

## DECIZIE

04 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul – Valeriu Doagă  
Judecătorii – Svetlana Filincova, Tamara Chișca-Doneva,  
Ion Druță, Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Marcdi-Com” și societatea cu răspundere limitată „Agroopt” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2017,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de societatea cu răspundere limitată „Agroopt”, societatea cu răspundere limitată „Marcdi-Com”, societatea cu răspundere limitată „Spandor” împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, societății cu răspundere limitată „Stilhol”, intervenienți accesorii societatea cu răspundere limitată „Aghis-Nistru”, societatea cu răspundere limitată „Aderant-Grup”, societatea pe acțiuni „Investcom” cu privire la contestarea actelor administrative și acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Stilhol” împotriva societății cu răspundere limitată „Agroopt”, societății cu răspundere limitată „Marcdi-Com”, societății cu răspundere limitată „Spandor”, societății cu răspundere limitată „Aderant-Grup”, societății pe acțiuni „Investcom”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și societatea cu răspundere limitată „Aghis-Nistru” cu privire la obligarea înlăturării obstacolelor și obligarea eliberării căii de acces auto,

c o n s t a t ă:

La 30 iunie 2014 societatea cu răspundere limitată „Spandor”, societatea cu răspundere limitată „Marcdi-Com” și societatea cu răspundere limitată „Agroopt” au depus în Judecătoria Centru, mun. Chișinău cerere de chemare în judecată

împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, societății cu răspundere limitată „Stilhol”, intervenient accesoriu societatea cu răspundere limitată „Aghis-Nistru” cu privire la contestarea actelor administrative.

În motivarea acțiunii au menționat că, sunt proprietarii încăperilor nelocative și terenurilor aferente de pe teritoriulXXXXX.

Susțin că SRL „Spandor” este proprietarul terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5632 ha, cu numărul cadastral XXXXX și proprietarul terenului cu suprafața de 0,0531 ha, cu numărul cadastralXXXXX, construcția clădirii administrative nr. cadastral XXXXXcu suprafața de 90,5 m.p. din ograda de pe adresaXXXXX.

Menționează că SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” sunt proprietarii încăperilor cu terenul aferent, număr cadastral XXXXXși respectivXXXXX.

Afirmă că SRL „Agroopt” este și proprietarul terenului pentru construcții, număr cadastral XXXXXcu suprafața de 0,1065 ha, separat din terenul cu numărul cadastral XXXXX și construcției depozitului cu suprafața de 649,3 m.p., precum și proprietarul terenului pentru construcții, număr cadastral XXXXXcu suprafața de 0,807 ha, divizat din terenul cu numărul cadastral XXXXX și construcției depozitului cu suprafața de 1097,8 m.p. și 3141,1 m.p.

Relatează că la începutul lunii mai 2014, SRL „Stilhol” care este amplasată pe același teritoriu, a construit neautorizat un gard și a îngrădit accesul la drumul de acces comun ce duc spre întreprinderile și bunurile lor, amplasate pe respectivul teritoriu.

Invocă faptul că urmare a unei adunări desfășurate la 07 mai 2014, SRL „Stilhol” i-a informat că este proprietarul terenului cu suprafața de 0,5013 ha, ce cuprinde și drumul, pe care l-a procurat de la SRL „Aghis-Nistru” în baza contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012.

Relevă că, în rezultatul întrunirii din 07 mai 2014 au primit de la Primăria mun. Chișinău contractul de arendă nr. 5322/2010 din 01 iunie 2010, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis-Nistru” privind darea în arendă a lotului de teren cu numărul cadastral XXXXX decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/14/13 din 18 mai 2010 cu planul lotului de teren, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012 prin care a fost permisă vânzarea terenului cu suprafața de 0,5013 ha ce cuprinde drumul, în folosul SRL „Aghis-Nistru”, contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis-Nistru” privind vânzarea lotului de pământ cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 0,5013 ha și borderoul de calcul din 16 octombrie 2012.

Menționează că la 30 mai 2014 au depus cerere prealabilă către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău prin care au solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012, însă prin răspunsul Direcției generale arhitectură urbanism și relații funciare a Primăriei mun. Chișinău din 18 iunie 2014, au fost informați că urmează să se adreseze în instanța de judecată conform art. 91 din Codul funciar, deoarece terenul cu numărul cadastral XXXXX aparține SRL „Stilhol”.

Consideră că SRL „Stilhol” a încălcat pct.3.5 și 4.4 din decizia Consiliului

mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012 prin care a fost instituită servitutea de trecere asupra drumului public de pe terenul cu nr. cadastralXXXXX, cît și pct. 2.5 cap.III și pct.1 cap.IV din contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis-Nistru”.

În urma concretizării pretențiilor, SRL „Spandor” solicită constatarea ilegalității contractului de vânzare-cumpărare nr. 5854 din 19 octombrie 2012 prin neincluderea în acesta a prevederilor esențiale ale deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 19.10.2012 și anume lipsa prevederii „instituirea servituții”, prevăzută în pct. 3.5. al deciziei nominalizate; constatarea existenței dreptului de servitute care a fost instituită prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 19.10.2012 la terenul cu nr. cadastralXXXXX, obligînd OCT Chișinău să înregistreze servitutea în Registrul bunurilor imobile la terenul nominalizat, în vederea asigurării căii de acces a SRL „Spandor”; constatarea ilegalității și anularea contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012 privind vânzarea lotului de pământ cu nr. cadastral XXXXXcu suprafața de 0,5013 ha, în partea ce ține de sintagma din pct. 3 a contractului „cunosc faptul, că situația juridică a lotului este neschimbată și corespunde cu cea descrisă în documentele de proprietate prezentate de vânzător” și decalarea nulă a sintagmelor din pct. 5 al contractului înregistrat cu nr. 10450 din 17.12.2012: „... este liber de orice vicii de natură juridică și/sau materială, sarcini sau grevări...”, „... este liber de orice drepturi ale terțelor, precum ... servituți”; obligarea SRL „Stilhol” să înlătore toate obstacolele ce împiedică accesul la imobilele de pe terenul cu nr. cadastral XXXXX aferent încăperii reclamantului din str.XXXXX; obligarea SRL „Stilhol” să asigure SRL „Spandor” și altor persoane trecerea liberă prin terenul cu numărul cadastral XXXXX (inclusiv a autocamioanelor) spre și dinspre imobilele amplasate pe terenul cu nr. cadastralXXXXX; încasarea în mod solidar de la SRL „Stilhol”, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău taxei de stat și cheltuielile de judecată (vol.3, f.d.79-87).

În urma concretizării pretențiilor, SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com” solicită anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 în partea ce ține de sintagma pct.2 din decizie: „0,5013 ha” cu stabilirea sintagmei „0,43 ha”; constatarea ilegalității și anularea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012 în partea suprafeței drumului și terenului vîndut, pînă sub fundamentul încăperilor lor stabilită în pct.3 al contractului cu înlocuirea sintagmei „0,5013” în „0,43”; constatarea ilegalității și anularea contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012 privind vânzarea lotului de pământ cu nr. cadastral XXXXX în partea ce ține de: anularea sintagmei din pct.1 a contractului „0,5013” cu înlocuirea în „0,43”; anularea sintagmei din pct. 3 a contractului „cunosc faptul, că situația juridică a lotului este neschimbată și corespunde cu cea descrisă în documentele de proprietate prezentate de vânzător” și decalarea nulă a sintagmelor din pct. 5 al contractului înregistrat cu nr. 10450 din 17.12.2012: „... este liber de orice vicii de natură juridică și/sau materială, sarcini sau grevări...”, „... este liber de orice drepturi ale terțelor, precum ... servituți”; constatarea existenței dreptului de servitute instituit

prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17.09.2012 la terenul cu nr. cadastralXXXXX, obligînd OCT Chișinău să înregistreze servitutea în Registrul bunurilor imobile la terenul nominalizat, în vederea asigurării căii de acces a SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com” pe o suprafață de 0,0713 ha din terenul nominalizat; obligarea SRL „Stilhol” să înlătore toate obstacolele și să demoleze gardul construit neautorizat prin care s-a îngrădit accesul la terenul aferent încăperilor acestora din XXXXXcîtși la drumul public de acces inclus ilegal în terenul cu nr. cadastralXXXXX; obligarea SRL „Stilhol” să asigure SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com” și altor persoane trecerea liberă prin terenul cu numărul cadastral XXXXX (inclusiv a autocamioanelor) spre și dinspre terenurile învecinate, în special prin drumul asfaltat existent conform planului proiectului de execuție nr. 14170/11-27 pe o suprafață de 0,0713 ha în partea de sud a terenului cu numărul cadastral XXXXX avînd o lățime de 8,87 m și o lungime de 80,03 m; încasarea în mod solidar de la SRL „Stilhol” Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău taxei de stat și cheltuielile de judecată (vol.3, f.d.88-99).

La 05 iunie 2015 SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” au depus cerere, solicitînd admiterea în calitate de intervenient accesoriu de partea SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” (vol.2, f.d. 81-84).

Judecătoria Centru, mun. Chișinău prin încheierea protocolară din 25 iunie 2015 a admis cererea privind atragerea în calitate de intervenient accesoriu a SRL „Aderent Grup” și SA „Investcom” (vol.2, f.d.86).

În cadrul ședinței de judecată din 22 februarie 2016 (vol.3, f.d.17-19), SRL „Stilhol” a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis-Nistru” cu privire la obligarea înlăturării obstacolelor și obligarea eliberării căii de acces auto (vol.2, f.d.120-123).

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că la 17 decembrie 2012 a devenit proprietar al terenului cu suprafața de 0,5013 ha, nr. cadastral XXXXX în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10450 încheiat cu SRL „Aghis-Nistru”.

Menționează că fiind proprietar al imobilului menționat nu are posibilitate reală de a se folosi de acest bun deoarece o parte din acest teren este folosit abuziv de către SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom”, vecini ai terenului în litigiu, în calitate de cale de acces și drum de uz comun către imobilele lor, iar altă parte de teren este acaparat și se folosește în calitate de parcare pentru automobilele și autovehiculele ce aparțin pîrîților.

Opinează că pîrîții au demolat samavolnic o mare parte din gardul de plasă, au ocupat și folosesc o parte din terenul ce aparține SRL „Stilhol” pentru parcare remorcilor, automobilelor și autovehiculelor.

Afirmă că s-a adresat către Consiliul mun. Chișinău, care ulterior examinării actelor ce se referă la caz, precum și cercetării la fața locului au constatat că de fapt calea de acces – drumul public din XXXXXeste blocată de către SRL „Aderent-Grup”.

Susține că a fost informată de către Pretura sect. Rîșcani, mun. Chișinău prin scrisoarea din 19 octombrie 2015 că SRL „Aderent-Grup” a fost avertizată despre necesitatea eliberării benevole a căii de acces blocat din XXXXXX.

Consideră că din cauza acțiunilor enunțate supra, SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” încalcă dreptul de proprietate a SRL „Stilhol” asupra terenului litigios, fiind limitată în dreptul de posesie, folosință și dispoziție.

În urma concretizării cerințelor, solicită admiterea acțiunii reconvenționale, obligarea SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” să înlăture obstacolele create pe terenul cu suprafața de 0,5013 ha, nr. cadastral XXXXXcu evacuarea de pe teren a bunurilor ilegal depozitate de pîrîți – beton, mașini uzate, resturi de materiale de construcție, anvelope și interzicerea pîrîților de a utiliza terenul cu nr. cadastral XXXXX în calitate de cale de acces și obligarea SRL „Aderent-Grup” să elibereze calea de acces auto din XXXXXcu lățimea de 10 m, cu evacuarea de pe drumul de acces ilegal acaparat de acesta al materialelor depozitate ilegal: beton, mașini uzate, resturi de materiale de construcție, anvelope uzate (vol.3, f.d.100-101).

Judecătoria Centru, mun. Chișinău prin hotărîrea din 19 decembrie 2016 a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată, în partea pretențiilor SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com” împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, SRL “Stilhol”, intervenienți accesorii SRL “Aghis-Nistru”, SRL “Aderent-Grup”, SA “Investcom” cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012, în partea ce ține de sintagma “0,5013ha” cu stabilirea sintagmei de “0,43”. A respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată, în partea pretențiilor SRL “Agroopt” și SRL “Marcdi-Com” împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, SRL “Stilhol”, intervenienți accesorii SRL “Aghis-Nistru”, SRL “Aderent-Grup”, SA “Investcom” cu privire la constatarea ilegalității și anularea contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012, privind vânzarea lotului de pământ cu nr. cadastral XXXXX în partea ce ține de: anularea sintagmei din pct. 1 a Contractului: “0,5013” cu înlocuirea în “0,43 ha”; anularea sintagmei din pct. 3 a Contractului: “cunosc faptul, că situația juridică a lotului este neschimbată și corespunde cu cea descrisă în documentele de proprietate prezentate de ”Vânzător”; declararea nulității următoarelor sintagme ale pct. 5 din Contractul înregistrat cu nr. 10450 din 17 decembrie 2012, “... este de orice vicii de natură juridică și/sau materială, sarcini sau grevări ...”, “... este liber de orice drepturi ale terților, precum ... servituți”; constatarea existenței dreptului de servitute instituit prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 2012 la terenul cu nr. cadastral XXXXX, obligând OCT Chișinău să înregistreze servitutea în Registrul bunurilor imobile la terenul cu nr. cadastral XXXXX în vederea asigurării căii de acces a SRL “Agroopt” și SRL “Marcdi” pe o suprafața de 0,0713 ha din terenul cu nr. cadastral XXXXX; obligarea SRL “Stilhol” să înlăture toate obstacolele și să demoleze gardul construit neautorizat prin care s-a îngrădit accesul la terenul aferent încăperilor reclamanților din XXXXX cât și la drumul public de acces inclus ilegal în terenul cu nr. cadastral XXXXX; obligarea SRL “Stilhol” să asigure SRL “Agroopt”, SRL

“Marcdi-Com” și altor persoane trecerea liberă prin terenul cu nr. cadastral XXXXX (inclusiv a autocamioanelor) spre și dinspre terenurile învecinate, în special prin drumul asfaltat existent, conform planului proiectului de execuție nr. 014170/11-27, pe o suprafață de 0,0713 ha în partea de sud a terenului cu nr. cadastral XXXXX, având o lățime de 8,87 m și o lungime de 80,03m”; încasarea în mod solidar a cheltuielilor de judecată. A respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată, în partea pretențiilor formulate de SRL “Spandor” împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, SRL “Stilhol”, intervenienți accesorii SRL “Aghis-Nistru”, SRL “Aderent-Grup”, SA “Investcom” cu privire la: constatarea ilegalității contractului de vânzare-cumpărare nr. 5854 din 19 octombrie 2012 prin neincluderea în acesta a prevederilor esențiale ale deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/67 din 19 octombrie 2012 și anume, lipsa prevederilor despre “înstituirea servituții”, prevăzute în pct. 3.5 al deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 19 octombrie 2012; constatarea existenței dreptului de servitute, care a fost instituit prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 2012 la terenul cu nr. cadastral XXXXX, obligând OCT Chișinău să înregistreze servitutea în registrul bunurilor imobile la terenul cu nr. cadastral XXXXX, în vederea asigurării căii de acces a SRL “Spandor”; constatarea ilegalității și anularea contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012, privind vânzarea lotului de pământ nr. cadastral XXXXX în partea ce ține de sintagma din pct. 3 al Contractului “... cunosc faptul, că situația juridică a lotului este neschimbată și corespunde cu cea descrisă în documentele de proprietate prezentate de Vânzător...” și sintagma din pct. 5 al contractului “... este liber de orice vicii de natură juridică și/sau materiale, sarcini sau grevări ...”, “... este liber orice drepturi ale terților, precum ... servituți...”; obligarea SRL “Stilhol” să înlăture toate obstacolele ce împiedică accesul la imobilele de pe terenul cu nr. cadastral XXXXX aferent încăperii reclamantului din XXXXX; obligarea SRL “Stilhol” să asigure SRL “Spandor” și altor persoane trecere liberă prin terenul cu numărul cadastral XXXXX (inclusiv a autocamioanelor) spre și dinspre imobilele amplasate pe terenul cu nr. cadastral XXXXX; încasarea în mod solidar, de la SRL “Stilhol” și Consiliului mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău a cheltuielilor de judecată. A respins ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de SRL “Stilhol” împotriva SRL “Spandor”, SRL “Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup”, SA “Investcom”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și SRL “Aghis-Nistru” cu privire la: obligarea SRL “Spandor”, SRL “Marcdi-Com”, SRL “Agroopt”, SRL “Aderent-Grup” și SA “Investcom” să înlăture obstacolele create pe terenul cu suprafața de 0,5013 ha, nr. cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate privată a SRL “Stilhol”, cu dispunerea evacuării de pe teren a bunurilor ilegal depozitate de pârâți– beton, mașini uzate, resturi de material de construcție, anvelope și obligarea eliberării căii de acces; obligarea SRL “Aderent-Grup” să elibereze calea de acces auto din XXXXX cu lățimea de 10 metri, cu evacuarea de pe drumul de acces ilegal acaparat de SRL “Aderent-Grup” al materialelor depozitate ilegal: beton, mașini uzate, macara, container, metal uzat, resturi de material de construcție, anvelope uzate.

În susținerea poziției prima instanță a reținut cu privire la pretenția privind anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17.09.2012 că, reclamantii s-au adresat cu cerere prealabilă cu omiterea termenului de prescripție de 30 de zile fără a solicita repunerea în termen și prezentarea temeiurilor justificative în acest sens.

La fel, instanța a concluzionat că incoerența în partea ce ține de sintagma de „0,5013 ha” cu stabilirea sintagmei „0,43 ha” reiese din caracterul impropriu unei acțiuni în contencios administrativ și comportă un caracter complex, depășind împuternicirile aprecierii de către instanța de contencios administrativ, iar admiterea respectivei pretenții ar fi contrară principiului autonomiei decizionale specific autorităților publice centrale și locale, implicând aspecte de oportunitate a actelor administrative.

Prima instanță a reținut în partea pretențiilor privind constatarea ilegalității și anulării contractului de vânzare-cumpărare din 19 octombrie 2012, că la formularea pretențiilor aferente valabilității contractului încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis-Nistru”, reclamantii nu au individualizat just calitatea procesuală a părții contractante SRL „Arghis-Nistru”, ultimei fiind atribuită calitatea procesuală de intervenient accesoriu, ținând cont de faptul că raportul material obligațional stabilit prin contractul respectiv conține drepturi și obligații corelative exclusiv dintre subiecții contractanți.

Totodată, instanța a conchis că sintagma constatarea ilegalității contractului de vânzare-cumpărare în partea sintagmei (...) nu poate fi redusă la una din metodele art. 11 din Codul civil, deși respectiva este denotată cu terminologie juridică, aceasta nu poate fi raportată la una din metodele de apărare a drepturilor. Respectiv se atestă caracterul incoerent al pretențiilor formulate de reclamantii în partea indicării sintagmei constatarea ilegalității contractului de vânzare-cumpărare la individualizarea pretențiilor lor, or esența și întinderea executării sale nu este una certă.

Prima instanță, referitor la pretenția SRL „Spandor” și a SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com” cu privire la constatarea ilegalității și anularea contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012, a reținut că raportul material obligațional stabilit prin contractul respectiv conține drepturi și obligații corelative exclusiv dintre subiecții SRL „Aghis-Nistru” și SRL „Stilhol”, iar reclamantii eronat au atribuit calitatea procesuală a participanților la proces.

Prima instanță a mai reținut în partea obligării SRL „Stilhol” de a înlătura obstacolele că nu au fost prezentate probe ce ar atesta atât existența obstacolelor cât și legătura causală dintre existența acestora și accesul la imobil.

Instanța referitor la pretențiile din acțiunea reconvențională cu privire la înlăturarea obstacolelor a conchis că nu s-au constatat circumstanțe de fapt care ar putea fi raportate la obiectul probațiunii, și anume existența obstacolelor create de SRL “Spandor”, SRL “Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup”, SA “Investcom”, precum și depozitarea nemijlocită de către aceștia a bunurilor ilegal depozitate, în formula în care a fost indicată în cerere.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 25 octombrie 2017 a respins cererea de apel declarată de SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Spandor”, precum

și cererea apelanților alăturați SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom” și a menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 19 decembrie 2016.

La 16 noiembrie 2017 SRL „Marcdi-Com”, SRL „Spandor” și SRL „Agroopt” au depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2017, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și casarea parțială a hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii reconvenționale cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii înaintate de SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com” în sensul formulat.

În motivarea recursului au relatat circumstanțele de fapt ale cauzei și au invocat că instanțele inferioare eronat au aplicat normele de drept material și procedural.

Consideră că, acțiunea a fost înaintată în termen, deoarece la 05 mai 2014 au luat cunoștință de decizia Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 și la 30 mai 2014 s-au adresat cu cerere prealabilă, iar la 30 iunie 2014 au sesizat instanța de contencios administrativ.

Susțin că înlocuirea sintagmei „0,5013” cu „0,43” în contractul de vânzare-cumpărare din 19 octombrie 2012 ține de aspectul legalității acestuia, iar instanțele inferioare au ignorat proiectul de execuție care este un studiu de fezabilitate.

Opinează că instanțele inferioare urmau să înștiințeze SRL „Aghis-Nistru” pentru a fi introdus în proces în calitate de pârît în sensul art. 62 alin. (6) din Codul de procedură civilă.

Afirmă că este eronată concluzia primei instanțe precum că OCT Chișinău nu are calitate procesuală, în situația în care însăși instanța a respins atragerea acestuia în calitate de intervenient accesoriu în cadrul ședinței de judecată din 20 octombrie 2015.

Menționează că instanța nu a dat apreciere explicațiilor recurenților cu privire la existența gardului prin prisma art. 117 din Codul de procedură civilă.

La 29 ianuarie 2018 SRL „Spandor” a depus cerere prin care a solicitat retragerea recursului declarat de SRL „Spandor” și încetarea procedurii în recurs în partea cerințelor invocate de acesta.

Curtea Supremă de Justiție prin încheierea din 21 martie 2018 a încetat procedura în recurs în privința recursului declarat de SRL „Spandor” (vol.5, f.d.61-68).

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” urmează a fi admis, casată decizia instanței de apel cu restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de apel pentru următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele

invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi.

Materialele cauzei atestă că prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012 s-a stabilit suprafața și hotarele terenului necesar utilizării în procesul tehnologic, aferent obiectivului privat (depozit) dinXXXXX, în limitele specificate în planul-anexă. S-a acceptat vânzarea terenului cu numărul cadastral XXXXX aferent obiectivului privat (depozit) dinXXXXX, cu suprafața de 0,5013 ha, la prețul normativ de 658571 de lei ÎCS „Aghis Nistru”. S-a obligat cumpărătorul terenului *inter alia* de a permite trecerea pe calea existentă vecinilor, în acest sens instituindu-se o servitute în favoarea lor (vol.1, f.d.19-24).

La 19 octombrie 2012 Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis- Nistru” au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent situat în mun.XXXXX, cu numărul cadastralXXXXX, ultimul asumîndu-și mai multe obligații, printre care, să asigure folosirea nestingherită și gratuită a obiectelor de uz public (drumuri auto și de pietoni, obiectele infrastructurii ingineresti), care existau la momentul înregistrării cererii de cumpărare a terenului aferent (vol.1, f.d.14-17).

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012 SRL „Aghis-Nistru” a vîndut către SRL „Stilhol” terenul pentru construcție cu suprafața totală de 0,5013 ha, numărul cadastral XXXXX și construcția (depozit), cu suprafața de 2208 m.p., numărul cadastralXXXXX, situate în XXXXX(vol.2, f.d.112-115).

La 30 mai 2014 SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” s-au adresat cu cerere prealabilă către Primăria și Consiliul mun. Chișinău (vol.1, f.d.27-28).

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1-08-1360 din 18 iunie 2014, în urma examinării plîngerii le-a comunicat că terenul litigios cu numărul cadastral XXXXX aparține cu drept de proprietate firmei SRL „Stilhol” și pentru examinarea și soluționarea litigiului funciar urmează să se adreseze instanțelor de judecată (vol.1, f.d.32).

Verificînd legalitatea deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017 prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul constată că, instanța de apel nu a ținut cont de natura pretențiilor invocate de reclamant și a apreciat eronat circumstanțele cauzei.

Cu referire la solicitarea anulării deciziei Consiliului mun. Chișinău din nr.5/67 din 17.09.2012 instanța de recurs menționează următoarele.

În baza art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art. 15 alin. (1) și (2) lit. a) din aceeași lege, cererea prealabilă se examinează de către organul emitent sau ierarhic superior în termen de 30 de zile de la data înregistrării ei, decizia urmînd a fi comunicată de îndată petiționarului dacă legislația nu prevede altfel. Organul emitent este în drept să respingă cererea prealabilă.

Din sensul normelor respective se desprinde faptul că cererea prealabilă urmează a fi înaintată organului emitent în termen de 30 de zile de la data comunicării actului administrativ.

Colegiul menționează că instanța de apel, interpretând eronat dispozițiile enunțate supra, a emis un act de dispoziție judecătorească ce contravine normelor de drept.

Astfel, Colegiul evidențiază că instanța de apel în partea motivată a deciziei sale și-a argumentat concluzia prin faptul că cererea prealabilă înaintată de SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Spandor” [cu privire la contestarea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17.09.2012] a fost înaintată cu omiterea termenului de prescripție de 30 de zile, în pofida faptului că Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare prin răspunsul nr.01/1-08-1360 din 18 iunie 2014 (vol.1, f.d.32), în urma examinării cererii înaintate de către SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” a respins cererea prealabilă înaintată, adică a oferit răspuns reclamanților.

În acest sens, instanța de recurs menționează că pîrîtul, Consilul mun. Chișinău nu a dovedit cînd au luat cunoștință reclamanții de decizia contestată, în virtutea sarcinii probațiunii în acțiunile de contencios administrativ (art.24 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ) și nici instanțele inferioare nu au elucidat de la ce dată li s-au lezat dreptul reclamanților prin decizia respectivă pentru a stabili tardivitatea acțiunii. Or, faptul că SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Spandor” au omis termenul de a contesta prin cerere prealabilă decizia Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17.09.2012, ține de competența emitentului, la caz, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, care nu a respins cererea prealabilă ca tardivă.

Respectiv, se atestă faptul că instanța de apel a interpretat eronat dispozițiile art. 14 din Legea contenciosului administrativ și nu a efectuat o incursiune în fond a cauzei pentru înlăturarea tuturor dubiilor care planează în privința curgerii termenului de contestare a actului administrativ, reieșind din efectul devolutiv al apelului, care-i conferă pe lîngă competența verificării legalității și temeiniciei hotărîrii atacate și unele atribuții de judecată ale primei instanțe.

Inadvertențele devin proeminente în momentul verificării aspectului de legalitate a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012 în partea ce vizează suprafața bunului imobil cu numărul cadastralXXXXX, avînd în vedere că instanța de apel nu a luat în considerare concluziile și propunerile inserate în studiul de prefezabilitate privind demarcarea teritoriului aferent imobilului privat a SRL „Aghis-Nistru” din teritoriul „Moldelina” SA din str. XXXXX(vol.2, f.d.166-173) care a fost efectuat în scopul aprecierii, obținerii și constatării activităților de producere necesare pentru dreptul de folosință a pămîntului cu determinarea granițelor loturilor de către toți agenții economici amplasați pe teritoriul divizat (vol.2, f.d.169), or în conformitate cu art. 16 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile 354 din 28 octombrie 2004, după primirea cererii, inginerul cadastral elaborează un studiu privind posibilitatea formării bunului imobil. În funcție de concluzia din studiu, cererea

de formare a bunului imobil va fi acceptată sau respinsă de executantul lucrărilor cadastrale. Refuzul formării bunului imobil poate fi atacat în instanță de judecată.

Ba mai mult indicarea suprafeței bunului imobil nu ține de oportunitate actului administrativ și a operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii acestuia în sensul art. 26 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ, ci de aspectul calculelor în acest sens, cu atât mai mult, că studiul de fezabilitate a fost efectuat anterior emiterii deciziei contestate.

Referitor la pretențiile cu privire la constituirea dreptului de servitute, Colegiul subliniază următoarele.

Conform art. 428 alin. (1) din Codul civil, servitute este sarcina care grevează un imobil (terenul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (terenul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului terenului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică.

În baza art. 429 alin. (1)-(3) din Codul civil, la realizarea servituții, persoana împuternicită trebuie să respecte interesele proprietarului terenului aservit. Proprietarul terenului dominant poate fi obligat să plătească, la anumite perioade, o recompensă (despăgubire) proprietarului terenului aservit. Schimbarea proprietarului terenului dominant sau al terenului aservit, precum și împărțirea terenurilor, nu afectează dreptul de servitute.

În conformitate cu art. 431 alin. (1) din Codul civil, servitutea poate fi constituită prin destinația stabilită de proprietar, prin acte juridice ori prin uzucapiune.

În baza art. 434 alin. (4) din Codul civil proprietarul terenului aservit este obligat să se abțină de la orice act care limitează ori împiedică exercițiul servituții. Astfel, nu va putea schimba starea locurilor ori strămuna exercitarea servituții în alt loc.

Colegiul relevă că, potrivit art. 1 protocolul 1 la CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.

Așadar, noțiunea de bun utilizată de textul analizat supra cuprinde fără echivoc dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile. În același timp, protecția instituită se focusează și asupra altor drepturi reale, astfel, Comisia Europeană a Drepturilor Omului a statuat că „beneficiul unor clauze de servitute care sunt cuprinse într-un contract de concesiune a unei ferme” constituie un bun în sensul articolului 1 protocolul 1 CEDO, ceea ce înseamnă întinderea protecției sale cu privire la dreptul de servitute. La rândul ei, Curtea Europeană a hotărât că aceeași noțiune cuprinde și dreptul de emfiteoză, ca drept real ce rezultă dintr-un contract de închiriere pe termen lung, de regulă între 20 și 99 de ani, a unor imobile, construcții sau, cel mai adesea, terenuri.

În speță, instanța de recurs conchide faptul că asupra terenului cu numărul cadastral XXXXX din XXXXX, cu suprafața de 0,5013 ha a fost instituită servitute în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 (vol.1, f.d.19-21), iar prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012, SRL „Aghis-Nistru” [cumpărătorul] s-a obligat *inter alia* să asigure folosirea nestingherită și gratuită a obiectelor de uz public (drumuri auto și de pietoni, obiectele infrastructurii inginerești), care existau la momentul înregistrării cererii de cumpărare a terenului aferent (vol.1, f.d.16). Totodată, instanța de apel urmează să tranșeze chestiunea posibilității înființării servituții în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012 prin care SRL „Stilhol” a cumpărat de la SRL „Aghis-Nistru” terenul nominalizat asupra căruia a fost înființată servitutea, reieșind din dispozițiile art. 429 alin. (3) din Codul civil care instituie regula potrivit căreia schimbarea proprietarului terenului dominant sau al terenului aservit, precum și împărțirea terenurilor, nu afectează dreptul de servitute.

Mai mult, instanța de apel nu a verificat dacă servitutea înființată prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012 a fost înscrisă în Registrul bunurilor imobile, întrucât din extrasul din Registrul bunurilor imobile în privința bunului imobilului cu nr. cadastral XXXXX nu se regăsește înscrierea cu privire la grevarea terenului nominalizat cu servitute (vol.2, f.d.12-14), or în conformitate cu art. 431 alin.(3) din Codul civil servitutea constituită prin acte juridice este opozabilă după înscriere în registrul bunurilor imobile.

Astfel, instanța de apel urma să stabilească dacă servitutea înființată prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012 produce efecte juridice în cazul neînscrierii în Registrul bunurilor imobile a acesteia asupra bunului imobil nominalizat, în sensul art. 431 alin.(3) în raport cu art. 440 din Codul civil.

În aceeași ordine de idei, instanța de recurs subliniază că Primăria mun. Chișinău prin scrisoarea nr. 02-111/6452/2011 din 30 mai 2014 (vol.1, f.d.33) s-a adresat ÎS „Cadastru” cu solicitarea de a intabula servitutea constituită prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012, însă din materialele cauzei nu se desprinde cu certitudine faptul îndeplinirii acestor cerințe de către ultimii, iar instanțele inferioare nu au întreprins măsuri necesare de a verifica chestiunea respectivă, fapt pentru care Colegiul este în dificultate de a verifica cele descrise supra, iar instanța de apel nu a întreprins măsuri în vederea soluționării litigiului apărut prin constatarea unor fapte necesare examinării la care instanța urma să contribuie, ținând cont de art. 118 alin. (5) din Codul de procedură civilă care prevede că, în caz de necesitate instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Pe lângă cele reflectate supra Colegiul constată că, divergențe persistă la capitolul suprafeței concrete ocupate cu titlu de servitute, chestiuni care nu pot fi analizate în ordine de recurs ci exclusiv în instanța de apel în calitatea sa de instanță de fond, or, din decizia contestată precum și din contractul de vânzare-

cumpărare din 19 octombrie 2012 (vol.1, f.d.12-17) nu este clar care este suprafața ocupată cu servitute, iar din proiectul planului geometric al terenului propus pentru calea de acces (servitute) (vol.3, f.d.57-58), sunt prezentate caracteristicile tehnice ale bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, care de altfel nu au fost luate în considerare de către instanța de apel.

În altă ordine de idei, Colegiul menționează că instanța de apel a constatat că OCT Chișinău nu are calitatea procesuală atribuită, iar în conținutul cererii de chemare în judecată nu se regăsește esența dezacordului reclamanților cu acțiunile OCT Chișinău, manifestate în acest sens prin depunerea unei cereri prealabile deși Judecătoria Centru, mun. Chișinău prin încheierea protocolară din 20 octombrie 2015 (vol.2, f.d.102), a respins demersul cu privire la atragerea în calitate de intervenient accesoriu a OCT Chișinău.

Colegiul învederează că în baza principiului *tantum devolutum quantum iudicatum*, instanța de apel are sarcina de a efectua o nouă examinare în fond, dar și a exercita controlul judiciar complet, în fapt și în drept, asupra ceea ce a hotărât prima instanță și din acest motiv instanța de apel, nu poate fi pusă în situația de a soluționa cereri care nu au fost formulate în fața primei instanțe, adică cereri absolut noi prin care să se invoce pretenții noi.

Respectiv, prin prisma principiului nominalizat supra instanța de apel avea obligația pozitivă de a verifica și legalitatea încheierilor protocolare emise de prima instanță, la caz, încheierea protocolară a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 octombrie 2015. Astfel, cu judecarea fondului apelului, instanța de apel urma să verifice încheierea nominalizată și să se expună asupra oportunității intervenirii în proces a OCT Chișinău și să-și motiveze tranșant soluția în acest sens.

Din considerentele menționate supra, Colegiul apreciază critic concluzia instanței de apel precum că OCT Chișinău nu are calitatea procesuală atribuită, or prin prisma art. 359 alin. (2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel urma să verifice legalitatea încheierii protocolare vizate și să pună în discuție chestiunea cu privire la atragerea în proces a OCT Chișinău, ținând cont de obiectul acțiunii și pretențiile reclamanților, or din procesele-verbale ale ședințelor de judecată în instanța de apel (vol.3, f.d.30, 49-50, 53, 66-67, 76-77, 82-83, 98) rezultă că această chestiune nu a fost pusă în discuție.

În această ordine de idei, avînd în vedere că instanța de apel nu a elucidat toate circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, Colegiul este în dificultate de a se expune asupra pretențiilor cu privire la obligarea SRL „Stilhol” de a înlătura obstacolele prin care a fost îngrădit accesul la terenul recurenților cît și la drumul public de acces. Or, această pretenție are caracter subordonat pretenției cu privire la înființarea servituții.

Astfel, această pretenție urmează a fi examinată de către instanța de apel doar după ce va înlătura toate dubiile ce planează în privința instituirii servituții asupra imobilului cu nr. cadastral XXXXX.

Colegiul consideră că, emiterea unei hotărîri întemeiate ca rezultat al rejudecării pricinii poate avea loc doar după elucidarea circumstanțelor reflectate supra precum și în rezultatul corelării prevederilor art. 434 alin. (4) din Codul

civil care reglementează că, proprietarul terenului aservit este obligat să se abțină de la orice act care limitează ori împiedică exercițiul servituții. Astfel, nu va putea schimba starea locurilor ori strămuta exercitarea servituții în alt loc.

Din considerentele menționate și avînd în vedere că Curtea de Apel Chișinău a încălcat normele de drept procedural și material, nu a dat apreciere circumstanțelor cauzei, iar decizia emisă este nemotivată și totodată luînd în considerare faptul că erorile date nu pot fi corectate în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că recursul declarat de SRL „Marcdi-Com” și „Agroopt” urmează să fie admis cu casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2017 și restituirea cauzei la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminînd cauza să emită o hotărâre legală și întemeiată cu respectarea drepturilor procedurale ale părților.

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

#### d e c i d e :

A admite recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Marcdi-Com” și societatea cu răspundere limitată „Agroopt”.

A casa decizia Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2017, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de societatea cu răspundere limitată „Agroopt”, societatea cu răspundere limitată „Marcdi-Com”, societatea cu răspundere limitată „Spandor” împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, societății cu răspundere limitată „Stilhol”, intervenienți accesorii societatea cu răspundere limitată „Aghis-Nistru”, societatea cu răspundere limitată „Aderant-Grup”, societatea pe acțiuni „Investcom” cu privire la contestarea actelor administrative și acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Stilhol” împotriva societății cu răspundere limitată „Agroopt”, societății cu răspundere limitată „Marcdi-Com”, societății cu răspundere limitată „Spandor”, societății cu răspundere limitată „Aderent-Grup”, societății pe acțiuni „Investcom”, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și societatea cu răspundere limitată „Aghis-Nistru” cu privire la obligarea înlăturării obstacolelor și obligarea eliberării căii de acces auto, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Tamara Chișca-Doneva

Ion Druță

Dumitru Mardari