Dosarul nr. 2-877/23

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

05 noiembrie 2024 or. Anenii Noi

Judecătoria Anenii Noi, sediul central
în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul – Andrei Mocanu,
grefier – Bargan Ecaterina,

a examinat în ședința publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Optimed & Com” împotriva lui Vutcărău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschii Vladimir, Leșcinschii Nadejda, intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup” cu privire la înlăturarea obstacolelor, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces:

La data de 07 noiembrie 2013, SRL „Optimed & Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Vutcaru Valeria cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință asupra bunului imobil nr.cadastral *****, amplasat în *****, str. ***** și evacuarea pârâtei, de rând cu membrii familiei sale din încăperea nr.27 (f.d.11-12, vol.I).

La data de 07 noiembrie 2013, SRL „Optimed & Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Secrieru Galina cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință asupra bunului imobil nr.cadastral *****, amplasat în *****, str. ***** și evacuarea pârâtei, de rând cu membrii familiei sale din încăperea nr.***** (f.d.5-6, vol.II).

La data de 07 noiembrie 2013, SRL „Optimed & Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Glijinschii Vladimir cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință asupra bunului imobil nr. *****, amplasat în *****, str. ***** și evacuarea pârâtului, de rând cu membrii familiei sale din încăperea nr.3 (f.d. 5-6, vol.III).

La data de 02 decembrie 2013, SRL „Optimed & Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Leșcinschii Nadejda cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință asupra bunului imobil nr. *****, amplasat în *****, str. ***** și evacuarea pârâtului, de rând cu membrii familiei sale din încăperea nr.***** (f.d. 2-3, vol.IV).

În motivarea cererilor de chemare în judecată SRL „Optimed & Com” a invocat că este locatarul bunului imobil-cămin cu trei etaje situat în orașul ***** str. *****, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile, fiind opozabil terților. Pîrîtul Vutcaru Valeria folosește încăperea nr.*****, pîrîtul Secrieru Galina folosește încăperea

nr.*****, pîrîtul Glijinschii Vladimir folosește încăperea nr.3, iar pîrîtul Leșcinschii Nadejda folosește încăperea nr.***** din bunul imobil - cămin susmenționat fără a avea încheiate contracte de sublocațiune cu locatarul - S.R.L. „Optimed&Com", acțiuni prin care îngrădește dreptul de posesie și folosință conferit reclamantului de către proprietarul de rept al imobilului prin contractul de locaţiune sus indicat.

Susţine că, la 1 septembrie 2013 S.R.L. „Vest Holding Grup" în calitate de locator și „Optimed&Com" SRL în calitate de locatar au încheiat contractul de locațiune nr. 01/09-13 asupra imobilului situat în or. *****, str.*****, nr. cadastral ***** cu suprafața la sol 558,1 m.p. și suprafața totală de 1770 m.p. Mai indică că, contractul de locațiune a fost încheiat în forma stabilită de legislația în vigoare, iar ulterior a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, ceea ce condiționează inopozabilitatea contractului față de terț, astfel urmează ca reclamantul să posede și să folosească imobilul fără careva restricții.

Indică reclamantul că beneficiază de toate drepturile de posesie și folosință ce i-au fost subrogate de la proprietarul de drept „Vest Holding Grup", asta în condițiile în care între părți sunt inițiate relații contractuale ce ulterior au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Susţine că, acțiunile pîrîților Vutcărău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschii Vladimir şi Leșcinschii Nadejda de instalare și folosire ilegală în această încăpere constituie o ingerință atît în dreptul de proprietate a lui „Vest Holding Grup" S.R.L. consacrat prin dispozițiile Convenției pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale, cît și drepturile de posesie și folosință transmise locatarului - „Optimed și Corn" S.R.L., atribute ce au fost restricționate abuziv de persoanele fizice Vutcărău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschii Vladimir şi Leșcinschii Nadejda care posedă nelegitim încăperile corespunzător nr.*****, *****, 3 și ***** din imobilul sus numit, nepermițînd locatarului de drept să-și exercite drepturile asupra acestui bun în toată plenitudinea lor. Menționează că s-a adresat cu un preaviz către pîrîți prin care a solicitat încheierea unor angajamente cu locatarul de drept al bunului imobil, iar în caz de refuz eliberarea acestor încăperi, păstrînd integritatea bunurilor și fără a pertuba activitatea și condițiile de coabitare a celorlalți locatari, preavizul însă a fost lăsat fără soluționare de către pîrîți.

Cu referire la drepturile pîrîților de a ocupa încăperile respective din imobil, menționează reclamantul că, aceştea nu sunt proprietari ai bunului imobil, respectiv nu pot fi lezaţi în careva drepturi, inclusiv în dreptul de proprietate al acestuia, din motivul că ea nu dispune de drept de proprietate, iar existența cărorva acte emise de Primăria Ialoveni prin care pîrîta ar avea dreptul să locuiască în încăpere este eronat fiindcă autoritatea publică locală Primăria Ialoveni nu deține nici un drept asupra imobilului care să îi permită să elibereze careva acte.

Prin încheierea Judecătoriei Hîncești din 28 noiembrie 2014, cauza civilă nr.2-738/2014 la acțiunea SRL „Optimed & Com" împotriva Secrieru Galina cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate și cauza civilă nr.2-1313/2014 la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Optimed & Com" împotriva Vutcaru Valeria cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului

de proprietate s-au conexat la cauza civilă nr.2-707/2014 la acțiunea SRL „Optimed & Com” împotriva lui Glijinschii Vladimir cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate - pentru examinare în cadrul unui singur proces de judecată (f.d.89-91, vol.III).

La data de 28 februarie 2015, SRL „Optimed & Com” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, în partea în care este vizată Leșcinschii Nadejda (f.d.134-136, vol.IV).

La data de 29 aprilie 2015, SRL „Optimed & Com” a depus cereri de concretizare a pretențiilor, în partea în care sunt vizați Glijinschi Vladislav și Vutcarău Valeriu (f.d.111-115, vol.III).

Prin încheierea protocolară din 16 iulie 2015, au fost atrași în proces, în calitate de intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup” (f.d.154-156, vol.III).

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Hîncești din 21 decembrie 2018, a fost conexată cauza civilă nr.2-737/2014 la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Optimed & Com” împotriva Nadejdei Leșcinschii cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate și cauza civilă nr.2-707/2017, la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Optimed & Com” împotriva lui Glijinschi Vladislav, Secrieru Galina și împotriva lui Vutcarău Valeriu cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate - pentru examinare în cadrul unui singur proces de judecată, atribuindu-i-se nr.2-707/2014 (f.d.221, vol.IV).

Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 31 ianuarie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Optimed & Com” împotriva Vutcarău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschi Vladislav, Nadejda Leșcinschii, intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup” cu privire la înlăturarea obstacolelor, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată a fost scoasă de pe rol (f.d.170, vol.V).

La data de 05 iulie 2022, Guţu Tatiana în interesele SRL „Optimed & Com” a depus cerere privind repunerea pe rol a cauzei.

La data de 07 decembrie 2022, Guţu Tatiana în interesele SRL „Optimed & Com” a mai depus o cerere privind repunerea pe rol a cauzei.

La data de 22 mai 2023, Guţu Tatiana în interesele SRL „Optimed & Com” a depus cerere privind strămutare a cauzei la altă instanță egală în grad (f.d.228, vol.V).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2023, cauza civilă a fost strămutată la Judecătoria Anenii Noi (f.d.240-242, vol.V).

Prin încheierea Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central) din 09 august 2023, s-a respins ca neîntemeiate cererile înaintate de către administratorului Guţu Tatiana în interesele SRL „Optimed & Com” cu privire la repunerea pe rol a cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Optimed & Com” împotriva lui Vutcarău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschi Vladislav, Nadejda Leșcinschii, intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup” cu privire la înlăturarea obstacolelor, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.16-18, vol.VI).

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2023, s-a admis recursul declarat de SRL „Optimed & Com”, s-a casat integral încheierea Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central) din 09.08.2023, prin care s-au respins ca neîntemeiate cererile înaintate de către administratorul Guţu Tatiana în interesele SRL „Optimed & Com” cu privire la repunerea pe rol a cauzei, s-a casat încheierea Judecătoriei Hâncești (sediul Ialoveni) din 31.01.2022, prin care a fost scoasă de pe rol în temeiul art.267 lit. f) CPC și s-a remis cauza la rejudecare în instanța de fond, în același complet de judecată (f.d.29-39, vol.VI).

La data de 25 ianuarie 2024, cauza civilă a fost transmisă judecătorului A. Mocanu.

La data de 07 mai 2024, SRL „Optimed & Com” a înaintat cerere de strămutare la o altă instanţă egală în grad, invocînd prevederile art.43 alin.(2) lit. f) CPC.

Prin încheierea Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central) din 16.05.2024, cauza civilă la acțiunea depusă de SRL „Optimed & Com” împotriva Vutcarău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschi Vladislav, Nadejda Leșcinschii, intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup” cu privire la înlăturarea obstacolelor, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată a fost transmisă Curţii de Apel Chişinău pentru soluţionarea posibilităţii strămutării acesteia într-o altă instanţă judecătorească egală în grad, în temeiul art.43 alin.(2) lit.f) și alin.(4) CPC.

Prin Încheierea Curţii de Apel Chişinău din 06.06.2024, s-a respins ca neîntemeiată cererea înaintată de SRL „Optimed & Com” cu privire la strămutarea cauzei la o altă instanţă de acelaşi grad. Cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Optimed & Com” împotriva Vutcarău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschi Vladislav, Nadejda Leșcinschii, intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup” cu privire la înlăturarea obstacolelor, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată, se restituie pentru judecare Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), în acelaşi complet de judecată (vol.VI, f.d.105-108).

Prin cererile de chemare în judecată înaintate şi conexate într-o suingură cauză civilă, reclamantul a solicitat: înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de posesie și folosință asupra bunului imobil nr.cadastral *****, amplasat în *****, str. ***** și evacuarea pârîţilor, de rînd cu membrii familiei lor din încăperile nr.*****, ***** şi 3, precum şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În şedinţa de judecată, reclamantul SRL „Optimed & Com” nu s-a prezentat, deşi a fost legal citat.

Reprezentantul pîrîţilor-avocatul Dodon Victor, cît şi pîrîtul Vutcarău Valeriu în şedinţă de judecată au solicitat respingerea cererilor de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Intervenienţii accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup” în şedinţă de judecată nu s-au prezentat, deşi au fost legal citaţi.

Aprecierea instanţei:

Audiind participanţii la proces, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Optimed & Com” împotriva lui Vutcărău Valeriu, Secrieru

Galina, Glijinschii Vladimir, Leșcinschii Nadejda, intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup” cu privire la înlăturarea obstacolelor, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi respinsă, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 46 alin. (1) şi (2) din Constituţia RM, statul ocroteşte proprietatea şi aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăţilor şi demnităţii omului. Dreptul de proprietate privată este garantat şi nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietăţii sale.

În conformitate cu art.46 alin.(5) din Constituţia RM, dreptul de proprietare privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

Conform art. 315 alin.(1) din Codul civil RM (în vigoare la data apariţiei raportului juridic litigios – 16.09.2013 cînd au fost înaintate preavizele faţă de pîrîţi cu privire la propunerea perfectării contractelor de sublocaţiune, fie eliberarea încăperilor (vol.I, f.d.25, vol.II, f.d. 10, vol.III, f.d.10, vol.IV, f.d.7)), proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului, iar aliniatul (3) CC al articolului în cauză, stipulează că, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

În corespundere cu art.316 alin.(1), (2) Cod Civil, prevede că, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, în afară numai pentru o cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Conform art.1 al Protocolului Adiţional la Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, orice persoană are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

În conformitate cu prevederile art. 321 alin.(2) CC RM, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile cu excepţiile prevăzute de lege.

În conformitate cu prevederile art. 374 alin.(1) CC RM, proprietarul este în drept să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile instanța constată că administrația publică locală și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** la data de 17.12.2008, dreptul de proprietate fiind înregistrat în temeiul Legii nr.981 din 11.05.2000 cu privire la terenurile proprietate publică și delimitarea lor, iar la data de 29.08.2013 intervenientul accesoriu „Vest Holding Grup” S.R.L., a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** în baza contractului de vânzare cumpărare a imobilului nr.4387 din 28.08.2013 (Vol.I, f.d.23-24).

Ulterior, la data de 01.09.2013 „Vest Holding Grup” S.R.L. în calitate de locator, în temeiul contractului de locațiune nr.01/09-13 a dat în locațiune către SRL „Optimed & Com” bunul imobil - bloc locativ situat în orașul *****, str. ***** cu număr cadastral

*****, care a fost înregistrat la 05.09.2013 în Registrul bunurilor imobile (Vol.I, f.d.15-19).

Conform răspunsului eliberat de către ÎM Gospodăria Locativ-Comunală Ialoveni nr.86 din 01.04.2013, s-a anexat lista locatarilor de la blocul de locuit situat pe str. ***** din or. *****, printre care s-a menţionat în mod expres că, pîrîţii Vutcărău Valeriu locuieşte în apartamentul *****, Secrieru Galina în apartamentul ***** împreună cu 2 persoane a familiei, Glijinschii Vladimir în apartamentul nr.3, iar Leșcinschii Nadejda locuieşte în apartamentul nr.***** împreună cu 4 persoane (vol.II, f.d.26, 27).

În conformitate cu prevederile art.1 din Legea cu privire la locuințe, dreptul la locuință constituie un drept fundamental, care face parte din dreptul la viață decentă al persoanei sau familiei.

Conform prevederilor art.303 alin. (1) Cod civil posesiunea se dobîndește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului, astfel că pentru dobîndirea posesiei ca stare de fapt este necesar doar existența elementului material adică o stăpînire a bunului.

Potrivit art.304 alin. (1) Cod Civil, posesorul poate stăpîni bunul direct, prin putere proprie (posesiune nemijlocită), fie prin intermediul unei alte persoane (posesiune mijlocită).

Astfel, instanța apreciază că acțiunea reclamantului se bazează pe un drept de creanță a cărei obligație corelativă nu a fost executată.

Buna credință, semnifică credința celui care posedă un bun, că îl posedă în temeiul unui titlu valabil, posesorul ignorînd nevalabilitatea titlului său se află în eroare iar această eroare reprezintă fundamentul convingerii sale. Deși posesorul nu a dobîndit bunul în baza unui just titlu, totuși el poate a fi îndreptățit de a fi considerat ca posesor cu bună credință, fiindcă comportarea lui la dobîndirea bunului nu a fost contrară ordinii publice, conformîndu-se esenței, conținutului și naturii juridice a raporturilor juridice.

Conform prevederilor art. 123 alin.(2) Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cause civile la care participă aceleaşi persoane.

Reieşind din datele registrului bunurilor imobile prezentat de reclamant, instanţa de judecată conchide că, la data de 28.08.2013, „Legal Tur” S.R.L. fosta Europa ST în calitate de vânzător și „Vest Holding Grup” S.R.L. în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vînzare-cumpărare a imobilului prin care „Vest Holding Grup” a cumpărat bunul imobil - bloc locativ cu trei etaje amplasat în orașul Ialoveni pe strada str. ***** cu număr cadastral *****, însă potrivit Deciziei irevocabile a Curții Supreme de Justiție din 21.08.2013, s-a constatat că blocul locativ, căminul cu 3 etaje amplasat pe strada *****, orașul ***** nu poate fi înregistrat după “Legal Tur,, S.R.L., pe motiv că contractul de vânzare cumpărare din 16.11.1994 precum și copiile dispoziției din 24 martie 1995 și actului de transmitere-primire a fondurilor fixe din 31 martie 1995, nu constituie documente în temeiul cărora poate fi înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil, fiind constatată nerespectarea art.240 din Codul civil adoptat la 26.12.1964 ce duce la nulitatea contractului (Vol. IV, f.d.126-128).

Prin Decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 21.08.2013, s-a menţinut în vigoare anume Hotărîrea Judecătoriei Ialoveni nr.3CA-58/2012 din 18.07.2021 prin care cererea SC „Europa ST„ SRL împotriva lui ÎS „Cadastru„ filiala Ialoveni intervenienți accesorii Primăria Ialoveni, Victor Dodon cu privire la anularea înregistrării dreptului de proprietate municipală și înregistrarea blocului locativ situat în or. ***** str. ***** nr. cadastral ***** după SC „ EUROPA ST„ SRL a fost respinsă ca neîntemeiată (Vol.IV, f.d.51).

Din aceste considerente, instanța relevă că la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare între „Legal Tur" S.R.L. (fosta SC „Europa ST„ SRL) și „Vest Holding Grup" S.R.L., primul nu avea nici un drept de proprietate asupra clădirii în întregime și/sau asupra unui imobil din acest bloc la nivel de încăperi, or „Legal Tur" S.R.L. nu putea vinde ceea ce nu deținea în mod valabil, astfel că nu pot fi reținute ca fondate alegaţiile reclamantului de încălcare a căruiva atribut al dreptului de proprietate, respectiv a posesiei asupra imobilului dat.

Totodată instanţa de judecată reţine că, nici reclamantul ca locatar și nici intervenientul accesoriu „Vest Holding Grup" S.R.L nu au manifestat diligența necesară pentru buna credință a lor la dobîndirea bunului pe riscul lor, or „Vest Holding Grup" S.R.L. în calitate de locator și SRL „Optimed & Com" în calitate de locatar trebuiau să cunoască că în blocul respectiv locuiesc alte persoane și care este temeiul instalării acestora, iar reclamantul și intervenientul accesoriu „Vest Holding Grup" S.R.L. trebuiau să demonstreze existența în patrimoniul lor a unui drept *(real* sau *de creanță)* care să includă și prerogativa folosinței exclusive a imobilului, în situația dedusă judecății.

În speță, nu a fost stabilit faptul că, posesiunea pîrîților asupra încăperilor de locuit de pe str. *****, or. *****, este de rea-credinţă, iar SRL „Vest Holding Grup", în calitate de locator şi SRL „Optimed & Com" în calitate de locatar, nu doar că trebuiau să cunoască, ci şi cunoşteau că în blocul respectiv locuiesc alte persoane.

Chestiunea în cauză a fost arătată în mod explicit inclusiv prin Decizia Curţii de Apel Chişinău nr.2a-3129/2016 din 13.04.2017, prin care au fost respinse inclusiv argumentele SRL „Optimed & Com" precum ar beneficia de toate drepturile de posesie şi folosinţă care i-au fost subrogate de către SRL „Vest Holding Grup", or SRL „Legal Tur" S.R.L. la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare cu SRL „Vest Holding Grup", nu avea nici un drept de proprietate asupra clădirii în întregime şi/sau asupra unui imobil din acest bloc la nivel de încăperi (vol.V, f.d.13-16).

Lipsa dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză din partea SRL „Legal Tur" S.R.L. ce l-a înstrăinat către SRL „Vest Holding Grup", cît şi dreptul legal de posesie şi folosinţă din partea persoanelor ce locuiesc de fapt în acest bloc locativ încă din anul 1995, se confirmă inclusiv prin Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi nr. 3-83/18 din 08.02.2019, unde acţiunea civilă înaintată de SRL „Legal Tur" S.R.L. contra Primăriei Ialoveni, Consiliul or. Ialoveni, intervenienţi accesorii SRL „Vest Holding Grup", Secrieru Galina, Leşcinschii Natalia ş.a. cu prvire la anularea ordinilor de ocupare a spaţiilor de locuit, a fost respinsă ca neîntemeiată (vol.VI, f.d.142-145).

Însăşi la înaintarea cererii de chemare în judecată, anume reclamantul locatar a anexat dovada faptului că, pîrîţii de facto locuiesc în acest bloc locativ (vol.II, f.d.26, 27)

potrivit răspunsului ÎM Gospodăria Locativ Comunală Ialoveni din 01.04.2013, iar prin preaviz i-au propus iniţial pîrîţilor locatari să încheie contracte de sublocaţiune, ceea ce demonstrează că, la momentul încheierii contractului de locaţiune din 01.09.2013, atît locatorul „Vest Holding Grup" S.R.L, cît şi locatarul SRL „Optimed & Com" cunoşteau despre existenţa viciilor juridice contractuale la bunul imobil locaţionat, pe care le-au acceptat tacit în speranţa că, prin dobîndirea calităţii locatar vor reuşi să le înlăture prin încheierea de contracte de sublocaţiune cu locuitorii acestui bloc locativ.

De asemenea, conform contractului de locaţiune din 01.09.2013, însăşi „Vest Holding Grup" S.R.L pe propria sa răspundere a dat asigurări reclamantului locatar că, bunul imobil este liber şi neviciat, însă în realitate în acest bloc locativ locuiesc ***** de persoane cu membrii lor de familie. Conform pct.II 2.3 Locatorul se obligă să nu împiedice sub nici o formă activitatea şi deţinerea în folosinţă de către Locatar a obiectului de locaţiune pe toată durata acţiunii prezentului contract, însă această obligaţie asumată a locatorului din start nu putea fi executată faţă de locatar, întrucît bunul locaţionat deja se afla în posesia şi folosinţa altor persoane fizice.

Deşi pentru nerespectarea sau îndeplinirea necorespunzătoare de către Locator a obligaţiilor sale, Locatarul şi-a rezervat dreptul conform pct.II.3.3 să rezilieze contractul de locaţiune, ultimul nu şi-a exercitat acest drept legal, ci a înaintat pretenţii către pîrîţi cerîndu-i să încheie contracte de sublocaţiune, or în caz contrar să elibereze încăperile, deşi pîrîţii locuiau în aceste apartamente din anul 1995 în baza ordinului de repartiţie eliberat de Primăria or. Ialoveni ce deţinea la balanţa sa blocul locativ situat în or. ***** str. ***** conform Deciziei nr.24.04.1994 (vol.IV, f.d.123)

Totodată, instanţa de judecată reţine că, pe de o parte locatarul SRL „Optimed & Com" conform pct.II.3.4 a fost în drept de a acorda în sublocaţiune încăperile închiriate fără acordul locatorului "Vest Holding Grup" S.R.L., iar pe de altă parte conform pct.VII.3, s-a menţionat deja în mod absolut contrar că, acţiunea prezentului contract încetează înainte de termen (anticipat) din iniţiativa locatorului în cazul transmiterii în sublocaţiune fără acordul scris din partea locatorului, respectiv solicitarea prealabilă cu privire la încheierea unor contracte de sublocaţiune din partea locatarului cu pîrîţii în lipsa acorduluui scris al locatorului, era contrară contractului de locaţiune în care s-a menţionat că, constituie temei de încetare a actului juridic civil respectiv.

Fiind în prezenţa acestor impedimente şi vicii juridice contractuale ce existau încă pînă la încheierea contractului de locaţiune, părţile contractului de locaţiune urma să le soluţioneze între ei conform pct. VIII şi în baza obligaţiilor benevol asumate, dar nicidecum să pretindă careva drepturi de posesie şi folosinţă de la terţii locatari, a căror posesiune nu a fost demonstrată ca nelegitimă şi de rea-credinţă.

În acest sens, pretenţia reclamantului SRL „Optimed & Com" cu privire la obligarea pîrîţilor Vutcarău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschi Vladislav, Nadejda Leşcinschii şi a membrilor familiei lor să nu creeze impedimente reclamantului în exercitarea deplină a dreptului de posesie şi folosinţă asupra bunului imobil nr.cadastral *****, amplasat în *****, str. *****, instanţa de judecată o consideră ca neîntemeiată, or acest impediment exista încă pînă la data încheierii contractului de locaţiune, fiind

cunoscut în prealabil şi cu certitudine atît locatorului, cît şi locatarului, însă totuşi au convenit să încheie un astfel de act juridic civil viciat.

Posesia constă în stăpînirea de fapt al unui obiect (bun), iar la caz această stăpînire era exercitată în mod exclusiv din anul 1995 de către pîrîţi şi alţi locatari ai blocului locativ cărora li s-au repartizat bonuri de către Primăria or. Ialoveni, ceea ce înseamnă că, nici la data încheierii contractului de locaţiune din 01.09.2013, nici după acest termen, pîrîţii nu au posedat cu rea-credinţă şi nici nu au deposedat ilegal pe pretinsul locatar SRL „Optimed & Com" care în realitate nu a exercitat şi nici nu a putut astfel exercita acest atribut de proprietate.

Deşi instituirea de ingerințe în dreptul de proprietate, indiferent de origine, fără respectarea balanței proporționalității dintre interesul protejat și ingerința admisă, este incompatibilă cu prevederile art. 1 paragraful 1 CEDO, iar constatarea încălcării normelor dreptului de proprietate, într-adevăr impune asigurarea restabilirii depline a dreptului încălcat conform art. 41 CEDO, coroborat cu prevederile art. 308, 312, 315, 317 Cod civil, prin aplicarea prevederilor art. 14 și 1389 Codul civil, totuşi conform art. 8 din Convenţie, orice persoană are dreptul la respectarea vieţii sale private şi de familie, a domiciliului său şi a corespondentei sale. Nu este admis amestecul unei autorităţi publice în exercitarea acestui drept decît în măsura în care acest amestec este prevăzut de lege şi dacă constituie o măsură care, într-o societate democratică, este necesară pentru securitatea naţională, siguranţa publică, bunăstarea economică a ţării, apărarea ordinii şi prevenirea faptelor penale, protejarea sănătăţii sau a moralei ori protejarea drepturilor şi libertăţilor altora.

Într-o jurisprudență constantă, (cauza Dzharageti Zhanna vs Rusia, Prokopovich vs Rusia, Gillow vs Marea Britanie, Buckley vs Marea Britanie, Yordanova ș.a. vs Bulgaria) CtEDO a statuat că conceptul „domiciliu" sau „locuință" în sensul art. 8 din Convenție, nu este limitat doar la sensul de locuință ocupată în temei legal sau primită în ordinea stabilită. „Domiciliul" reprezintă un concept autonom care nu necesită clasificare în legea internă. Este sau nu locul concret de trai „domiciliu" în sensul protecției oferite de art. 8 din Convenție, depinde de existența unor circumstanțe factologice suficiente, determinante concluziei unei legături durabile de locul concret de trai.

În speță, se evidențiază două aspecte concurente, în sensul drepturilor protejate, sub prim aspect dreptul de proprietate și în cel de al doilea aspect dreptul la protecția domiciliului.

Autoritatea publică locală a acordat pîrîților, dreptul de posesie şi folosinţă asupra încăperii, dispunându-se astfel înscrierea în fişa de locuinţe.

Astfel se reţine că în această privinţă, actele administrative au produs efecte juridice erga omnes, născând în beneficiul părţilor, un drept de uz şi de abitaţie a bunului, protejat prin art.424 Codul civil.

În conformitate cu art.424 alin.(1-2) Cod Civil pînă la modernizare, uz este dreptul real asupra bunului altuia, în virtutea căruia uzuarul poate folosi bunul şi culege fructele lui necesare pentru nevoile proprii şi ale familiei sale. Titularul dreptului de abitaţie are dreptul să locuiască în locuinţa unei alte persoane împreună cu soţul şi copiii săi chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care sa constituit abitaţia.

Pîrîții Vutcărău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschii Vladimir şi Leşcinschii Nadejda, domiciliază îndelungat în acest spațiu, de alt spațiu locativ nu dispun, îl întreţin, iar unii chiar au contractat serviciile de gospodărire comunală pe care le achită.

Corespunzător s-a constatat că, încăperile din litigiu cu adevărat reprezintă locuința statornică a pîrîților și aceștia au stabilit relații durabile cu imobilul, deci încăperile nr.nr.*****, *****, 3 şi ***** din str. *****, orașul ***** reprezintă „domiciliul" pîrîților în sensul art. 8 din Convenție.

Ca consecinţă, nu pot fi acceptate ca justificate nici solicitările reclamantului cu privire la evacuarea pîrîţilor Vutcarău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschi Vladislav, Nadejda Leșcinschii şi a membrilor familiei lor din încăperile bunului imobil nr.cadastral *****, amplasat în *****, str. *****, în baza acestui contract de locaţiune.

Acțiunea în evacuare este concepută ca un mecanism procesual prin intermediul căruia deținătorul legitim al unui imobil urmărește înlăturarea tulburării folosinței bunului său de către terțe persoane care ocupă imobilul fără a fi în măsură să opună un titlu locativ valabil, de natură să legitimeze prezența acestora în acel imobil, pe cînd în cazul dedus judecății, reclamantul SRL „Optimed & Com" nu a făcut dovada de ilegalitate a ocupării imobilului de către pîrîții Vutcarău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschi Vladislav, Nadejda Leșcinschii şi membrilor familiei lor, astfel că instanța apreciază că reieșind din informația anexată la materialele cauzei, pîrîţii nu au calitatea de ocupant al imobilului, ci de locatari şi posesori de bună credinţă al spațiilor din încăperile bunului imobil nr.cadastral *****, amplasat în *****, str. *****

Pretenţiile reclamantului derivă dintr-un temei contestabil (art.1 Protocolul 1 la CEDO), prin urmare constatînd și existența protecției prevăzute de art. 8 CEDO, în virtutea principiului *lex posterior derogat legi priori,* devin aplicabile dispoziţiile care acordă protecţie domiciliului, posesiei şi folosinţei, ca elemente a stăpânii de fapt a bunului, adică a normelor concurențiale – art. 8 CEDO, art. 309, 424 Codul civil pînă la modernizare.

Prin urmare, cerințele reclamantului SRL „Optimed & Com" urmează a fi respinse ca neîntemeiate

Mai mult decît atît, instanţa de judecată reţine la caz că, prin Hotărîrea Judecătoriei Hînceşti, sediul Ialoveni nr.2-18/2016 din 15.04.2019, s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 28 august 2013, încheiat între „Legal Tur" S.R.L și firma „Vest Holding Grup" S.R.L., asupra bunului imobil- bloc locativ 7 cu 3 (trei) etaje, amplasat în *****, str.*****, cu nr. cadastral *****, precum şi declarat nul contractul de locațiune nr. 02/09-13 din 02 septembrie 2013, încheiat între S.C. „Vest Holding Grup" S.R.L. și SRL „Optimed & Com" în privinţa aceluiaşi bun imobil, fiind recunoscut dreptul de proprietate municipală Primăria orașului Ialoveni asupra bunului imobil - blocul locativ cu 3 (trei) etaje, amplasat în or. *****, str. *****, cu nr. cadastral *****. (Vol.V, f.d.27).

Totodată, deşi Hotărîrea Judecătoriei Hînceşti, sediul Ialoveni nr.2-18/2016 din 15.04.2019 a fost casată prin Decizia Curţii de Apel Chişinău nr.2a-2792/19 din 04.08.2021 (vol.V, f.d.144-161), ultima la fel a fost casată prin Decizia CSJ nr.2ra-

1796/21 din 15.12.2021, iar cauza civilă respectivă a fost remisă pentru rejudecare la Curtea de Apel Chişinău către un alt complet de judecători.

În acest sens, pretenţiile reclamantului cu privire la înlăturarea obstacolelor şi evacuarea din bunul imobil ce-s susţinute în baza contractului de vânzare-cumpărare din 28 august 2013, încheiat între „Legal Tur" S.R.L și firma „Vest Holding Grup" S.R.L. cît şi a contractului de locațiune nr. 02/09-13 din 02 septembrie 2013, încheiat între S.C. „Vest Holding Grup" S.R.L. și SRL „Optimed & Com" nu pot fi admise ca întemeiate nici din considerentul că, legalitatea înscrisurilor în cauză a fost contestată în instanţa de judecată, fiind contestată atît dreptul de proprietate al S.C. „Vest Holding Grup" S.R.L., cît și dreptul de locaţiune al SRL „Optimed & Com" faţă de bunului imobil- bloc locativ 7 cu 3 (trei) etaje, amplasat în *****, str.*****, cu nr. cadastral *****, iar o decizie definitivă şi irevocabilă pe caz nu a fost adoptată.

Pentru aceste motive, nu pot fi acceptate ca juste şi oportune nici argumentele reclamantului relatate în scrisoarea sa (Vol. V, f.d.137-143) ce au fost bazate pe constatările din cadrul unei Decizii a Curţii de Apel Chişinău nr.2a-2792/19 din 04.08.2021 ce a fost casată de către instanţa ierarhic superioară.

Avînd în vedere cele sus constatate, instanţa de judecată ajunge la concluzia respingerii ca neîntemeiate a cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Optimed & Com" împotriva lui Vutcărău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschii Vladimir, Leșcinschii Nadejda, intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup" cu privire la înlăturarea obstacolelor, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. art. 94-96, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Optimed & Com" împotriva lui Vutcărău Valeriu, Secrieru Galina, Glijinschii Vladimir, Leșcinschii Nadejda, intervenienți accesorii Primăria or. Ialoveni și SRL „Vest Holding Grup" cu privire la înlăturarea obstacolelor, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Andrei Mocanu**