

prima instanță – (Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău) I. Dutca
instanța de apel – (Curtea de Apel Chișinău) A. Panov, A. Minciuna, M. Moraru

DECIZIE

16 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,
judecători

Tamara Chișca-Doneva
Iuliana Oprea
Sveatoslav Moldovan
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de către avocatul Alexei Tighinean în interesele societății cu răspundere limitată ”LAL”,

în pricina civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Balan Mihail împotriva societății cu răspundere limitată ”LAL” cu privire la evacuare și obligarea să nu creeze obstacole în folosirea lotului de teren,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015 prin care s-a admis apelul declarat de Balan Mihail și s-a casat hotărîrea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 20 decembrie 2014,

c o n s t a t ă:

La 06 august 2014 Mihail Balan a depus cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată ”LAL” prin care a solicitat evacuarea pîrîtului societatea cu răspundere limitată ”LAL” cu toate bunurile de pe proprietatea reclamantului, lotul de teren cu suprafața de 0,0423 ha cu număr cadastral 0100311.327 pe care pîrîtul la ocupat abuziv, obligarea pîrîtului societate cu răspundere limitată ”LAL” să nu-i creeze obstacole în folosirea proprietății reclamantului, lotul de teren cu suprafața de 0,0423 ha cu număr cadastral 0100311.327.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 433 din 19 februarie 2009 înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 19 februarie 2009 este proprietarul lotului de teren cu suprafața de 0,0423 ha număr cadastral 0100311.327.

Pe lotul de teren respectiv, pîrîtul parchează automobilele și are instalate alte bunuri imobile.

Astfel, a invocat că, societatea cu răspundere limitată ”LAL” prin interzicerea accesului la lot îi crează obstacole în folosirea proprietății, lezîndu-i astfel dreptul de proprietate garantat de Constituția Republicii Moldova (f.d. 3,4, Vol. I).

Prin hotărârea Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 20 decembrie 2014 s-a respins cererea de chemare în judecată a lui Balan Mihail împotriva societății cu răspundere limitată "LAL" cu privire la evacuarea cu toate bunurile și obligarea să nu creeze obstacole în folosirea lotului de teren, ca fiind neîntemeiată (f.d. 52, Vol.).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 23 decembrie 2014 avocatul Serghei Mocanu în interesele lui Balan Mihail a depus cerere de apel prin care a solicitat casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă (f.d. 54, Vol).

Prin decizia din 09 decembrie 2015 Curtea de Apel Chișinău a admis apelul declarat de către Balan Mihail și a casat hotărârea Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 20 decembrie 2014 și pe cauza dată a pronunțat o nouă hotărâre prin care acțiunea înaintată de Balan Mihail s-a admis și s-a evacuat societatea cu răspundere limitată "LAL" de pe terenul cu numărul cadastral 0100311.327 în mun. Chișinău, str. Ginta Latină, ce aparține lui Balan Mihail

A obligat societatea cu răspundere limitată "LAL" să nu creeze obstacole lui Balan Mihail în folosirea terenului (f.d.162-164, Vol. I).

În motivarea deciziei, Curtea de Apel a indicat că, Balan Mihail este proprietar la terenul cu numărul cadastral 0100311.327.

Astfel, instanța de fond a ajuns la o concluzie eronată privind faptul că, dreptul de proprietate a reclamantului nu se suprapune cu dreptul de posesie a pârâtului, or, terenul care îl deține în proprietate se află pe teritoriul deținut în posesie de societatea cu răspundere limitată "LAL".

Prin urmare, dreptul de proprietate este garantat de lege, Constituție și art. 1 din protocolul nr. 1 al CEDO.

La 12 ianuarie 2016 avocatul Alexei Tighineanu în interesele societății cu răspundere limitată "LAL" a depus cerere de recurs prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015 cu menținerea hotărârii judecătoria Ciocana din 20 decembrie 2014.

În motivarea cererii de recurs a indicat că, prin hotărârea Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 09 iulie 2013 a fost respinsă ca neîntemeiate cererea de chemare în judecată a Primăriei mun. Chișinău împotriva societății cu răspundere limitată "LAL" cu privire la modificarea contractului și cererea de chemare în judecată a lui Balan Mihail, Ludmila Balan și intervenient accesoriu Valeriu Gandrabur împotriva societății cu răspundere limitată "LAL" cu privire la obligarea eliberării terenului.

Prin decizia Curții de Apel din 05 martie 2014 au fost respinse apelurile declarate de către Primăria mun. Chișinău, Mihail Bălan, Liudmila Bălan și cererea de alăturare la apel declarată de Valeriu Gandrabur și menținută hotărârea Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 09 iulie 2013.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 09 iulie 2014 recursurile declarate de către Gandrabur Valeriu și Balan Mihail au fost considerate inadmisibile.

A mai invocat că, la 06 august 2014 reclamantul Balan Mihail a depus o nouă cerere de chemare în judecată către societatea cu răspundere limitată "LAL" cu privire la evacuarea la toate bunurile și de a nu crea obstacole în folosirea lotului de teren.

După esența sa cerințele înaintate de Balan Mihail sunt analogice ca și cerințele care au fost examinate anterior în instanța de judecată.

Prin urmare, în temeiul art. 265 lit. b) din Codul de procedură civilă, procesul civil urmează de încetat.

Totodată, au indicat că, prin hotărârea Judecătorei Economice de Circumscripție, mun. Chișinău din 05 februarie 2002 a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de către societatea cu răspundere limitată "LAL" prin care a fost prelungit termenul contractului de arendă din 07 noiembrie 1996 nr. 9807/96 pe o perioadă nedeterminată, pînă la folosirea acestui teren după destinație conform Planului General al Departamentului Arhitectură și Urbanism.

Prin urmare, au menționat că sunt posesori de bună credință și își exercită obligațiile prevăzute în contractul de arendă achitînd pînă în prezent plata de arendă Primăriei.

De asemenea, au indicat că prin atribuirea în proprietate a lotului de teren lui Balan Mihail, Primăria mun. Chișinău a modificat în mod unilateral contractul de arendă și prevederile art. 906 din Codul civil.

Suplimentar au menționat că, instanța de apel eronat a aplicat prevederile art. 374 alin. (1) din Codul civil întrucît posesia este legitimă.

În final a solicitat și suspendarea executării deciziei Curții de Apel Chișinău (f.d.172-175, Vol. I).

Prin încheierea din 20 ianuarie 2016 Curtea Supremă de Justiție a suspendat executarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015 pînă la examinarea cererii de recurs (f.d. 177-178, Vol. I).

Prin încheierea din 10 martie 2016 Curtea Supremă de Justiție a recunoscut admisibil recursul declarat de societatea cu răspundere limitată "LAL" împotriva deciziei Curții de Apel din 09 decembrie 2015 și s-a remis cauza Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție pentru a fi examinat în fond (f.d. 186, Vol. I).

La 18 aprilie 2016 Balan Mihail a solicitat sesizarea Curții Constituționale în vederea verificării constituționalității art. 900 din Codul civil (f.d. 246-247, Vol. I).

Prin încheierea din 20 aprilie 2016 Curtea Supremă de Justiție a admis cerere lui Balan Mihail privind sesizarea Curții Constituționale și a remis Curții Constituționale cererea lui Balan Mihail privind constituționalitatea art. 900 din Codul civil (f.d.250-251, Vol. I).

Prin decizia Curții Constituționale din 29 aprilie 2016 s-a declarat inadmisibilă sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a articolului 900 din Codul civil.

Astfel, Curtea Constituțională a statuat că sesizarea abordează probleme de ordin litigios însă acest fapt ține exclusiv de competența instanței de judecată. (f.d.2-6, Vol. II).

La 24 octombrie 2016 avocatul Serghei Mocanu în interesele lui Balan Mihail a depus referință prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiat a recursului declarat de către societatea cu răspundere limitată "LAL" (f.d. 25-28, Vol. II).

La 15 noiembrie 2016 avocatul Alexei Tighineanu în interesele societății cu răspundere limitată "LAL" a depus cerere de amînare a ședinței de judecată motivînd că urmează să facă cunoștință cu încheierea Curții Supreme de Justiție prin care s-a admis declarația de abținere a unor judecători.

În acest sens, se menționează că, la 25 octombrie 2016 judecătorii Oleg Sternioală, Tatiana Vieru au depus declarație de abținere de la examinarea prezentei cauze în temeiul art. 50 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, iar prin încheierea din 26 octombrie 2016 a Colegiului civil, civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a fost admisă declarația de abținere

de la examinarea prezentei cauze și s-a transmis în cancelaria Curții Supreme de Justiție pentru a fi repartizată aliatoriu.

Astfel, prin încheierea din 10 noiembrie 2016 Președintele Curții Supreme de Justiție a constituit completul de judecată în componența ce a examinat prezenta cauză.

Prin urmare nu se atestă motive de amânare a examinării recursului.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs constată că, dispozitivul deciziei a fost emis de Curtea de Apel Chișinău la 09 decembrie 2015.

Potrivit scrisorii nr. 12753 copia deciziei Curții de Apel Chișinău a fost expediată părților la 23 decembrie 2015 (f.d. 165, Vol. I).

Potrivit avizului de recepție (f.d. 168, Vol. I) societatea cu răspundere limitată ”LAL” a recepționat copia deciziei motivate la 16 ianuarie 2016.

Cererea de recurs a fost depusă la 12 ianuarie 2016, respectiv cererea de recurs a fost depusă în termenul prevăzut de lege.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Respectiv, recursurile se consideră depuse în termenul prevăzut de lege.

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

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Verificând argumentele invocate în recurs, pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acestea sunt neîntemeiate și urmează de respins cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015 din următoarele considerente.

Curtea menționează că art. 9 din Constituție consacră existența proprietății private asupra bunurilor materiale și intelectuale, iar potrivit art. 46 din Constituție, dreptul la proprietatea privată este garantat.

Curtea reține că proprietatea privată consacră dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană consacră dreptul la respectarea bunurilor. Astfel, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Curtea reține că, în calitate de „bun”, protejat de art.46 din Constituție și de articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană, poate fi recunoscut orice element al activului patrimonial al persoanei, care are valoare economică.

Dreptul de proprietate nu poate fi privit ca un drept absolut.

Astfel, legislatorul poate institui o ingerință în exercitarea dreptului de proprietate, cu condiția ca aceasta să fie prevăzută de lege, să urmărească un scop care să servească interesului general și să fie proporțională scopului urmărit.

Curtea reține că, instituirea unei măsuri legislative trebuie să fie justificată de un scop legitim, în așa fel încât să păstreze un just echilibru între drepturile și interesele tuturor participanților care se află în situații identice, fără privilegii și fără discriminări, respectându-se astfel principiul constituțional al egalității și nediscriminării.

Potrivit deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 18/20-20 din 17 mai 2003 s-a atribuit lui Mihail Balan, ca urmare a vânzării-cumpărării la preț normativ, un lot de pământ cu suprafața de 423 m.p., din str. Ginta Latină (conform planului lotului), din contul terenurilor virane ale municipiului Chișinău, pentru proiectarea și construirea unei case de locuit (f.d. 73, Vol. I).

Conform contractului de vânzare-cumpărare a terenului din 19 februarie 2009 Balan Mihail a cumpărat lotul de teren cu o suprafață de 423 m.p., situat pe str. Ginta Latină, mun. Chișinău (f.d.5-8, Vol. I).

Contractul respectiv a fost autentificat notarial la 19 februarie 2009 înregistrat în registrul actelor notariale cu nr. 433 (f.d. 9, Vol. I) și înregistrat în Registrul bunurilor imobile fiindu-i atribuit numărul cadastral 0100311.327.

Respectiv, Balan Mihail deține în proprietate terenul cu numărul cadastral 0100311.327 și potrivit art. 315 alin. (1) din Codul civil are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Alineatul (3) al articolului în cauză prevede că, *dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.*

Astfel, Balan Mihail, susține că dreptul de proprietate îi este limitat prin posesia acestuia de către societatea cu răspundere limitată "LAL", întrucât acest teren este încorporat în terenul care a fost arendat de către ultimul de la Primăria mun. Chișinău.

Potrivit constatărilor din hotărârea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 09 iulie 2013 Primăria mun. Chișinău a încheiat un contract de arendă cu societatea cu răspundere limitată "LAL" nr. 807/96 din 07 noiembrie 1996.

Astfel, în urma atribuirii în proprietate lui Balan Mihail terenul cu numărul cadastral 0100311.327, Primăria municipiului Chișinău a înaintat acțiunea în instanța de judecată în vederea modificării contractului de arendă respectiv în partea micșorării lotului de teren acordat în proprietatea lui Balan Mihail.

De asemenea și Balan Mihail a depus cerere de chemare în judecată în vederea obligării societății cu răspundere limitată "LAL" de a elibera terenul.

Prin hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 09 iulie 2013 s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a Primăriei municipiului Chișinău către societatea cu răspundere limitată "LAL" cu privire la modificarea contractului și cererea de chemare în judecată a lui Bălan Mihail și intervenient accesoriu Bandrabur Valeriu către societatea cu răspundere limitată "LAL" cu privire la obligarea eliberării terenului. (f.d. 48-50, Vol. I).

Hotărârea respectivă a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2014 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 09 iulie 2014 (f.d.40-44, Vol. I).

În hotărârea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 09 iulie 2013 este constatat că, conform deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 25/39-52 din 07 octombrie 1996 societatea cu răspundere limitată "LAL" i s-a dat în arendă lotul de pământ cu suprafața de 1,75 ha din str. Ginta Latină, mun. Chișinău pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto.

În baza deciziei menționate între Primăria mun. Chișinău și societatea cu răspundere limitată "LAL" a fost încheiat contractul de arendă nr. 807/96 din 07 noiembrie 1996 a lotului de pământ cu suprafața de 1,75 ha din str. Ginta Latină, mun. Chișinău pe un termen de 5 ani.

Ulterior, prin hotărîrea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 05 februarie 2002, acest contract a fost prelungit pe un termen nedeterminat, pînă la folosirea acestui teren după destinație conform Planului general al Departamentului Arhitectură și Urbanism.

În conformitate cu art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Astfel, deși contractul de arendă și hotărîrea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 05 februarie 2002 nu au fost anexate la materialele cauzei, prin prisma art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs le examinează ca circumstanțe constatate fiind sub protecția absolută a prezumției veridicității acesteia.

În concluzie, instanța de recurs urmează să examineze dacă dreptul de proprietate a lui Balan Mihail este limitat prin drepturile altor terți și dacă această limitare este potrivit legii.

În conformitate cu art. 875 Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Este evident, faptul că contractul de arendă a fost încheiat, sub imperiul Codului civil din 1964, însă prin prisma art. 6 alin. (2) din Codul civil aprobat prin Legea nr. 1107 din 06 iunie 2002 care prevede că, legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare, instanța de recurs va aplica prevederile legale care au modificat raporturile juridice în cur de realizare.

Mai mult, deși părțile au, încheiat un contract de arendă, instanța de recurs urmează să aplice normele cu privire la contractul de locațiune, or conform art. 911 alin. (1) din Codul civil, arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Potrivit art. 876 alin. (2) Codul civil, contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în Registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

După emiterea hotărîrii Judecătoriei Economice de Circumscripție din 05 februarie 2002, acest contract a fost prelungit pe un termen nedeterminat, și urma să fie înregistrat în Registrul bunurilor imobile, or acest contract nu poate fi opozabil terților inclusiv și lui Balan Mihail.

Opozabilitatea terților asigură și aplicarea efectelor art. 900 din Codul civil care prevede că, dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatarului, este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă locatorului în drepturile și obligațiile decurgând din locațiune, or lui Balan Mihail nu-i sunt inerente obligațiile care nu și-a

le-a asumat și nu le-a cunoscut la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, nefiindu-i imputabilă nici subrogarea în drepturi.

Respectiv, art. 900 din Codul civil în speță nu este aplicabil.

Mai mult ca atât, contractul de locațiune derivă din elementele dreptului de proprietate, proprietarul păstrându-și dreptul de dispoziție. Chiar la încheierea contractului de locațiunea pe o perioadă nedeterminată, legea stabilește posibilitatea proprietarului de a rezilia contractul respectiv, respectând procedura prevăzută de art. 905 alin. (1) din Codul civil.

Cu referire la existența unei hotărâri judecătorești irevocabile și anume a hotărârii Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 09 iulie 2013 prin care s-a respins ca neîntemeiate cererea de chemare în judecată a Primăriei municipiului Chișinău către societatea cu răspundere limitată "LAL" cu privire la modificarea contractului și cererea de chemare în judecată a lui Balan Mihail, Balan Liudmila și intervenient accesoriu Gandrabur Valeriu către societatea cu răspundere limitată "LAL" *cu privire la obligarea eliberării terenului*, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău și prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 09 iulie 2014 recursurile depuse de Valeriu Gandrabur și Mihail Balan declarate inadmisibile, menționăm următoarele.

În conformitate cu art. 265 alin.1 lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească dispune încetarea procesului în cazul în care într-un litigiu între aceleași părți, cu privire la același obiect și pe aceleași temeuri s-a emis o hotărâre judecătorească rămasă irevocabilă sau o încheiere de încetare a procesului în legătură cu renunțarea reclamantului la acțiune sau cu confirmarea tranzacției dintre părți.

În speță reclamantul solicită nu obligarea de eliberare a terenurilor dar evacuarea societății cu răspundere limitată "LAL" cu toate bunurile sale de pe proprietatea acestuia, terenul cu numărul cadastral 0100311.327 și obligarea pîrîtului de a nu crea obstacole în folosirea lotului de teren. Respectiv temeiul și obiectul acțiunii este diferit.

Mai mult, folosința și posesia terenului de către societatea cu răspundere limitată "LAL" este continuă, iar dreptul de proprietate beneficiază de o protecție continuă întrucît art. 315 alin. (2) din Codul civil prevede expres că, dreptul de proprietate este perpetuu, or aceasta presupune că el durează atîta vreme cît subzistă bunul care îi formează obiectul.

De asemenea și posesia terenului de către societatea cu răspundere limitată "LAL" este continuă, or posesia acestuia nu poate lipsi proprietarul de dreptul la revendicarea a bunului.

Potrivit art. 374 alin. (1) din Codul civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. Alineatul (4) al articolului în cauză prevede că, în legătură cu revendicarea bunului proprietarului se vor aplica în modul corespunzător prevederile art.307, 310-312.

În conformitate cu art. 311 alin. (1) din Codul civil, posesorul de bună-credință care nu are dreptul să posede bunul sau care a pierdut acest drept este obligat să-l predea persoanei îndreptățite.

Posesia faptică a bunului în baza unui contract este temporară, întrucît aceasta nu subrogă proprietatea. Respectiv, Codul civil prevede dreptul proprietarului de revendicare a bunului prin rezilierea contractului, încetarea acestuia, or obligațiile Primăriei în baza contractul de arendă nu au fost subrogate lui Balan Mihail întrucît

contractul nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și nu este opozabil intimatului.

Mai mult, conchidem că, terenul respectiv, a fost acordat în proprietate lui Balan Mihail prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 18/20-20 din 17 mai 2003, în timp ce prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 noiembrie 2003 devenită definitivă și irevocabilă la 24 martie 2005, a fost modificat pct. 11 din contractul de arendă și micșorată suprafața de teren deținută în arendă de societatea cu răspundere limitată "LAL" (f.d. 225-230, Vol. I).

Astfel, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare 19 februarie 2009 între Primăria municipiului Chișinău și Balan Mihail era în vigoare o hotărâre irevocabilă a instanței de judecată prin care terenul deținut în arendă de societatea cu răspundere limitată "LAL" a fost micșorat și era în posesia nemijlocită a Primăriei municipiului Chișinău.

Mai mult prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2011 s-a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de societatea cu răspundere limitată "LAL" împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu Mihai Balan cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău din 17 mai 2003, nr. 18/20-20 prin care s-a atribuit în posesie lui Balan Mihail terenul litigios, respectiv, actul administrativ fiind executoriu și în vigoare (f.d. 108-113, Vol. I).

Cu referire la posesia legitimă a bunului ca o ingerință legitimă în dreptul de proprietate, instanța de recurs reține că, prin decizia nr. 18/20-20 din 17 mai 2003 Consiliul Municipal Chișinău a atribuit în proprietate lui Balan Mihail terenul de pământ pentru construcția casei de locuit. Conform contractul de vânzare-cumpărare a terenului din 19 februarie 2009 Balan Mihail a procurat terenul respectiv.

Societatea cu răspundere limitată posedă acest teren din anul 1996 până în prezent, în timp ce din anul 2003, Balan Mihail deține terenul în posesie legitimă, avînd un drept preferențial, iar din 2009 fiind proprietar al terenului respectiv. Astfel, pe o perioadă de 6 ani, Balan Mihail a fost limitat în exercitarea dreptului de posesie iar pe o perioadă de 7 ani a fost limitat în exercitarea dreptului de proprietate ceea ce contravine principiului posesiei faptice temporare și nu poate constitui o ingerință legitimă în dreptul de proprietate, or este o măsură disproporționată în coraport cu drepturile intimatului și scopul urmărit.

Cu referire la faptul că, societatea cu răspundere limitată "LAL" achită plata pentru arendă Primăriei mun. Chișinău, instanța de recurs conchide că, în conformitate cu art. 875 din Codul civil, plata pentru chirie se achită de către locatar locatorului, care deține dreptul de proprietate asupra bunului.

În cazul în care din anul 2009 dreptul de proprietate asupra terenului litigios a lui Balan Mihail este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar înregistrarea în registrul, conform art. 496 din Codul civil, naște efectul publicității și opozabilității, recurentul nu poate invoca vinovăția intimatului și nu se afectează în acest sens dreptul de proprietate a acestuia.

Luînd în considerație cele constatate supra în coraport cu prevederile legale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul depus de avocatul Alexei Tighinean în interesele societății cu răspundere limitată "LAL" este neîntemeiat.

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

Se respinge recursul declarat de către avocatul Alexei Tighinean în interesele societății cu răspundere limitată "LAL" împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015, fiind neîntemeiat.

Se menține decizia Curtea de Apel Chișinău din 09 decembrie 2015, prin care a admis apelul declarat de Balan Mihail, a anulat hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 20 decembrie 2014 și pe cauza dată sa pronunțat o nouă hotărâre: prin care acțiunea înaintată de Balan Mihail a fost admisă, s-a evacuat societatea cu răspundere limitată "LAL" de pe terenul cu numărul cadastral 0100311.327, din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, ce aparține lui Balan Mihail și a obligat societatea cu răspundere limitată "LAL" să nu creeze obstacole lui Balan Mihail în folosirea terenului.

Decizia este irevocabilă de la momentele emiterii.

Președintele ședinței,

Tamara Chișca-Doneva

judecători

Iuliana Oprea

Sveatoslav Moldovan

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari