

Î N C H E I E R E

21 august 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu
Judecătorii Tamara Chișca-Doneva, Valentina Clevadi

examinînd chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către
Societatea cu răspundere limitată „Magic Cons”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere
limitată „Magic Cons” împotriva Societății pe acțiuni „Franzeluța” cu privire la
instituirea dreptului de servitute,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2013 prin care a
fost admis apelul declarat de către Societatea pe acțiuni „Franzeluța”, casată
integral hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 11 decembrie 2012 și
emisă o hotărâre nouă de admitere parțială a acțiunii,

c o n s t a t ă

La 16 martie 2012 SRL „Magic Cons” a depus cerere de chemare în
judecată împotriva SA „Franzeluța” cu privire la instituirea dreptului de servitute.

În motivarea acțiunii societatea reclamantă a indicat că este proprietară în
baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 10537 din 07 septembrie 2007 a
imobilului – clădirii de producere (lit. G), nr. cadastral 010011111501, amplasată
pe adresa mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa nr. 26, care formează o curte sub
formă de patruleter împrejmuită de gard de piatră, trecerea în interiorul căreia
anterior se efectua prin intermediul drumului de acces de la intersecția str.
Cernăuți cu str. Sarmizegetusa aparținând combinatului de panificație.

La 30 martie 2009 a recepționat de la SA „Franzeluța” notificarea nr. 31-
002/9 prin care a fost înștiințat despre instalarea de către combinat la intersecția str.
Cernăuți cu str. Sarmizegetusa a unui nou punct de trecere, susceptibil de a fi
folosit doar de către societatea pârâtă.

Menționează reclamanta că în urma instalării punctului respectiv de trecere,
i-a fost interzis accesul la imobilul-proprietatea sa, fiind în imposibilitate să
dispună și să îngrijească de clădirea de producere, precum și să efectueze careva
lucrări specifice de întreținere și amenajare a ei.

În mod special în urma privării SRL „Magic Cons” de trecere la clădirea de
producere prin instituirea noului punct, reclamanta nu dispune de acces efectiv spre
imobilul său, nu poate efectua careva lucrări de reparație a peretelui imobilului,
precum și de curățire a acoperișului de gheață și zăpadă pe timp de iarnă,

încălcându-și astfel obligațiunile unui bun proprietar și punând în primejdie integritatea bunurilor aflate în preajmă și a persoanelor-trecători.

Pretinde reclamanta că limitarea accesului la bunul-proprietatea sa îi îngreădește în mod inacceptabil dreptul consfințit la proprietate, precum și atinge în mod grav principiile de conviețuire normală între societățile vecine.

Consideră că instituirea unei servituți în favoarea bunului imobil cu destinația de producere, nr. cadastral 010011111501, amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa nr. 26 (bun dominant), asupra drumului de acces de la intersecția str. Cernăuți cu str. Sarmizegetusa nr. 30, nr. cadastral 0100111012, (teren aservit) pe o lățime de 5 m de la peretele imobilului (lățimea totală a drumului fiind de 10 m), ar corespunde perfect opțiunii de valorificare a dreptului său legitim de proprietate.

Solicită reclamanta SRL „Magic Cons” instituirea dreptului de servitute asupra drumului de acces-proprietatea pârâtei pe o lățime de 5 m (cu exercitarea servituții în modalitatea de până la instalarea noului punct de trecere), obligarea SA „Franzeluța” de a se abține și de a înlătura orice impedimente în exercitarea servituții de trecere cu mijloc de transport și de acces liber pentru întreținerea peretelui imobilului lit. G, și dispunerea OCT Chișinău de a înregistra grevarea cu dreptul de servitute a bunului imobil nr. cadastral 0100111012 situat pe adresa mun. Chișinău str. Sarmizegetusa nr. 30.

Pe parcursul examinării pricinii, reclamanta a depus cerere de completare și concretizare a temeiurilor acțiunii, în care a invocat ilegalitatea blocării de către pârâta SA „Franzeluța” a accesului pe drumul solicitat, menționând că drumul respectiv a fost utilizat efectiv timp de 12 ani încă de către predecesorii SRL „Magic Cons”, astfel instituirea noului punct de trecere și instalarea porții la drum fiind abuzive.

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 11 decembrie 2012 acțiunea a fost admisă integral, fiind instituit dreptul de servitute în favoarea imobilului din str. Sarmizegetusa nr. 26 (bun dominant) de-a lungul drumului de acces de la intersecția str. Cernăuți cu str. Sarmizegetusa nr. 30 (teren aservit) pe o lățime de 5 m cu exercitarea în modalitatea în care a existat până la instalarea punctului de trecere de către SA „Franzeluța”, obligată pârâta să nu creeze și să înlătore orice impediment în exercitarea de către SRL „Magic Cons” a servituții în vederea îngrijirii peretelui construcției lit. G, cu mențiunea că hotărârea servește drept temei pentru OCT Chișinău să înregistreze grevarea dreptului de servitute.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2013 a fost admis apelul declarat de către SA „Franzeluța”, casată integral hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 11 decembrie 2012 și emisă o hotărâre nouă de admitere parțială a acțiunii, fiind instituit dreptul de servitute în favoarea imobilului din str. Sarmizegetusa nr. 26 (bun dominant) de-a lungul drumului de acces de la intersecția str. Cernăuți cu str. Sarmizegetusa nr. 30 (teren aservit) pe o lățime de 3 m de la peretele construcției lit. G, obligată SA „Franzeluța” să nu creeze impedimente în modul executării de către SRL „Magic Cons” a servituții de trecere cu piciorul și a servituții libere de facilități necesare pentru îngrijirea peretelui construcției, cu mențiunea că hotărârea servește drept temei pentru OCT

Chișinău să înregistreze grevarea dreptului de servitute, în rest pretențiile au fost respinse ca fiind neîntemeiate.

La 22 mai 2013, în termenul prevăzut de lege, SRL „Magic Cons” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2013, cerînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Recurenta în motivarea recursului a indicat că la soluționarea pricinii instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și procedural, precum și a apreciat arbitrar probele prezente la materialele pricinii.

La 24 iunie 2013 în adresa SA „Franzeluța” a fost expediată copia recursului declarat de către SRL „Magic Cons” cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 23 iulie 2013 intimata SA „Franzeluța” a depus referință la recursul declarat de către SRL „Magic Cons” în care a invocat caracterul neîntemeiat și abuziv al acestuia, solicitând respingerea lui ca fiind inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile și obiecțiile expuse în referința SA „Franzeluța”, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră că recursul este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 CPC, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

(4) Săvîrșirea altor încălcări decît cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către SRL „Magic Cons” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (1), (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, prin prezenta cerere de chemare în judecată recurenta-reclamantă SRL „Magic Cons” a solicitat instituirea dreptului de servitute în favoarea bunului imobil-proprietatea sa cu destinația de producere, nr. cadastral 01001111501, amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa nr. 26 (bun dominant) asupra drumului de acces-proprietatea SA „Franzeluța” de la intersecția str. Cernăuți cu str. Sarmizegetusa nr. 30, nr. cadastral 0100111012 (teren aservit), pe o lățime de 5 m de la peretele imobilului de producere, astfel încât să dispune de acces efectiv de trecere cu piciorul și automobile.

Conform art. 428 alin. (1) Cod Civil, servitute este sarcina care grevează un imobil (terenul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (terenul dominant).

Potrivit art. 434 alin. (1) și (4) al aceluiași cod, servitutea poate consta și din obligația proprietarului de a se abține de la anumite acțiuni în favoarea proprietarului terenului dominant. Proprietarul terenului aservit este obligat să se abțină de la orice act care limitează ori împiedică exercițiul servituții.

Conform art. 315 alin. (3) și (6) Cod Civil, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț. Proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Din suportul probatoriu prezent la materialele pricinii, și anume din copia de pe extrasul din registrul bunurilor imobile din 20 august 2012, copia de pe titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral 0100111012, copia de pe decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 13/11 din 27 martie 2003, copia de pe contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3591 din 27 noiembrie 2003 încheiat între Primăria mun. Chișinău în persoana viceprimarului Mihai Furtună și SA „Franzeluța”, copia de pe procesul-verbal cu privire la stabilirea hotarelor din 26 februarie 1997 și schema de coordonare a hotarelor anexată la acesta, copia de pe planul de încadrare în teritoriu, precum și din declarațiile părților expuse pe parcursul examinării pricinii în fond și în apel, rezultă că imobilul-proprietatea SRL „Magic Cons” cu nr. cadastral 01001111501 (lit. G) este învecinat cu lotul de teren-proprietatea SA „Franzeluța”, nr. cadastral 0100111012, în limitele căruia este incorporat drumul de acces de la intersecția str. Cernăuți cu str. Sarmizegetusa, existând posibilitatea de acces la peretele construcției lit. G prin intermediul drumului respectiv.

Din fotografiile anexate la materialele pricinii reiese în mod cert faptul că recurenta-reclamantă SRL „Magic Cons” dispune de o altă trecere spre construcția-proprietatea sa, fapt confirmat expres de către reprezentantul SRL „Magic Cons” pe parcursul examinării prezentului litigiu (f.d. 127).

Astfel drumul de acces-proprietatea SA „Franzeluța” nu reprezintă o cale unică spre imobilul lit. G care aparține recurente, însă constituie o singură cale de acces la peretele construcției lit. G în vederea întreținerii acestuia.

În circumstanțele relevate și în contextul normelor de drept citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că Curtea de Apel Chișinău a evaluat corect probele administrate în proces în raport cu normele juridice aplicate, admitând parțial pretențiile recurente-reclamante SRL „Magic Cons” și instituind dreptul de servitute de trecere cu piciorul pentru o lățime de 3 m din cele 10 m ale drumului.

Nu poate fi reținut argumentul societății recurente precum că instanța de apel a interpretat și aplicat eronat normele de drept material, deoarece este unul declarativ și lipsit de oricare fundament juridic, fiind invocat în exclusivitate pentru a se încadra în temeiurile admisibilității recursului.

Instanța de recurs accentuează că SA „Franzeluța” reprezintă o instituție strategică de asigurare cu produse de panificație și drumul de acces litigant constituie intrare/ieșire spre cântarul și rampa fabricii de pâine nr. 2, în rezultat fiind utilizat de către autoturismele de aprovizionare și transport ale SA „Franzeluța”, autorizarea instituirii unei servituți de trecere cu o lățime de 5 m aducând atingere neconformă intereselor combinatului de panificație.

Or, potrivit art. 429 alin. (1) Cod Civil, la realizarea servituții, persoana împuternicită trebuie să respecte interesele proprietarului terenului aservit.

Alte argumente invocate în recurs nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casare a deciziei recurate, și urmează a fi respinse.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute de art. 432 alin.(2), (3) și (4), fără a examina temeinicia acestora.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează că conform jurisprudenței degajate de CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell contra Irlandei, hotărârea din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor indicate în procesul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat deja în modul corespunzător.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către SRL „Magic Cons” ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (1) și (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către SRL „Magic Cons” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Valentina Clevadi