Prima instanță: Judecătoria Soroca sediul central (judecător L. Popescu)
Dosarul nr. 2a-276/24 (nr.2-20158540-03-2a-15032024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de Contencios administrativ
D E C I Z I E

11 februarie 2025 **mun. Bălţi**

Completul de judecată în componența:
Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii **Natalia Costaș, Ivan Parii**
Grefier **Cristina Țurcanu, Victoria Dolghii-Munteanu**

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de avocatul Mihail Scrob în interesele apelantei Iacovlev Victoria,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ÎM Direcția Gospodăriei Locativ Comunale Soroca către Iacovlev Victoria, intervenienți Primăria mun. Soroca și Consiliul municipal Soroca privind evacuarea silită din bunul imobil,

împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 28 decembrie 2023,-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La 16.12.2020 ÎM „Direcţia Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Iacovlev Victoria privind evacuarea silită din bunul imobil.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că ÎM „Direcţia Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca” în baza deciziei Consiliului orășenesc Soroca nr.30/6 din 6 iunie 2013, are dreptul de gestiune asupra încăperii subsolului cu suprafața de 73,37 m2 situat pe *****, iar Iacovlev Victoria, ocupă samovolnic, încăperea nominalizată, nefiind de acord să încheie contract de locațiune și nici să elibereze imobilul.

Invocă reclamanttul că de mai multe ori și prin diferite metode a adus la cunoștință Vitoriei Iacovlev faptul, că este obligată să elibereze încăperea subsolului, însă de fiecare dată dânsa se eschivează de a se conforma legislației și continuă să folosească subsolul.

Susține că la 20.05.2020 o comisie formată din angajaţii ÎM „DGLC Soroca” jurist-*****, contabil -*****, maistru - controlor -***** s-au deplasat la faţa locului şi anume pe ***** pentru a-i înmâna pretenţia nr.53 din 18.05.2020, însă pârâta văzând comisia, a

fugit de la faţa locului, menționând că trebuie să se consulte cu avocatul său. Comisia a întocmit un act de constatare din 20.05.2020.

A adăugat că la data de 21.05.2020, ÎM"DGLC Soroca" a înaintat cerere nr.54, către șeful - interimar al IP Soroca, comisar principal - Strochin Eugeniu cu solicitarea de a fi luate măsuri conform legislaţiei cu privire la acapararea samovolnică a subsolului casei cu multe nivele de pe *****, însă fără nici un rezultat pozitiv.

La 05.11.2020 a fost din nou o comisie la faţa locului formată din 6 persoane: şeful IM"DGLC Soroca"- Valeriu Covalciuc, jurist -*****, maiştri -controlori *****, ofiţer superior de sector Petru Ursachi şi subofiţer superior Gîtlan Valentin. În urma verificărilor efectuate s-a constatat că, într-adevăr pârâta locuieşte împreună cu familia în care sunt copii minori în încăperea subsolului casei de locuit cu multe nivele situate pe *****. La solicitarea de a prezenta careva acte ce confirmă faptul că au drept legal de a locui în acest subsol, cet. *****, care este soţul pîrîtei Iacovlev Victoria a reacţionat agresiv și nu a prezentat careva acte.

Solicită ÎM „Direcţia Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" evacuarea silită din subsolul casei de pe *****, mun. Soroca, încasarea din contul pîrîtei a cheltuielilor suportate pentru achitarea taxei în mărime de 270 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul central din 18.06.2021 s-au atras în proces în calitate de intervenienți principali Primăria mun.Soroca și Consiliul mun.Soroca.

Prin hotărârea judecătoriei Soroca sediul central din 21.10.2021 acțiunea civilă s-a admis integral; s-a evacuat Iacovlev Victoria din bunul imobil subsolul blocului amplasat în mun.Soroca *****; s-a încasat de la Icovlev Victoria în beneficiul ÎM „Direcţia Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" cheltuieli de judecată în mărime de 270 lei.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 15.12.2022 s-a admis apelul declarat de Iacovlev Victoria, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 21.10.2021, cu restituirea cauzei la rejudecare.

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 28.12.2023 acțiunea civilă s-a admis integral; s-a evacuat Iacovlev Victoria din bunul imobil subsolul blocului amplasat în mun.Soroca *****; s-a încasat de la Icovlev Victoria în beneficiul ÎM „Direcţia Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca" cheltuieli de judecată în mărime de 270 lei.

Solicitarea apelantului:

La 17.01.2024 avocatul Scrosb Mihail în interesele apelantei Iacovlev Victoria a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 28.12.2023, solicitând casarea hotărârii cu încetarea procesului civil.

Argumentele părților:

În motivarea apelului a invocat că la examinarea cauzei prima instanţă nu a constatat şi elucidat pe deplin următoarele circumstanţe importante pentru soluţionarea justă a cauzei, dovedite cu probe veridice şi suficiente:

1) Că în anul 1987 tatăl său *****, de meserie *****, a luat în locaţiune de la Consiliul orăşenesc Soroca încăperile nelocative din subsolul blocului locativ, situat în mun. Soroca, *****, cu scopul reamenajării şi folosirii a acestor încăperi nelocative în calitate de atelier de fotografie „Spectr” ;

2) Că, cu permisiunea Consiliului orăşenesc Soroca, tatăl său în anul 1987, din contul propriu, a efectuat reparaţia capitală a încăperilor nelocative din subsolul blocului locativ, situat în ***** şi a investit surse financiare considerabile pentru reparaţia capitală şi reamenajarea acestor încăperi în atelierul de fotografie;

3) Că, fiind administrator a Cooperativei nr. 0 „Spectr”, reorganizată în anul 1994 în I.I. „V.G. Iacovlev”, ***** în perioada anilor 1987 - 2014, pe parcursul de 27 ani, cu bună-credinţă a folosit încăperile nelocative din subsolul blocului locativ, situat în mun. Soroca, *****, în calitate de atelier de fotografie;

4) Că, în baza Contractului de locaţiune nr. 50 din 30.04.1994 tatăl său ***** a fost posesor de bună-credinţă a bunului imobil aflat în litigiu şi, iar în baza Deciziei nr.12/9 din 17.12.2004, emisă de Consiliul orăşenesc Soroca, tatălui i-a fost permisă privatizarea încăperilor nelocuibile, date în locaţiune în baza acestui contract;

5) Că din vina Administraţiei Publice Locale a mun. Soroca, în perioada anilor 2004 - 2014 între tatăl său şi APL mun.Soroca nu a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare asupra bunului imobil, care a fost privatizat de tatăl ei în baza Deciziei Consiliul Orăşenesc Soroca nr.12/9 din 17.12.2004 şi, în legătură cu acest fapt, pînă la ziua decesului tatal său a fost nevoit să se judece cu APL mun. Soroca;

6) Că la ***** tatăl său ***** a decedat, iar după decesul lui dânsa, fiind moştenitor legal, vroia să continue meseria tatălui în calitate de ***** în atelierul de fotografie, situat pe adresa mun. Soroca, *****, însă APL Soroca nu a examinat cererea ei privind prelungirea cu ea, moştenitorul locatarului decedat, relaţiile contractuale pe contractul de locaţiune, încheiat anterior cu tatăl său;

7) Că prin decizia irevocabilă a Curţii Supreme de Justiţie din 08.10.2014, emisă după decesul tatălui, se confirmă faptul, că contractul de locaţiune nr. 50 din 30.04.1994, încheiat între I.I. „V.G. Iacovlev” şi IM „D G LC Soloca” , a fost încheiat pe un termen nedeterminat si că este valabil la ziua emiterii acestei decizii;

8) Că în anul 2019 dânsa a fondat Întreprinderea Individuală „Iacovlev Victoria” şi ca administrator al acestei întreprinderi, a depus către Primăria mun. Soroca o Notificare cu nr. P-5902/2019 privind iniţierea activităţii de comerţ, iar Primăria mun. Soroca a recepţionat notificarea şi i-a permis dreptul la începerea activităţii fotografice în atelierul

de fotografie, situat în mun. Soroca, *****, prin ce, indirect, au recunoscut-o ca posesor de bună credinţă a bunului imobil aflat în litigiu;

9) Că prin certificatul de moştenitor legal nr.1-384 din 06.06.2023 se confirmă faptul, că dânsa a moştenit averea succesorală a tatălui, compusă din Întreprinderea Individuală „V.G. Iacovlev", situată pe adresa adresa mun. Soroca, *****, inclusiv drepturile tatălui ce rezultă din contractul de locaţiune nr. 50 din 30.04.1994 şi din decizia Consiliului or.Soroca nr.12/9 din 17.12.2004 „Cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locatiune";

10) Că după decesul tatălui dânsa are dreptul preferenţial la încheierea contractului de locaţiune asupra bunului imobil aflat în litigiu, inclusiv dreptul la privatizarea acestui bun imobil, însă APL mun. Soroca prin intermedul intimatului IM„DGLC Soroca" urmăreşte scopul, să o lipsească prin judecată de aceste drepturi, motivînd cu aceea, că posesia ei este ilegală (abuzivă şi samovolnică), ce nu corespunde adevărului şi nu a fost dovedită în prim a instanţă printr-o hotărîre definitivă si irevocabilă, emisă în privinţa ei în cauză penală sau contravenţională;

11) Că intimatul IM „DGLC Soroca" nu a prezentat instanţei de judecată probe prin care să se confirme faptul, că dânsa, ca moştenitor al locatarului decedat *****, a renunţat definitiv şi expres la stăpînirea de fapt a bunului imobil aflat în litigiu, inclusiv de la privatizarea acestui bun imobil;

12) Că la depunerea acţiunii intimatul IM „DGLC Soroca" a prezentat în calitate de probe certificatul din Registrul bunurilor imobile *****, din care rezultă, că blocul locativ cu nr. cadastral *****.01, situat pe adresa m un. Soroca, *****, inclusiv subsolul acestui bloc locativ în care este amenajat atelierul de fotografii, nu este înregistrat cu drept de proprietate sau cu drept de posesie pe numele APL Soroca sau pe num ele intimatului IM „DGLC Soroca".

Reieşind din cele m enţionate, consideră că concluziile primei instanţe expuse în hotărîre sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei. Prima instanţa a încălcat următoarele norme de drept material:

- a interpretatat eronat art. 10 alin. (1), art. 491 alin. (1), 492 alin. (1), art. 510 alin. (2) Codul civil;

- nu a aplicat art.13 alin. (1), (2), 308, 486 alin. (1)-lit. a), 487 alin. (1), 488, art. 499 alin. (1), 1278, 1279 lit. a), 1280 alin. (1) Codul civil.

La emiterea hotărîrii prima instanţă a ignorat Decizia Curţii Supreme de Justiţie din 08.10.2014 prin care se confirmă faptul, că contractul de locaţiune nr. 50 din 30.04.1994, a fost încheiat între I.I. „V.G. Iacovlev" şi ÎM „DG LC Soloca" pe un termen nedeterminat şi este valabil pînă în prezent. La fel, prim a instanţa a ignorat acel fapt, că nerecunoaşterea de către intimat a valabilităţii acestui contract de locaţiune şi nedorinţa

APL mun. Soroca să prelungească cu ea relaţiile contractuale pe acest contract, nu este un temei legal pentru evacuarea silită din atelierul de fotografii, situat pe adresa m un. Soroca, *****.

Mai mult ca atît, la exam inarea acestei cauze civile intimatul nu a prezentat probe care să dovedească faptul, că posesia ei asupra atelierului de fotografii este ilegală (abuzivă şi samovolnică). Pe când dânsa a prezentat probe suficente, prin care a dovedit, că posesia ei asupra bunului imobil aflat în litigiu nu este abuzivă şi samovolnică, dar se prelungeşte după decesul tatălui ei în baza unui contract de locaţiune valabil şi în baza Deciziei Consiliului or.Soroca nr. 12/9 din 17.12.2004 „Cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune".

În referința la apel intimatul Consiliul Mun.Soroca și Primăria mun.Soroca au solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii, examinarea cauzei în lipsa reprezentanților săi, nvocând că intențiile ÎM"DGLC Soroca" de a soluționa litigiul pe cale amiabilă au fost ignorate de apelantă, că dânsa cunoscând cu certitudine despre existența litigiului n-a încercat soluționarea chiar și pe cale judecătorească.

În referința la apel intimatul ÎM"DGLC Soroca" a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii; a reiterat argumentele acțiunii civile, suplimentar a menționat că ***** a decedat la *****, iar apelanta din 2019 a depus cereri la Primăria mun.Soroca prin care a solicitat încheierea contractului de locațiune a imobilului în litigiu, fapt prin care recunoaște stingerea contractului de locațiune nr.50 din 30.04.1994.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată apelanta Iacovlev Vistoria și reprezentantul său, avocatul Scrob Mihail nu s-au prezentat, prin cererea din 10.02.2025 avocatul a solicitat examinarea apelului în lipsa sa și a apelantei.

Reprezentanții intimatului Consiliul mun.Soroca, Leșan Nicolae și Pascari Alexandru au solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii.

Articolul 206 alin.1 CPC prevede că părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre.

Dispozițiile art.379 alin.2 Cod de procedură civilă statuiază că neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

În conformitate cu normele legale enunțate supra, Colegiul consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părților neprezente, în privința cărora procedura de citare legală a fost respectată.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră necesar de a respinge apelul, din considerentele ce urmează.

Potrivit art.362 alin.1 Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Instanța de apel constată că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 28.12.2023, iar apelul a fost declarat la 17.01.2024, prin urmare, apelul este declarat în termenul legal stipulat la art.362 Codul de procedură civilă.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanţe.

Probatoriul cauzei denotă faptul, că la 15.10.2005, între ÎI"V.G.Iacovlev", deținută de tatăl apelantei Iacovlev Victoria și ÎM „DGLC Soroca" a fost prelungit contractul de arendă nr.50 din 30.04.1994, a cărei obiect al contractului era locațiunea imobilului cu nr.cadastral *****.01, cu suprafața de 73,37 m2 situat pe *****, mun. Soroca, fiind semnat și actu de predare-primire /f.d.54-55,56,189-190 vol.1/.

Potrivit extrasului din decizia Consiliului or.Soroca nr.12/9 din 17.12.2004, s-a pemis privatizarea încăperii de pe ***** arendată de *****/f.d.85 vol.1/.

Prin dispoziția Consiliului or.Soroca nr.68 din 23.04.2013 cu privire la inventarierea și transmiera bunurilor ÎM"DGLC", s-a instituit comisia pentru inventarierea bunurior mobile și imobile ale ÎM"DGLC" /f.d.4,5/.

Prin decizia Consiliului or.Soroca nr.30/6 din 06.06.2013 cu privire la transmiterea bunurilor la balanța ÎM"DGLC", s-a aprobat actul de inventariere a bunurilor și s-a dispus transmiterea la balanța ÎM„DGLC" a capitalului statutar în mărime de 479764,36 lei, inclusiv subsolul cu suprafața de 73,37 m2 situat pe *****, mun. Soroca /f.d.3, 5, 20-32 vol.1/.

La ***** *****, tatăl apelantei Iacovlev Victoria, a decedat, potrvit copiei certificatului de deces /f.d.86 vol.1/.La 06.06.2023 notarul Rau Boldescu a eliberat certificat de moștenitor legal prin care atestă că moștenitor al averii cet.*****, decedat la ***** este fiica Iacovlev Victoria, averea succesorală constă din : ÎI"V.G.Iacovlev", înregistrată în Registrul de stat al întreprinzătorilor individuali la 29.09.1992, sediul în mun.Soroca *****, cod fiscal 1003607012918 /f.d.175,176 vol.1/.

La 04.07.2017 Iacovlev Victoria s-a adresat Primarului mun.Soroca cu cerere, solicitând încheierea contractului de arendă a încăperilor locative din ***** /f.d.88 vol.1/.

La 15.10.2019 ÎI”Iacovlev Victoria”, IDNO 1019607002677, cu sediul în mun.Soroca str.D.Cantemir 25 ap.4,a notificat Primăria mun.Soroca privind inițierea activității de comerț /f.d.172 vol.1/.

Laq 18.05.2020 ÎM”DGLC Soroca” a întocmit pretenția nr.53 prin care a soliciatt d.iacovlev Victoria eliberarea subsolului din ***** oână la 25.05.2020 /f.d.6 vol.1/. La 20.05.2020 comisia din cadrul ÎM”DGLC Soroca” a întocmit actul de constatare la fața locului prin care au stabilit că Iacovlev Victoria a refuzat de a semna pretenția nr.53 din 18.05.2020/f.d.7 vol.1/.

La 21.05.2020 ÎM”DGLC Soroca” s-a adresat cu cerere Inspectoratului de Poliție Soroca pe faptul refuzului cet.Iacovlev Victoria de a elibera subsolul din ***** /f.d.8 vol.1/.

Potrivit actului din 06.11.2020, comisia din cadrul ÎM”DGLC Soroca” împreună cu subofițerul superior de sector Valentin Gîtlan au verificat subsolul de pe ***** și au stabilit că acolo locuiește o familie tânără cu copil mic, care folosesc reșouri electrice pentru a se încălzi; careva acte care ar confirma faptul chiriei subsolului nu au fost prezentate /f.d.9 vol.1/.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile la situația din 13.10.2021 nu a fost solicitată înregistrarea dreptului de proprietate a bunului imobil cu nr.cadastral *****.01 , care reprezintă bloc locativ cu suprafața de 629,5 m.p. /f.d.69 vol.1/.

La 16.12.2020 ÎM „Direcţia Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Iacovlev Victoria, solicitând evacuarea silită din subsolul casei de pe *****, mun. Soroca, încasarea cheltuielilor suportate pentru achitarea taxei în mărime de 270 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul central din 18.06.2021 s-au atras în proces în calitate de intervenienți principali Primăria mun.Soroca și Consiliul mun.Soroca.

Prin hotărârea judecătoriei Soroca sediul central din 21.10.2021 acțiunea civilă s-a admis integral; s-a evacuat Iacovlev Victoria din bunul imobil subsolul blocului amplasat în mun.Soroca *****; s-a încasat de la Icovlev Victoria în beneficiul ÎM „Direcţia Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca” cheltuieli de judecată în mărime de 270 lei.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 15.12.2022 s-a admis apelul declarat de Iacovlev Victoria, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 21.10.2021, cu restituirea cauzei la rejudecare pe motiv că Iacovlev Victoria n-a fost citată legal pentru ședințele de judecată, cauza fiind examinată în lipsa ei.

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 28.12.2023 acțiunea civilă s-a admis integral; s-a evacuat Iacovlev Victoria din bunul imobil subsolul blocului amplasat

în mun.Soroca *****; s-a încasat de la Icovlev Victoria în beneficiul ÎM „Direcţia Gospodăriei Locativ-Comunale Soroca” cheltuieli de judecată în mărime de 270 lei.

La 17.01.2024 avocatul Scrosb Mihail în interesele apelantei Iacovlev Victoria a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 28.12.2023, solicitând casarea hotărârii cu încetarea procesului civil.

În conformitate cu dispoziţiile art.373 alin.1,2 Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Iar alin.6 din art.373 Cod de procedură civilă statuiază că apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

În conformitate cu art.130 din Codul 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 pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit art.5 alin.1 Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Iar potrivit art.121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială

concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Obiectul juridic litigios din speță constituie evacuarea din imobil.

Potrivit art.491 alin.1 Cod civil, (1) Persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acționează ilegal, în sensul prezentei secțiuni, dacă acționează fără consimțământul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege.

Articolul 492 alin.1-3 Cod civil statuiază că

(1) Posesorul sau un terț poate recurge la autoapărare împotriva persoanei care deposedează ilegal de bun posesorul, care în alt mod tulbură ilegal posesia sau a cărei faptă de deposedare ilegală sau tulburare ilegală este iminentă.

(2) Mijloacele de autoapărare se limitează la măsuri imediate și proporționale necesare pentru recuperarea bunului sau încetarea ori prevenirea deposedării sau tulburării, precum și pentru înlăturarea uzurpatorului din bunul imobil.

(3) Cu respectarea dispozițiilor alin. (1) și (2), autoapărarea poate fi direcționată împotriva posesorului mijlocit sub nume de proprietar care deposedează ilegal posesorul de drept limitat sau îi tulbură ilegal posesia, încălcînd condițiile raportului juridic dintre ei. Această regulă se aplică și posesorului mijlocit de drept limitat care deposedează ilegal sau tulbură ilegal posesia unui alt posesor de drept limitat.

Deposedarea sau tulburarea fără consimțământul posesorului se consideră „ilegală” doar dacă ea nu este permisă de vreo dispoziție legală. Un asemenea drept ori permisiune de a deposeda ori tulbura fără consimțământul posesorului de obicei se bazează pe dreptul public: e.g. procedura de executare silită, exproprierea pentru cauză de utilitate publică. În privința drepturilor care apar din raporturi juridice private (e.g. drepturi contractuale) persoana care acționează contra voinței posesorului curent nu va acționa „ilegal” atâta timp, cât acțiunile ei îndeplinesc condițiile autoapărării, care de asemenea constituie o permisiune oferită de lege.

Completul de judecată notează că posesorul poate recurge la acțiuni imediate de a-și proteja posesia. Interesele celeilalte persoane care ilegal tulbură posesia posesorului sunt ocrotite prin impunerea unor limite stricte asupra dreptului la autoapărare a posesorului, și anume cerința de acțiune imediată și proporțională, necesară conform circumstanțelor pentru a preveni sau opri tulburarea.

Persoana împotriva căreia poate fi îndreptată autoapărarea este persoana care ilegal deposedează posesorul sau altfel tulbură posesia lui ori a cărui acțiune de deposedare ilegală sau tulburare ilegală este iminentă.

Articolul 902 Cod civil, în vigoare la data decesului locatarului *****, prevede că locaţiunea nu încetează prin decesul locatarului, nici prin cel al locatorului dacă în

contract nu este prevăzut altfel sau dacă, în funcţie de circumstanţe, contractul nu mai poate fi menţinut.

Articolul 904 Cod civil, în vigoare până la 01.03.2019 statuiază că (1) Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locaţiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. (2) La expirarea contractului de locaţiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) şi-a onorat anterior obligaţiile contractuale; b) bunul se dă în locaţiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiţii contractuale stabilite de locator.

Instanța de apel reține ca fiind corectă constatarea primei instanțe referitor la faptul că Iacovlev Victoria, fiind moștenitor legal al averii tatălui decedat *****- fondatorul ÎI ”V.G.Iacovlev”, nu este în drept să posede în continuare încăperea din subsolul casei din ***** mun.Soroca, or, potrivit pct.5.1 al contractului de arendă din 15.10.2005, încheiat între ÎM”DGLC Soroca” și ÎI ”V.G.Iacovlev”, modificarea clauzelor contractului de arendă, prelungirea sau rezilierea lui se efectuiază cu acordul părților.

În speță, posesorul și gestionarul încăperii- subsolului cu suprafața de 73,37 m2 este ÎM”DGLC Soroca” , care nu-și exprmă acordul la încheierea/prelungirea contractului de locațiune cu Iacovlev Victoria.

Articolul 1251 Cod civil prevede că prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Conform art. 992 alin.1 Cod civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Dispozițiile art.993 alin.1,7 Cod civil reglementează că (1) Oricine își poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. (7) Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

Prin urmare, la caz, se atestă că locatorul nu dorește continuarea relațiilor contractuale de locațiune cu ÎI”V.G.Iacovlev”, nici cu succesorul acestuia Iacovlev Victoria, care a fondat la 15.10.2019 ÎI”Iacovlev Victoria”, astfel, ÎM”DGLC Soroca” nu poate fi obligat la încheierea contractului de locațiune cu Iacovlev Victoria, acesta fiind un drept discreționar al locatorului. În consecință, corect este stabilit faptul, că Iacovlev Victoria neîntemeiat ocupă spațiul cu suprafața de 73,37 m2 din blocul locativ, amplasat în ***** mun.Soroca și în aceste condiții dânsa urmează să fie evacuată din această încăpere.

Într-adevăr, lui ***** i s-a pemis privatizarea încăperii arendate din ***** prin decizia Consiliului or.Soroca nr.12/9 din 17.12.2004, însă apelanta n-a prezentat dovezi că încăperea litigioasă a fost privatizată.

Iar, potrivit art.4 alin.2,3 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, (2) Obiecte ale înregistrării sînt bunurile imobile, dreptul de proprietate asupra lor, alte drepturi patrimoniale. (3) La bunurile imobile se raportă: a) terenurile; b) clădirile şi construcţiile legate solid de pămînt; c) apartamentele şi alte încăperi izolate.

Distinct de cele enunțate, completul de judecată conchide de a respinge apelul declarat de avocatul Mihail Scrob în interesele apelantei Iacovlev Victoria și a menține hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 28 decembrie 2023.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, Completul de judecată, -

decide:

Respinge apelul declarat de avocatul Mihail Scrob în interesele apelantei Iacovlev Victoria.

Menține hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 28 decembrie 2023, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎM Direcția Gospodăriei Locativ Comunale Soroca către Iacovlev Victoria, intervenienți Primăria mun.Soroca și Consiliul municipal Soroca privind evacuarea silită din bunul imobil.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș** **Ivan Parii**