu includerea dânzei în calitate de chiriaș, este în contradicție cu prevederile art. 56 și art. 57 din Codul cu privire la locuințe (în

vigoare până la 29 noiembrie 2015). Faptul că Nadejda Jordan a locuit și după decesul chiriașului principal a rămas să locuiască împreună cu copiii minori în apartament, a investit în acesta, a achitat serviciile comunale și l-a întreținut în stare potrivită, nu schimbă situația de drept, deoarece prin instalarea ilegală în apartament ea nu a obținut dreptul de a se folosi de această locuință.

Prin urmare, în speță, nu sunt temeiuri legale de modificare a contractul de închiriere a spațiului locativ după decesul lui XXX, cu includerea Nadejdei Jordan în calitate de chiriaș.

Cu titlu subsecvent, instanța de apel a notat că, temeinicia lipsei Nadejdei Jordan din locuința litigioasă a fost recunoscută prin hotărârea din 27 iunie 2008 a Judecătorei Botanica, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Iana Jordan împotriva lui XXX și Nina Plămădeală cu privire la stabilirea modului de folosire a spațiului locativ și acțiunea reconvențională a lui XXX împotriva Ianei Jordan cu privire la recunoașterea dreptului pierdut la spațiu locativ.

Astfel, instanța de apel a considerat legale și întemeiate hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015 privind transmiterea în proprietate privată Ianei Jordan locuința nr. XXX și contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 15761 din 27 octombrie 2015, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Iana Jordan, deoarece cererea ei a fost depusă cu respectarea art. 2, 5-6, 10-11 din Legea privatizării fondului de locuințe și neexistând temeiurile pentru respingerea cererii.

La 11 ianuarie 2023, Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Olga Rusu, a declarat recurs împotriva deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea integrală deciziei recurate și casarea parțială a hotărârii din 12 aprilie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul central, în partea respingerii pretențiilor Nadejdei Jordan, cu pronunțarea unei hotărâri noi în partea casată, prin care să fie admisă integral acțiunea depusă de Nadejda Jordan și respinsă acțiunea depusă de Iana Jordan (vol. IV, f.d. 108-119).

În motivarea recursului a reiterat temeiurile de fapt ale speței, suplimentar invocând că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Recurenta a indicat că, la judecarea cauzei, instanța de apel a ignorat faptul că pentru a beneficia de dreptul de a cumpăra sau primi cu titlu gratuit în proprietate o locuință a fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, cetățenii Republicii Moldova urmează să trăiască în aceste locuințe. În speță, însă, Iana Jordan nu a locuit în apartamentul litigios din anul 1999. Prin urmare, sunt nule hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului Locativ nr. 416 din 02 octombrie 2015 și contractul nr. 15761 din 27 octombrie 2015 de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată.

Deopotrivă, instanța de apel nu a ținut cont de faptul că, pentru instalarea Nadejdei Jordan în apartamentul chiriașului XXX nu era nevoie de consimțământul Ianei Jordan, deoarece aceasta nu este membru major al familiei lui XXX.

Totodată, având în vedere că Iana Jordan nu a locuit în apartamentul litigios din anul 1999, instanța de apel trebuia să verifice dacă, la data emiterii 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-primire a locuinței în proprietate privată, aceasta întrunea condițiile de procurare a apartamentului. Or, faptul că Iana Jordan dispunea de viză de reședință în apartamentul litigios nu este suficient pentru privatizarea acestuia.

La fel, instanța de apel a dat apreciere eronată cererii Ianei Jordan din 29 mai 2013 către întreprinderea de gestionare a fondului locativ privind rezervarea spațiului locativ al acesteia pe perioada aflării ei și al copilului peste hotare. Or, prezenta cerere a fost întocmită pentru o perioadă de doar trei luni, iar după expirarea acestei perioade Iana Jordan nu și-a exercitat dreptul la spațiu locativ, domiciliind în continuare peste hotarele Republicii Moldova.

La 30 ianuarie 2023, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților Ianei Jordan, Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Consiliului municipal Chișinău și Pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău, pentru notificare copia recursului declarat de Nadejda Jordan împotriva deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, explicându-le dreptul de a depune referințe asupra acestuia (vol. IV, f.d. 140, 141-145).

Prin referința din 22 februarie 2023, intimata Direcția generală economie, comerț și turism a Consiliului municipal Chișinău a solicitat respingerea recursului declarat de Nadejda Jordan și menținerea deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Deși, Iana Jordan, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” și Pretorul sectorului Botanica, mun. Chișinău, au recepționat copia recursului declarat de Nadejda Jordan împotriva deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, până la examinarea acestuia nu au făcut uz de dreptul lor procedural și nu au depus referințe prin care să-și expună poziția procesuală pe marginea criticilor formulate de către Nadejda Jordan pe marginea soluției instanței de apel (vol. IV, f.d. 140, 141-145).

Prin încheierea din 29 martie 2023 a Curții Supreme de Justiție s-a considerat admisibil recursul declarat de Nadejda Jordan împotriva deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și s-a transmis Colegiului lărgit pentru examinare în fond.

În conformitate cu art. 434 din Codul 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău a fost pronunțat la 01 noiembrie 2022. Conform scrisorii de expediere a actului judecătoresc cu numărul de ieșire 9780 și extrasului din poșta electronică cu adresa „iana.munteanu@justice.md”, decizia din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată în mod electronic reprezentantului recurente Nadejda Jordan, avocatului Olga Ursu, la 22 iunie 2022 (vol. IV, f.d. 104 recto-verso).

Astfel, completul Curții Supreme de Justiție opinează că, în speță, calea de atac în ordine de recurs a fost demarată în interiorul termenului legal, deoarece cererea de recurs a fost depusă la 11 ianuarie 2023 (vol. IV, f.d. 108).

Conform art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin prisma art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În corespundere cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

La caz, Colegiul a considerat inoportună invitarea participanților sau a reprezentanților acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și în referință au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței efectuarea controlului judiciar al deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, iar data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Totodată, instanța de recurs a opinat că toate punctele de vedere, care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. Cu atât mai mult că, în esență, recurenta și intimații au avut posibilitatea să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse. Cu titlu subsidiar, nici un participant nu a solicitat audierea publică a cauzei sale (a se vedea, *mutatis mutandis*, Auza Vilho Eskelinen și alții vs Finlanda, 19 aprilie 2007, §§ 72-75; Eriksson vs Suedia, 12 aprilie 2012, §§ 66, 72; Pönkä vs Estonia, 08 noiembrie 2016, §§ 33-34, decizia nr. 95 din 19 decembrie 2016 a Curții Constituționale, §§ 26-27).

Verificând argumentele invocate în recurs, prin prisma materialelor din dosar, completul Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia că recursul declarat de Nadejda Jordan urmează a fi admis, casate integral decizia din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul central, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere parțială a acțiunii Nadejdei Jordan și respingerii acțiunii Ianei Jordan, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 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 hotărâre nouă.

Colegiul consideră imperioase dezideratele Curții Europene a Drepturilor Omului reținute în cauza Zubac v. Croația (hotărârea din 05 aprilie 2018) potrivit cărora, din moment ce preeminența dreptului constituie un principiu fundamental al democrației și al Convenției, nu putea exista nicio așteptare, în baza Convenției sau de altă natură, potrivit căreia Curtea Supremă trebuia să ignore sau să nu aibă în vedere nereguli procedurale evidente.

Cercetând starea de fapt, în baza materialelor din dosar, completul Curții Supreme de Justiție atestă că, la 27 octombrie 1990, XXX și Iana Jordan au încheiat căsătoria, fapt confirmat prin extrasul de pe actul de căsătorie seria XXX nr. XXX (vol. I, f.d. 80).

În căsătorie, la XXX, s-a născut fiica comună a lui XXX și a Ianei Jordan, XXX, care la XXX a decedat, fapt confirmat prin extrasul din certificatul de deces (vol. I, f.d. 121).

Prin decizia nr. 12/1.3 din 08 octombrie 1992 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chişinău, s-a acordat familiei lui XXX, compusă din 3 persoane (el, soţia şi fiica) apartamentul nr.XXX, cu o odaie şi suprafaţa locativă de XXX m.p. (vol. I, f.d. 16).

Potrivit certificatului de divorţ seria XXX nr. XXX, căsătoria între XXX şi Iana Jordan a fost desfăcută la 27 aprilie 1999 (vol.I, f.d. 90).

Potrivit declaraţiilor Nadejdei Jordan, începând cu anul 2000, fiind în relaţie de concubinaj cu XXX, s-a instalat cu traiul în apartamentul nr.XXX.

Deopotrivă, instanţa de recurs constată că, din relaţia Nadejdei Jordan şi a lui XXX au rezultat doi copii, XXX, născută la XXX şi XXX, născut la XXX (vol. I, f.d. 18, 19).

Ulterior, la 15 octombrie 2010, XXX şi Nadejda Caraman (Jordan) au încheiat căsătoria, fapt confirmat prin certificatul de căsătorie seria XXX nr. XXX, eliberat de OSC sectorul Botanica, mun. Chişinău (vol. I, f.d. 17).

La 29 mai 2013, Iana Jordan împreună cu fiica XXX au depus la Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 2 cerere de rezervare a spaţiului locativ, prin care au indicat că pleacă peste hotarele ţării pe un termen de 3 luni şi au solicitat să nu înregistreze în apartamentul nr.XXX, pe nimeni fără acordul lor (vol. I, f.d. 122).

Conform certificatului de deces seria XXX nr. XXX, XXX a decedat la XXX (vol. I, f.d. 20).

Potrivit declaraţiilor părţilor, în urma decesului lui XXX, Nadejda Jordan, împreună cu copiii minori XXX şi XXX, au rămas să locuiască în apartamentul nr.XXX (vol. II, f.d. 44).

Prin dispoziţia nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chişinău, a fost modificat contractul de închiriere a încăperii de locuit în legătură cu decesul chiriaşului precedent şi a fost declarată Iana Jordan în calitate de chiriaş unic a apartamentului nr.XXX, cu o odaie şi suprafaţa locativă de XXX m.p. (vol. I, f.d. 88).

Instanţa de recurs constată că, în luna septembrie 2015, Iana Jordan a depus la Consiliul municipal Chişinău cererea cu privire la privatizarea apartamentului nr.XXX, anexând la aceasta extrasul din fişa locuinţei, în care figurează drept chiriaş unic, extrasul din tabelul nominal, cererea, planul apartamentului, copia dispoziţiei nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chişinău şi copia carnetului de muncă (vol. I, f.d. 180-189).

Prin hotărârea nr. 416 din 02 octombrie 2015, Comisia pentru privatizarea fondului de locuinţe din mun. Chişinău a dispus transmiterea în proprietate privată Ianei Jordan locuinţa nr. XXX (vol. I, f.d. 179).

Iar, la 27 octombrie 2015, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată cu nr. 15761, prin care Consiliul municipal Chişinău a vândut Ianei Jordan apartamentul nr.XXX (vol. I, f.d. 123-125).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare şi a hotărârii nr. 416 din 02 octombrie 2015, la 28 octombrie 2015, a fost înregistrat dreptul de proprietate al Ianei Jordan asupra apartamentului nr.XXX, identificat prin numărul cadastral XXX (vol. I, f.d. 128).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, la 15 aprilie 2016, Nadejda Jordan a solicitat constatarea nulităţii hotărârii Comisiei de privatizare

nr. 416 din 02 octombrie 2015 cu privire la transmiterea în proprietate privată Ianei Jordan a spațiului locativ aflat în XXX; constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare transmitere-predare nr. 15761 din 27 octombrie 2015 a locuinței în proprietatea privată Ianei Jordan a apartamentului nr.XXX; recunoașterea sa în calitate de membru al familiei chiriașului – defunctul XXX; recunoașterea ca fiind pierdut dreptul la spațiul locativ al Ianei Jordan; obligarea pretorului sectorului Botanica, mun. Chișinău, de a modifica contractul de închiriere a încăperii de locuit – apartamentul nr.XXX, după decesul chiriașului precedent XXX și a o declara pe Nadejda Jordan în calitate de chiriaș; compensarea cheltuielilor de judecată (vol. I, f.d. 193-194, 219-222).

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

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

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Chișinău, sediul central, prin hotărârea din 12 aprilie 2018 a respins acțiunea depusă de Iana Jordan, ca fiind neîntemeiată și a admis parțial acțiunea depusă de Nadejda Jordan.

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.XXX 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.XXX.

A fost recunoscută Nadejda Jordan membru al familiei chiriașului decedat XXX și s-a obligat Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău, să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ apartamentul nr.XXX, după decesul lui XXX, 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.

S-a încasat de la Iana Jordan în beneficiul Nadejdei Jordan suma de 415 lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată și în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 6 474,28 de lei.

Rejudecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 01 noiembrie 2022, a respins apelul declarat de către Nadejda Jordan, a admis apelul declarat de către Iana Jordan și a casat integral hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul central, cu adoptarea unei hotărâri noi, prin care:

S-a respins acțiunea depusă de Nadejda Jordan, ca fiind neîntemeiată.

S-a admis acțiunea depusă de Iana Jordan și s-a evacuat Nadejda Jordan, cu toți membrii familiei din apartamentul nr.XXX, fără acordarea unui alt spațiu locativ.

S-a încasat de la Nadejda Jordan în beneficiul Ianei Jordan suma de 5 400 de lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată (vol.IV, f.d. 90-91, 92-103).

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și al hotărârii din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, completul Curții Supreme de Justiție constată că instanțele inferioare în parte nu au stabilit corect temeiurile de fapt și de drept ale speței, fapt ce a succedat interpretarea și aplicarea în mod eronat a normelor de drept material pertinente speței, iar drept consecință adoptarea unor soluții greșite și nemotivate.

Instanța de recurs vădește că obiectul prezentului litigiu rezultă din raporturile de închiriere a încăperii de locuit ce face parte din fondul locativ de stat, precum și privatizarea acestei locuințe.

În speță, este relevant că prin decizia nr. 12/1.3 din 08 octombrie 1992 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, s-a acordat familiei lui XXX, compusă din 3 persoane (el, soția și fiica) apartamentul nr. XXX, cu o odaie și suprafața locativă de XXX m.p. (vol. I, f.d. 16). În legătură cu decesul chiriașului XXX, prin dispoziția nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, contractul de închiriere a încăperii de locuit apartamentul nr. XXX, a fost modificat și a fost declarată Iana Jordan în calitate de chiriaș unic a acestui apartament (vol. I, f.d. 88).

Ulterior, în baza dispoziției nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, Comisia pentru privatizarea fondului de locuințe din mun. Chișinău, prin hotărârea nr. 416 din 02 octombrie 2015, a dispus transmiterea în proprietate privată Ianei Jordan a locuinței nr. XXX (vol. I, f.d. 179).

Iar, la 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 apartamentul nr. XXX (vol. I, f.d. 123-125).

Completul Curții Supreme de Justiție învederează că, Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești nr. 2718 din 03 iunie 1983 a fost în vigoare până la 29 noiembrie 2015 și a fost abrogat în baza Legii cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, care a fost publicată la 29 mai 2015, iar la art. 59 alin. (1) din prevedea că intră în vigoare după 6 luni de la data publicării.

Astfel, atât dispoziția nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, prin care a fost modificat contractul de închiriere a încăperii de locuit apartamentul nr. XXX, cât și hotărârea nr. 416 din 02 octombrie 2015 a Comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe din mun. Chișinău, precum și contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată cu nr. 15761 din 27 octombrie 2015 cad sub incidența Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești nr. 2718 din 03 iunie 1983, deoarece au fost emise până în data de 29 noiembrie 2015, când a intrat în vigoare Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015.

Prin prisma art. 88 din Codul cu privire la locuințe, contractul de închiriere a încăperii de locuit poate fi modificat numai cu consimțământul chiriașului, membrilor familiei lui și celui ce dă cu chirie încăperea de locuit, cu excepția cazurilor, prevăzute de Bazele legislației cu privire la locuințe a Uniunii R.S.S. și a republicilor unionale, de alte acte legislative ale Uniunii R.S.S. și de prezentul Cod.

Articolul 91 din Codul cu privire la locuințe stipula că, membrul major al familiei chiriașului poate, cu consimțământul chiriașului și al celorlalți membri ai

familiei, care locuiesc împreună cu dânsul, să ceară, ca el să fie declarat chiriaș în locul primului chiriaș, în cadrul contractului de închiriere a încăperii de locuit, încheiat mai înainte. Același drept, în caz de deces al chiriașului, îi aparține oricărui membru al familiei celui decedat.

În condițiile speței, după decesul chiriașului XXX, fosta soție a acestuia, Iana Jordan, s-a adresat proprietarului fondului locativ cu cerere privind declararea sa ca chiriaș în locul primului chiriaș și modificarea contractului de închiriere a apartamentului nr.XXX.

Din norma articolului 91 din Codul cu privire la locuințe rezultă, înafara oricărui dubiu, că modificarea contractului de închiriere a încăperii de locuit poate avea loc ca urmare a faptului că în calitate de chiriaș este declarat un alt membru al familiei.

Articolul 55 din Codul cu privire la locuințe definește noțiunea de „membri ai familiei chiriașului” ca fiind soțul chiriașului, copiii (inclusiv cei înfiați) atât ai chiriașului, cât și ai oricărui din membrii familiei lui, părinții (părinții adoptivi), care locuiesc împreună cu chiriașul. Alte persoane pot fi considerate membri ai familiei chiriașului, dacă locuiesc permanent împreună cu chiriașul și duc împreună cu dânsul o gospodărie comună. Persoanele întreținute, inapte pentru muncă sunt membri ai familiei chiriașului, dacă locuiesc permanent împreună cu chiriașul.

Conform art. 56 teza a II-a din Codul cu privire la locuințe, dacă cetățenii, indicați în articolul 55 din prezentul Cod, nu mai sunt membri ai familiei chiriașului, dar continuă să domicilieze în încăperea de locuit, ocupată de dânsul, ei au aceleași drepturi și obligații, ca și chiriașul și membrii familie lui.

În opinia instanței de recurs, la momentul depunerii cererii privind modificarea contractului de închiriere a încăperii de locuit apartamentul nr.XXX, în legătură cu decesul primului chiriaș – XXX, Iana Jordan nu întrunea condiția de membru al familiei acestuia, în sensul art. 55 și art. 56 din Codul cu privire la locuințe și chiar pierduse dreptul la acest spațiu locativ. Or, conform certificatului de divorț seria XXX nr. XXX, căsătoria dintre XXX și Iana Jordan a fost desfăcută la 27 aprilie 1999 (vol. I, f.d. 90). Iar, din materialul probator administrat, *inter alia* hotărârea nr. 2-457/2008 din 27 iunie 2008 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, declarațiile Nadejdei Jordan și ale martorului Evdochia Jordan rezultă că Iana Jordan împreună cu fiica XXX nu au locuit în acest apartament de o perioadă îndelungată, fiind plecate la muncă și, respectiv, la studii peste hotarele țării (vol. I, f.d. 166-167).

Astfel, având în vedere că, după desfacerea căsătoriei cu chiriașul XXX, Iana Jordan nu a locuit împreună cu acesta, nu au dus o gospodărie comună și nu a fost persoană inaptă de muncă care s-a aflat la întreținerea chiriașului și care a locuit permanent împreună cu chiriașul, prin prisma art. 55 și art. 56 din Codul cu privire la locuințe, Iana Jordan nu poate fi considerată membru al familiei chiriașului defunct XXX.

Ba din contra, din declarațiile Nadejdei Jordan și ale martorului Evdochia Jordan, care este mama chiriașului defunct – XXX, rezultă că, după desfacerea căsătoriei cu Iana Jordan, XXX și-a instalat în apartamentul nr.XXX, concubina Nadejda Jordan, care ulterior i-a devenit soție, precum și copii comuni cu aceasta, XXX, născută la XXX și XXX, născut la XXX. Așa, după divorțul cu Iana

Jardan, XXX a locuit în încăperea locativă împreună Nadejda Jordan și copiii lor comuni, ducând o gospodărie comună până la decesul acestuia.

Mai mult ca atât, soția chiriașului XXX, Nadejda Jordan a continuat să locuiască în apartamentul nr.XXX, împreună cu copiii lor comuni chiar și după decesul lui XXX.

Aici, este relevant că, în corespundere cu art. 57 din Codul cu privire la locuințe, chiriașul e în drept să instaleze, în modul stabilit, și încăperea de locuit, ocupată de dânsul, pe soțul său, pe copii, pe părinți, alte persoane, primind pentru aceasta consimțământul în scris al tuturor membrilor majori ai familiei sale. Pentru instalarea copiilor minori, la părinți nu este nevoie de consimțământul membrilor familiei.

Persoanele, care s-au instalat într-o încăpere de locuit în conformitate cu prezentul articol, capătă dreptul de a se folosi de această locuință la fel ca și celelalte persoane, care domiciliază acolo dacă în timpul instalării n-a fost o altă înțelegere între acești cetățeni, chiriaș și membrii familiei lui, care locuiesc împreună cu dânsul.

Instanța de recurs observă că, Iana Jordan nu a negat circumstanțele invocate de către Nadejda Jordan, iar, în consecință, prin prisma art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă, nu trebuie dovedite circumstanțele că chiriașul XXX și-a instalat soția Nadejda Jordan, precum și copiii lor comuni, XXX și XXX, în încăperea de locuit care o ocupa și că aceștia au continuat să locuiască în încăperea dată după decesul chiriaș XXX.

Așadar, apreciind în ansamblu circumstanțele speței, instanța de recurs conchide că Nadejda Jordan și copiii comuni ai acesteia cu defunctul XXX sunt membri ai familiei chiriașului decedat XXX, în sensul art. 55 din Codul cu privire la locuințe, deoarece au fost instalați în încăpere de locuit ocupată de către ultimul, cu respectarea prevederilor art. 57 din Codul cu privire la locuințe, au locuit împreună cu chiriașul XXX până la decesul acestuia, au dus împreună o gospodărie comună și au continuat să locuiască în această încăpere chiar și după decesul chiriașului.

În această ordine de idei, completul Curții Supreme de Justiție consideră că nu este necesară recunoașterea Nadejdei Jordan ca fiind membru al familiei chiriașului defunct – XXX, deoarece prin efectul art. 55 și art. 57 din Codul cu privire la locuințe, aceasta este considerată de drept membru al familiei chiriașului defunct.

Completul Curții Supreme de Justiție nu poate accepta ca fiind viabil argumentul Ianei Jordan, precum că pentru instalarea Nadejdei Jordan în încăperea de locuit apartamentul nr.XXX, era nevoie de consimțământul său. Or, după cum s-a constatat supra, la momentul instalării Nadejdei Jordan în locuință, Iana Jordan nu era membru al familiei chiriașului XXX, iar în consecință ultimul nu avea nevoie de acordul Ianei Jordan pentru a o instala pe Nadejda Jordan în apartamentul nr.XXX.

De asemenea, faptul că Iana Jordan dispune de viză de reședință în apartamentul nr.XXX, nu denotă și calitatea acesteia de membru al familiei chiriașului XXX și, cu atât mai mult, nu îi conferă dreptul asupra spațiului locativ în imobilul în care are viza de reședință. Or, potrivit pct. 88 din Regulamentul privind eliberarea actelor de identitate și evidența locuitorilor Republicii Moldova, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 125 din 18 februarie 2013,

înregistrarea persoanelor la domiciliu sau la reședință are drept scop evidența locuitorilor Republicii Moldova.

Astfel, cumulul circumstanțelor constatate și expuse supra decelează că, la momentul depunerii cererii privind modificarea contractului de închiriere a încăperii de locuit apartamentul nr.XXX, Iana Jordan nu era membru al familiei chiriașului și nu locuia în apartamentul aflat în litigiu o perioadă de aproximativ 16 ani și, prin urmare, nu avea dreptul de a solicita modificarea contractului de închiriere a încăperii de locuit în legătură cu decesul chiriașului precedent XXX.

În consecință, dispoziția nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, prin care a fost modificat contractul de închiriere a încăperii de locuit în legătură cu decesul chiriașului precedent și a fost declarată Iana Jordan în calitate de chiriaș unic a apartamentului nr.XXX, este ilegală și urmează a fi anulată, ca emisă contrar prevederilor legii. Or, conform art. 26 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ (în vigoare până la 01 aprilie 2019), actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii.

În condițiile speței, s-a constatat indubitabil că, pentru modificarea contractului de închiriere a încăperii de locuit în legătură cu decesul chiriașului precedent XXX, prin declararea Ianei Jordan în calitate de chiriaș unic a apartamentului nr.XXX, urma a fi respectate prevederile art. 55 din Codul cu privire la locuințe. La caz, însă, Iana Jordan nu a demonstrat că este membru al familiei chiriașului defunct.

Ba mai mult ca atât, completul Curții Supreme de Justiție constată că Iana Jordan a pierdut dreptul la folosirea încăperii de locuit, apartamentul nr.XXX, din motiv că a lipsit din încăperea de locuit o perioadă îndelungată (mai mare de șase luni), nu a comunicat despre acest fapt în conformitate cu prevederile legii și nu a solicitat prelungirea acestui termen.

Articolul 63 din Codul cu privire la locuințe stipulează imperativ că, în cazul când chiriașul ori membrii familiei lui lipsesc temporar, încăperea de locuit li se menține timp de șase luni.

Constatarea faptului că persoana a pierdut dreptul la folosirea încăperii de locuit în virtutea lipsei acestei persoane peste temeiurile stabilite se efectuează pe cale judiciară.

Dacă chiriașul sau membrul familiei lui au lipsit din cauze motivate mai mult de șase luni, atunci la cererea chiriașului sau a membrului absent al familiei termenul acesta poate fi prelungit de către cel ce dă cu chirie încăperea de locuit, iar în caz de litigiu – de către instanța judecătorească.

La aspectul dat, completul Curții Supreme de Justiție nu poate accepta poziția Ianei Jordan, precum că nu a pierdut dreptul la spațiu locativ, deoarece prin adresa din 29 mai 2013 a înștiințat Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 2 că va lipsi temporar, timp de 3 luni, din apartamentul nr.XXX, solicitând să nu înregistreze în apartament pe nimeni fără acordul său și să-i rezerve dreptul la spațiul locativ pe perioada absenței (vol. I, f.d. 122).

Or, prezenta cerere a fost întocmită pentru o perioadă de doar trei luni, iar după expirarea acestei perioade Iana Jordan nu și-a exercitat dreptul la spațiu locativ, nu a revenit în apartamentul nr.XXX, nu a întreprins tentative de locui în acesta și nu a solicitat gestionarului fondului locativ și/sau proprietarului fondului

locativ prelungirea termenului lipsei temporare din încăperea de locuit închiriată, din cauze motivate.

La fel, instanța de recurs nu poate accepta argumentele Ianei Jordan, precum că prin adresa din 29 mai 2013 a solicitat Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 2 rezervarea încăperii de locuit, apartamentul nr.XXX, pe perioada absenței sale.

Conform art. 65 din Codul cu privire la locuințe, încăperile de locuit, ocupate de chiriași și de membrii familiilor lor, le rămân rezervate: când sunt trimiși să lucreze în străinătate – pentru tot timpul aflării în străinătate, când pleacă la lucru în regiunile Extremului Nord și în locurile echivalate lor – pentru întreaga perioadă de acțiune a contractului de muncă, iar în cazurile prevăzute de legislația Uniunii R.S.S. – pentru întreaga perioadă de aflare în regiunile Extremului Nord și în locurile echivalate lor.

Legislația Uniunii R.S.S. și a R.S.S. Moldovenești poate să prevadă și alte cazuri de rezervare a încăperilor de locuit.

În cazurile, indicate în prezentul articol, comitetul executiv al Sovietului local de deputați ai norodului eliberează chiriașului sau membrilor familiei lui un certificat de protecție, care urmează să fie prezentat celui ce dă cu chirie încăperea de locuit. Refuzul de a elibera un certificat de protecție poate fi atacat pe cale judiciară.

Modul de rezervare a încăperii de locuit este stabilit de Sovietul Miniștrilor al R.S.S. Moldovenești.

Dacă în decurs de șase luni de la expirarea termenului de rezervare chiriașul și membrii familiei lui nu s-au întors în încăperea de locuit rezervată, atunci contractul de închiriere a acestei încăperi poate fi desfăcut pe cale judiciară în urma acțiunii intentate de către cel ce dă cu chirie încăperea de locuit.

Completul Curții Supreme de Justiție observă că circumstanțele expuse de către Iana Jordan în solicitarea din 29 mai 2013 adresată Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 2 nu se încadrează în prevederile art. 65 din Codul cu privire la locuințe. Respectiv, încăperea de locuit, apartamentul nr.XXX, nu putea fi rezervată după Iana Jordan, pe perioada absenței sale.

În circumstanțele date, se atestă că Iana Jordan nu a respectat prevederile art. 63 din Codul cu privire la locuințe și a lipsit mai mult de șase luni din spațiul locativ – apartamentul nr.XXX, nu a înștiințat gestionarului fondului locativ și/sau proprietarului fondului locativ despre acest fapt și nu a solicitat prelungirea acestui termen, fapt ce atrage cu titlu de consecință pierderea dreptului la spațiul locativ – apartamentul nr.XXX, iar această circumstanță constituie temei suplimentar de nulitate absolută a dispoziției nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău.

Conform art. 216 din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Potrivit art. 220 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Norma precitată consacra principiul legalității, urmărind scopul respectării prevederilor legii și apărării intereselor legitime. Sancțiunea nerespectării acestei norme este nulitatea absolută a actelor juridice care contravin normelor imperative, adică normelor care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli.

Prin prisma art. 217 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

În această ordine de idei, instanța de recurs constată că sunt lovite de nulitate absolută și hotărârea nr. 416 din 02 octombrie 2015 a Comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe din mun. Chișinău, prin care s-a dispus transmiterea în proprietate privată Ianei Jardan locuința nr. XXX și contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 15761 din 27 octombrie 2015, prin care Consiliul municipal Chișinău a vândut Ianei Jardan apartamentul nr. XXX.

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

La fel, pertinente sunt și prevederile art. 6 alin. (1) din Legea nr. 1324/1993, conform cărora cumpărarea sau primirea cu titlu gratuit în proprietate privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună. La dorința lor, locuința poate fi cumpărată în proprietate comună sau în diviziune.

În sensul normelor precitate, pentru a beneficia de dreptul de a cumpăra sau primi cu titlu gratuit în proprietate o locuință din fondul de stat și cel public, asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, cetățenii Republicii Moldova urmează să trăiască în aceste locuințe.

Astfel, ținând cont de constatările instanței de recurs expuse supra, și anume că Iana Jardan nu este membru al familiei chiriașului, iar dispoziția nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, este un act ilegal în fond, emis contrar prevederilor legii, Iana Jardan nu avea dreptul de a privatiza apartamentul nr. XXX. Respectiv, hotărârea nr. 416 din 02 octombrie 2015 a Comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe din mun. Chișinău și contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 15761 din 27 octombrie 2015 sunt lovite și ele de nulitate absolută, fiind încheiate contrar prevederilor legii.

Continuând șirul logic al dezideratelor expuse supra, și având în vedere că instanța de recurs a constatat că Nadejda Jardan este membru al familiei chiriașului decedat XXX, în sensul art. 55 din Codul cu privire la locuințe și a dobândit legal dreptul de folosință a apartamentului nr. XXX, se ajunge la concluzia netemeinicii și necesității respingerii pretenției formulate de către Iana Jardan cu privire la evacuarea Nadejdei Jardan, a membrilor familiei acesteia și a tuturor persoanelor terțe din spațiul locativ – apartamentului nr. XXX.

Generalizând ipotezele descrise surpa, completul Curții Supreme de Justiție urmează să caseze integral decizia din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul central, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care să respingă acțiunea depusă de Iana Jordan, ca fiind neîntemeiată și să admită parțial acțiunea depusă de Nadejda Jordan, anulând dispoziția nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, ca fiind ilegală în fond, emisă contrar prevederilor legii, constatând nulitatea absolută a hotărârii Comisiei de privatizare nr. 416 din 02 octombrie 2015, a contractului de vânzare-cumpărare transmitere-predare nr. 15761 din 27 octombrie 2015 a locuinței în proprietatea privată Ianei Jordan a apartamentului nr.XXX; recunoscând ca fiind pierdut dreptul al Ianei Jordan la spațiul locativ asupra apartamentului nr.XXX; obligând pretorul sectorului Botanica, mun. Chișinău, să modifice contractul de închiriere a încăperii de locuit – apartamentul nr.XXX, după decesul chiriașului precedent XXX și a o declara pe Nadejda Jordan în calitate de chiriaș; precum și să respingă pretenția Nadejdei Jordan cu privire la recunoașterea acesteia în calitate de membru al familiei chiriașului defunct XXX, ca fiind neîntemeiată.

Referitor la capătul de cerere cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, completul Curții Supreme de Justiție învederează că, în conformitate cu art. 94 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.

Prevederile alin. (1) și (2) se aplică și la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanță de apel, în instanță de recurs și în cadrul revizuirii.

Odată ce instanța de recurs a ajuns la concluzia temeiniciei a acțiunii Nadejdei Jordan, acesteia urmează a-i compensate cheltuielile de judecată suportate în legătură prezenta cauză.

Așa, la judecarea prezentei cauze, Nadejda Jordan a plătit taxa de stat și comisioanele băncilor, care urmează a-i fi compensate în mod solidar din contul pârâților, în quantum total de 10 948,28 de lei, după cum urmează:

- la depunerea cererii de chemare în judecată, în quantum total de 415 lei, conform ordinelor de încasare a numerarului nr. P1I9-1100 din 15 aprilie 2016, nr. 01TN-1100 din 11 mai 2016 și nr. MNT0 0100 din 12 iunie 2017 (vol. I, f.d. 3, 26, 218);

- la depunerea cererii de apel, în quantum de 105 lei, conform ordinului de încasare a numerarului nr. LBD8-F100 din 27 iunie 2018 (vol. II, f.d. 81);

- la depunerea recursului împotriva deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în quantum de 3 477,14 lei, conform ordinelor de încasare a numerarului nr. 7AG5-J100 din 11 februarie 2019, nr. D6F9-J100 din 18 februarie 2019 și nr. B9V9-J100 din 19 februarie 2019 (vol. II, f.d. 167, 181, 183);

- la depunerea recursului împotriva deciziei din 17 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în quantum de 3 509 de lei, conform ordinelor de încasare a

numerarului nr. IVG9-8200 din 30 septembrie 2021 și nr. QSG394\*9491/A din 04 octombrie 2021 (vol. III, f.d. 208, 218);

- la depunerea recursului împotriva deciziei din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în cuantum de 3 442,14 lei, conform ordinului de încasare a numerarului nr. NI-06-B200 din 10 ianuarie 2023 (vol. IV, f.d. 107).

Totodată, având în vedere că, la depunerea cererii de chemare în judecată nu era cunoscută valoarea pretențiilor, reclamanta Nadejda Jordan a achitat parțial taxa de stat în cuantum de 415 lei. Astfel, instanța de recurs a constatat că taxa de stat din valoarea pretențiilor formulate de către Nadejda Jordan constituie 6 874,28 de lei.

Respectiv, completul Curții Supreme de Justiție urmează să încaseze în mod solidar din contul pârâților în beneficiul statului diferența taxei de stat neachitate de către Nadejda Jordan la depunerea cererii de chemare în judecată, în cuantum de 6 459,28 de lei (6 874,28 – 415) și la depunerea cererii de apel, în cuantum de 5 055,71 de lei (6 874,28 x 75% – 100).

Generalizând ipotezele descrise surpa, Colegiul urmează să caseze integral decizia din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care să respingă acțiunea depusă de Iana Jordan și să admită parțial acțiunea depusă de Nadejda Jordan.

În conformitate cu art. 94, art. 98, art. 445 alin. (1) lit. b) și art. 445 alin. (2) din Codul de procedură civilă și art. 26 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ (în vigoare până la 01 aprilie 2019), completul Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Nadejda Jordan, reprezentată de avocatul Olga Rusu.

Se casează integral decizia din 01 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 12 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Iana Jordan împotriva Nadejdei Jordan cu privire la evacuarea din spațiul locativ, ca fiind neîntemeiată.

Se admite parțial 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.

Se anulează dispoziția nr. 212 din 18 septembrie 2015 a Preturii sectorului Botanica, mun. Chișinău, ca fiind ilegală în fond, emisă contrar prevederilor legii.

Se constată nulitatea absolută a hotărârii Comisiei de privatizare nr. 416 din 02 octombrie 2015 și a contractului de vânzare-cumpărare transmitere-predare nr. 15761 din 27 octombrie 2015, prin care Consiliul municipal Chișinău a vândut în proprietate privată Ianei Jordan apartamentul nr. XXX.

Se recunoaște ca fiind pierdut dreptul Ianei Jardan la spațiul locativ din apartamentul nr.XXX.

Se obligă Pretura sectorului Botanica, mun. Chișinău, să modifice contractul de închiriere a spațiului locativ – apartamentului nr.XXX, după decesul lui XXX cu includerea în calitate de chiriaș și a Nadejda Jardan.

Se respinge capătul de cerere înaintat de Nadejda Jardan cu privire la recunoașterea ei ca membru al familiei chiriașului decedat XXX, ca fiind neîntemeiat.

Se încasează în mod solidar de la Iana Jardan, născută în data de XXX, INDP XXX și din contul Consiliului municipal Chișinău în beneficiul Nadejdei Jardan, născută în data de XXX, IDNP XXX, suma de 10 948,28 de lei (zece mii nouă sute patruzeci și opt de lei, 28 de bani), cu titlu de compensare a taxei de stat achitate parțial la depunerea cererii de chemare în judecată, achitate parțial la depunerea cererii de apel și achitate integral la depunerea cererilor de recurs.

Se încasează în mod solidar de la Iana Jardan, născută în data de XXX, INDP XXX și din contul Consiliului municipal Chișinău în beneficiul statului diferența taxei de stat neachitate de către Nadejda Jardan la depunerea cererii de chemare în judecată, în cuantum de 6 459,28 de lei și la depunerea cererii de apel, în cuantum de 5 055,71 de lei, în total 11 514,99 de lei (unsprezece mii cinci sute paisprezece de lei, 99 de bani).

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Ion Malanciuc

Oxana Parfeni

Viorica Puica

Aliona Donos