

Dosarul nr.3ra-418/2019

Prima instanță: Judecătoria Centru, mun.Chișinău (Gh. Stratulat)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (M. Guzun, V. Buhnaci, L. Pruteanu)

DECIZIE

24 iulie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Sveatoslav Moldovan
Nicolae Craiu
Mariana Pitic
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Marcdi-Com” și Societatea cu Răspundere Limitată „Agroopt” și recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Aderent-Grup” și Societatea pe Acțiuni „Investcom”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Spandor”, Societatea cu Răspundere Limitată „Marcdi-Com”, Societatea cu Răspundere Limitată „Agroopt” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău, Societatea Comercială „Stilhol” Societate cu Răspundere Limitată, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Aghis-Nistru”, Societatea cu Răspundere Limitată „Aderant-Grup”, Societatea pe Acțiuni „Investcom” privind contestarea actelor administrative,

și acțiunea reconvențională depusă de Societatea Comercială „Stilhol” Societate cu Răspundere Limitată 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,

împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și deciziei suplimentare din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 30 iunie 2014, SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” au depus în Judecătoria Centru, mun. Chișinău cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei mun.Chișinău, SC „Stilhol” SRL, intervenient accesoriu SRL „Aghis-Nistru” privind contestarea actelor administrative.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanții au indicat că, sunt proprietarii încăperilor nelocative și terenurilor aferente de pe teritoriul bazei de pe adresa XXX, după cum urmează: SRL „Spandor” este proprietarul terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5632 ha, cu nr.cadastral XXX și proprietarul terenului cu suprafața de 0,0531 ha, cu nr.cadastral XXX cu construcția clădirii administrative nr.cadastral XXX.XX cu suprafața de 90,5 m.p. din ograda de pe adresa mun.Chișinău, str.XXX. SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” sunt proprietarii încăperilor cu terenul aferent, nr. cadastral XXX și respectiv XXX.

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

La începutul lunii mai 2014, SC „Stilhol” SRL care este amplasată pe același teritoriu, a construit neautorizat un gard și a îngrădit trecerea pe drumul de acces comun ce duce spre întreprinderile și bunurile lor, amplasate pe teritoriul bazei de pe str.XXX.

La 07 mai 2014 la Primăria mun.Chișinău a avut loc întrunirea tuturor proprietarilor afectați de acțiunile SC „Stilhol” SRL, unde s-a discutat legalitatea construcției gardului și acaparării ilegale a drumului public cu împiedicarea accesului către încăperile și bunurile lor de către conducerea SC „Stilhol” SRL, amplasată pe terenul cu nr.cadastral XXX de pe str.XXX, XXX.

Ca urmare a adunării desfășurate, SC „Stilhol” SRL 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, iar Primăria mun.Chișinău le-a prezentat actele ce confirmă transmiterea în proprietate a terenului către SRL „Aghis-Nistru”.

Totodată 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 nr. cadastral XXX din 01 iunie 2010 cu actul de primire-predare din 01 iunie 2010, care este nul și nu mai produce efecte juridice; 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 Primăria mun.Chișinău a permis vânzarea terenului cu suprafața de 0,5013 ha ce cuprinde drumul, în folosul SRL „Aghis-Nistru”; contractul de vânzare-cumpărare din 19 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis-Nistru” a terenului aferent cu nr. cadastral XXX cu suprafața de 0,5013 ha și borderoul de calcul din 16 octombrie 2012.

În vederea apărării drepturilor sale la 05 mai 2014 au depus plîngere la Inspekția de Stat în Construcții privind construirea neautorizată a gardului de către SC „Stilhol” SRL, iar la 26 mai 2014 au înaintat pretenție conducerii SC „Stilhol” SRL privind înlăturarea obstacolelor.

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 Cod funciar, deoarece terenul cu nr. cadastral XXX aparține SC „Stilhol” SRL.

Consideră că SC „Stilhol” SRL 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. cadastral XXX, cât 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”.

Aceste încălcări sunt recunoscute de către Primăria mun. Chișinău prin scrisoarea adresată ÎS „Cadastru” din 30 mai 2014, prin care a solicitat înregistrarea servituții de trecere pe acest teren, însă care nu a soluționat problema.

La solicitarea lor, OCT Chișinău i-a informat că nu a fost instituită servitutea, deoarece Primăria mun. Chișinău nu a respectat prevederile art. 45 al Legii cadastrului bunurilor imobile, și nu au prezentat toate actele necesare, din care motiv pct.3.5 a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 privind instituirea servituții de trecere asupra drumului public, nu a fost executat.

Astfel, coproprietarii bunurilor imobile învecinate de pe teritoriul bazei de producere de pe adresa XXX, au fost deposedați ilegal de drumul public de acces spre bunurile lor, ce a fost inclus ilegal în terenul nr.cadastral XXX, fiind îngrădit neautorizat cu gard de către SC „Stilhol” SRL. Ca rezultat, încăperile SRL „Spandor” a rămas fără teren aferent pentru deservirea încăperilor sale, deoarece a fost transmis pînă sub fundamentul încăperilor nr.cadastral XXX.XX.

Prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012 între Primăria mun. Chișinău cu SRL „Aghis-Nistru” privind vânzarea lotului de teren cu nr.cadastral XXX cu suprafața de 0,5013 și emiterea Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012, urmau să obțină și acordul sau consimțământul lor în scris, ca vecini și coproprietari a încăperilor și terenului de pe teritoriul aceleiași baze.

Reclamanții au solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012 ca ilegală; constatarea ilegalității și anularea pct. 3 a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012 și a contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012 privind vânzarea lotului de pământ cu nr.cadastral XXX cu suprafața de 0,5013 ha, în partea suprafeței drumului și terenului vândut, până sub fundamentul încăperilor lor; obligarea SC „Stilhol” SRL să înlăture toate obstacolele și să demoleze gardul construit neautorizat, prin care au îngrădit accesul la terenul aferent încăperilor din str. XXX și XXX cât și la drumul public de acces, inclus ilegal în terenul cu nr. cadastral XXX; încasarea în mod solidar de la SC „Stilhol” SRL și SRL „Aghis-Nistru” a cheltuielilor de judecată.

În urma concretizării pretențiilor, SRL „Spandor” a solicitat 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. cadastral XXX, 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 XXX cu

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 SC „Stilhol” SRL să înlătore toate obstacolele ce împiedică accesul la imobilele de pe terenul cu nr. cadastral XXX aferent încăperii reclamantului din XXX; obligarea SC „Stilhol” SRL să asigure SRL „Spandor” și altor persoane trecerea liberă prin terenul cu nr. cadastral XXX (inclusiv a autocamioanelor) spre și dinspre imobilele amplasate pe terenul cu nr. cadastral XXX; încasarea în mod solidar de la SC „Stilhol” SRL, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău a taxei de stat și cheltuielile de judecată (f.d.79-87, vol.III).

În urma concretizării pretențiilor, SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com” au solicitat 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 vândut, 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 XXX 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. cadastral XXX, 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 SC „Stilhol” SRL să înlătore toate obstacolele și să demoleze gardul construit neautorizat prin care s-a îngreșit accesul la terenul aferent încăperilor acestora din str. XXX, mun.Chișinău, cît și la drumul public de acces inclus ilegal în terenul cu nr. cadastral XXX; obligarea SC „Stilhol” SRL să asigure SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com” și altor persoane trecerea liberă prin terenul cu nr. cadastral XXX (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 XXX, avînd o lățime de 8,87 m și o lungime de 80,03 m; încasarea în mod solidar de la SC „Stilhol” SRL, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău a taxei de stat și a cheltuielilor de judecată (f.d. 88-99, vol.III).

Prin încheierea din 17 iulie 2014 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău s-a respins cererea de asigurare a acțiunii depusă de SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” împotriva SC „Stilhol” SRL, intervenient

accesoriu SRL „Aghis-Nistru” privind anularea deciziei, constatarea ilegalității și obligarea înlăturării obstacolelor, ca neîntemeiată (f.d. 89-91, vol.I).

Prin decizia din 05 august 2014 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis recursul declarat de către SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” ca întemeiat, s-a casat încheierea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 17 iulie 2014 și s-a adoptat o nouă încheiere prin care s-a admis în parte cererea reclamanților SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” privind aplicarea măsurilor de asigurare.

S-a aplicat sechestru asupra terenului cu nr.cadastral XXX cu suprafața de 0,5013 ha.

S-a obligat SC „Stilhol” SRL să asigure accesul la intrarea pe terenul aferent al imobilelor din str.XXX și XXX, XX, cât și la drumul public asfaltat de acces inclus în terenul nr.cadastral XXX prin eliberarea trecerii pe aceste terenuri (prin redeplasarea deșeurilor, a materialelor de construcție).

În rest cererea de aplicare a măsurilor de asigurare s-a respins (f.d. 116-120, vol.I).

Prin încheierea din 21 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire a deciziei din 05 august 2014 a Curții de Apel Chișinău declarată de SC „Stilhol” SRL (f.d. 144-148, vol.I).

La 14 august 2014 SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” au depus cerere cu privire la încuviințarea intervenirii în proces în calitate de intervenient principal (f.d.151-157, vol.I).

Prin încheierea din 19 februarie 2015 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, s-a respins cererea SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” privind încuviințarea intervenirii în proces în calitate de intervenient principal în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” împotriva SC „Stilhol” SRL, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun.Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Aghis-Nistru” privind anularea deciziei, constatarea ilegalității și obligarea înlăturării obstacolelor (f.d. 49-50, vol.II).

Prin decizia din 05 mai 2015 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins recursul declarat de către recurenții SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” și s-a menținut încheierea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 19 februarie 2015 (f.d.56-61, vol.II).

La 05 iunie 2015 SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” au depus cerere cu privire la încuviințarea intervenirii în proces în calitate de intervenient accesoriu (f.d.81-84, vol.II).

Prin încheierea protocolară din 25 iunie 2015 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, s-a admis cererea privind atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” (f.d. 85-86, vol.II).

Prin încheierea protocolară din 20 octombrie 2015 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, s-a respins cererea SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” privind atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a notarului public Galina Ceban și a Oficiului Teritorial Chișinău, avînd în vedere că nu s-au constatat circumstanțe cînd eventuala hotărîre judecătorească va influența drepturile și obligațiile părților (f.d. 100-103, vol.II).

În cadrul ședinței de judecată din 22 februarie 2016 (f.d. 17-19, vol.III), SC „Stilhol” SRL 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.

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

Pîrîții au demolat samavolnic o mare parte din gardul de plasă, au ocupat și folosesc o parte din terenul ce aparține SC „Stilhol” SRL pentru parcare a remorcilor, automobilelor și autovehiculelor. Ca rezultat 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 str.XXX, mun.Chișinău este blocată de către SRL „Aderent-Grup”.

Pretura sect. Rîșcani, mun. Chișinău prin scrisoarea din 19 octombrie 2015 i-a informat că SRL „Aderent-Grup” a fost avertizată despre necesitatea eliberării benevole a căii de acces blocat din str. XXX, mun.Chișinău.

Astfel SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” încalcă dreptul de proprietate a SC „Stilhol” SRL asupra terenului litigios, fiind limitată în dreptul de posesie, folosință și dispoziție (f.d. 120-123, vol.II).

În urma concretizării cerințelor SC „Stilhol” SRL a solicitat obligarea SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” să înlătore obstacolele create pe terenul cu suprafața de 0,5013 ha, nr. cadastral XXX cu 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 XXX în calitate de cale de acces și obligarea SRL „Aderent-Grup” să elibereze calea de acces auto din str.XXX, XXX, cu 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 (f.d.100-101, vol.III).

Prin hotărârea din 19 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, cererea de chemare în judecată, în partea pretențiilor SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com” împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, SC „Stilhol” SRL, intervenienți accesorii SRL „Aghis Nistru”, SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom” privind 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”, s-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, SC „Stilhol” SRL, intervenienți accesorii SRL „Aghis Nistru”, SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom” privind: constatarea ilegalității și anularea contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012, privind vânzarea lotului de pământ cu nr. cadastral XXX 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 următoarele 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 XXX, obligând OCT Chișinău să înregistreze servitutea în Registrul bunurilor imobile la terenul cu nr. cadastral XXX în vederea asigurării căii de acces a SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi” pe o suprafață de 0,0713 ha din terenul cu nr. cadastral XXX; obligarea SC „Stilhol” SRL să înlăture toate obstacolele și să demoleze gardul construit neautorizat prin care s-a îngădit accesul la terenul aferent încăperilor reclamantilor din str. XXX, cât și la drumul public de acces inclus ilegal în terenul cu nr. cadastral XXX; obligarea SC „Stilhol” SRL să asigure SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com” și altor persoane trecerea liberă prin terenul cu nr. cadastral XXX (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 XXX, având o lățime de 8,87 m și o lungime de 80,03m”; încasarea în mod solidar a cheltuielilor de judecată, s-a respins ca neîntemeiată.

Cererea de chemare în judecată, în partea pretențiilor formulate de SRL „Spandor” împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, SC „Stilhol” SRL, intervenienți accesorii SRL „Aghis-Nistru”, SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom” privind: 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 prevederile despre „instituirea 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 XXX, obligând OCT Chișinău să înregistreze servitutea în registrul bunurilor imobile la terenul cu nr. cadastral XXX, 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 XXX 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 SC „Stilhol” SRL să înlăture toate obstacolele ce împiedică accesul la imobilele de pe terenul cu nr. cadastral XXX aferent încăperii reclamantului din str. Petricani 19/8; obligarea SC „Stilhol” SRL să asigure SRL „Spandor” și altor persoane trecere liberă prin terenul cu nr. cadastral XXX (inclusiv a autocamioanelor) spre și dinspre imobilele amplasate pe terenul cu nr. cadastral XXX; încasarea în mod solidar, de la SC „Stilhol” SRL și Consiliului mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău a cheltuielilor de judecată, s-a respins ca neîntemeiată.

Cererea reconvențională depusă de SC „Stilhol” SRL împotriva SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom”,

intervenienți accesorii Primăria mun.Chișinău și SRL „Aghis Nistru” privind: 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 XXX, amplasat în XXX, str. XXX, ce aparține cu drept de proprietate privată a reclamantului SC „Stilhol” SRL, 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 str. XXX, mun. Chișinău cu lățimea de 10 metri, cu evacuarea de pe drumul de acces ilegal acaparat de SRL „Aderent-Grup” a materialelor depozitate ilegal: beton, mașini uzate, macara, container, metal uzat, resturi de material de construcție, anvelope uzate, s-a respins ca neîntemeiată (f.d. 179-180, 182-200, vol.III).

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 unei sintagme nu poate fi redusă la una din metodele art. 11 Cod civil, deși respectiva este denotată cu terminologie juridică, aceasta nu poate fi raportată la una din metodele de apărare a drepturilor.

Respectiv s-a constatat 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 SC „Stilhol” SRL, iar reclamantii eronat au atribuit calitatea procesuală a participanților la proces.

Prima instanță a reținut că în partea obligării SC „Stilhol” SRL 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.

Prin decizia din 25 octombrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel declarată de SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com”, SRL „Spandor”, precum și cererea apelanților alăturați SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 decembrie 2016 (f.d. 99, 100-123, vol.IV).

Prin încheierea din 13 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, menținută prin decizia din 18 aprilie 2018 a Curții Supreme de Justiție, s-a respins cererea depusă de SC „Stilhol” SRL privind emiterea unei decizii suplimentare cu privire la anularea măsurilor asigurătorii aplicate prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 august 2014 (f.d. 155, 156-162, vol.IV și f.d. 109-113, vol.V).

Prin încheierea din 21 martie 2018 a Curții Supreme de Justiție, a fost încetată procedura în recurs în privința recursului declarat de SRL „Spandor” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2017, așa cum SRL „Spandor” prin cerere a solicitat retragerea recursului în partea cerințelor înaintate de aceasta (f.d. 61-68, vol.V).

Prin decizia din 04 aprilie 2018 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt”, fiind casată decizia Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2017, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată (f.d. 84-98, vol.V).

Prin încheierea din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea directorului SRL „Spandor” – Mursa Vitalie privind retragerea apelului împotriva hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 decembrie 2016, fiind încetată procedura de apel în baza cererii de apel declarată de SRL „Spandor” (f.d. 224-233, vol.V).

Prin decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-au respins apelurile declarate de SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com”, și cererile de alăturare la cererile de apel declarate de SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 decembrie 2016, fără modificări (f.d.1-2, 3-32, vol.VI).

Prin decizia suplimentară din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, s-a anulat sechestrul aplicat prin decizia din 05 august 2014 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 41, 42-47, vol.VI).

La 08 februarie 2019, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt”, au declarat recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și deciziei suplimentare din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea integrală a deciziei instanței de apel și a deciziei suplimentare și casarea parțială a hotărârii din 19 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău în partea ce ține de respingerea cerințelor formulate de SRL „Agroopt” cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere integrală a cerințelor SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com”, cu menținerea hotărârii primei instanțe în partea ce ține de respingerea cererii reconvenționale înaintate de SC „Stilhol” SRL.

Pledând pentru admiterea recursului, recurenții au indicat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, instanța a interpretat eronat legea, cauza a fost

judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată, motive prevăzute de art. 432 alin. (2) lit.a), c) Cod de procedură civilă.

Au indicat că în motivarea deciziei sale, instanța de apel a menționat prevederile art.14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, care prevede că persoana vătămată într-un drept al său, va solicita printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte a acestuia. În continuare s-a indicat că de către recurenți nu s-au prezentat careva probe care ar confirma că cu decizia Consiliului mun.Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 s-a făcut cunoștință la 05 mai 2014, precum și nu s-a solicitat repunerea termenului de prescripție expres prevăzut în norma citată.

Prin urmare cerința privind anularea parțială a deciziei Consiliului mun.Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 a fost respinsă doar pe motivul omiterii termenului de prescripție, iar instanța nu este în drept să se expună și pe fond, or reclamanții nu au solicitat repunerea în termen.

Consideră că prin concluzia dată, instanța de apel a interpretat eronat legea, or actul administrativ trebuia să fie adus la cunoștința persoanei care se consideră vătămat în drepturi, la caz neavînd aplicare prezumția de cunoaștere despre existența actului administrativ, respectiv și prezentarea cărorva dovezi în acest sens.

Totodată, instanța de apel prin concluzia sa „că acțiunea urmează a fi respinsă doar pe motivul omiterii prescripției” recunoaște ilegalitatea deciziei Consiliului mun.Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012, dar drept consecință a interpretării eronate a prevederilor art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, a respins acțiunea pe motivul omiterii prescripției.

Au remarcat faptul că prin decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 04 aprilie 2018, avînd aceleași părți și obiect al litigiului, instanța de recurs a stabilit 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.

Astfel instanța de apel nu a ținut cont de faptul stabilit printr-o hotărîre irevocabilă, și anume că termenul de prescripție nu a fost omis.

Au specificat că instanța a încălcat normelor de drept material prin faptul neaplicării normelor materiale pertinente cauzei. Instanța de apel nu a dorit să abordeze în mod sistemic esența pretențiilor formulate de către recurenți, care în fond se referă la existența unui drept de servitute ce a fost constituit conform deciziei Consiliului mun.Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 și care s-a omis în mod dolosiv prin acțiunile de rea-credință ale cîtorva persoane. Toate capetele de cerere au ca esență confirmarea existenței acestui drept de servitute, care nu este posibil de realizat fără a înlătura impedimentele juridice ce au dus la aparența inexistenței lui. Însăși recurenții nu neagă valabilitatea tranzacțiilor în general, ci doar în partea unde s-a comis ilegalitatea privatizării unei porțiuni de teren care pe bună dreptate nu era inclusă în studiul de prefezabilitate, deoarece aceasta este o cale de acces și urmează să servească interesului public și omiterea mențiunilor despre existența servituții așa cum a fost instituită prin decizia Consiliului mun.Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012.

Instanțele nu au apreciat ca contrare legii acțiunile administrației publice locale care au negat concluziile studiului de prefezabilitate, iar mai apoi omite în mod intenționat mențiunea despre servitute în contractul de vânzare-cumpărare din 19 octombrie 2012.

Au invocat că instanța de apel nu a luat în considerare decizia Curții Supreme de Justiție din 04 aprilie 2018 în care s-a constatat faptul că studiul de prefezabilitate a fost efectuat anterior emiterii deciziei contestate, și acesta urma a fi aplicat la emiterea actului administrativ.

La fel, instanța de apel a aplicat în mod eronat prevederile procedurale care se referă la calitatea procesuală a participanților și a încălcat obligația de a stabili cercul participanților din oficiu, prin aceasta săvârșind o încălcare care a dus la soluționarea greșită a pricinii. Urmează a fi apreciată ca nefondată concluzia instanței vizavi de netemeinicia pretențiilor formulate, pe motiv că formularea pretențiilor aferente valabilității contractului de vânzare-cumpărare nr.5854 din 19 octombrie 2012, încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Aghis-Nistru”, recurenții nu au individualizat just calitatea procesuală a părții contractante SRL „Aghis-Nistru”, ultimei fiind atribuită calitatea procesuală de intervenient accesoriu.

Astfel, în cazul în care SRL „Aghis-Nistru” ar fi considerat că în calitatea de intervenient accesoriu acesta nu dispune de mecanism eficace pentru a-și proteja o eventuală lezare a drepturilor, acesta ar fi fost liber să solicite atragerea sa în calitate de copârț în baza art.62 Cod de procedură civilă. Prin urmare, instanța în mod eronat a afirmat că SRL „Aghis-Nistru” urma să aibă calitatea procesuală de pârț, fără ca ea însăși să înștiințeze intervenientul accesoriu despre o astfel de necesitate.

Au evidențiat că instanțele ierarhic inferioare au constatat faptul existenței servituții, cât și dreptul de servitute a recurenților, însă acestea au omis obligarea organului cadastral de a înregistra acest drept, ca rezultat pînă în prezent aceștia sunt în imposibilitate de a-și exercita dreptul de servitute, din motivul lipsei înregistrării acestui drept de către organul cadastral.

Au remarcat că instanța a aplicat în mod eronat prevederile procedurale care se referă la calitatea procesuală a participanților și a încălcat obligația de a stabili cercul participanților din oficiu, în special nu poate fi reținut faptul că OCT nu are o calitate procesuală atribuită atunci cînd însăși instanța a respins atragerea acestuia în calitate de intervenient accesoriu în cadrul ședinței din 20 octombrie 2015.

La fel concluziile instanței de apel, expuse în decizie, vizavi de lipsa probelor care ar demonstra calitatea de titulari ai dreptului material al recurenților sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei. Astfel la caz, construcția gardului de către SC „Stilhol” SRL constituie un act material ce aduce ingerințe dreptului de servitute ai cărui titulari sunt recurenții.

Este arbitrală poziția instanței precum că în ansamblul materialelor dosarului, nu pot fi desprinse probe și anume informații de fapt ce ar atesta atât existența obstacolelor, cât și a eventualei legături cauzale dintre existența acestora și accesul la imobile, or însăși SC „Stilhol” SRL nu a negat nici într-un fel veridicitatea afirmațiilor recurenților.

Consideră recurenții că prin decizia suplimentară din 29 ianuarie 2019 s-a anulat sechestrul aplicat pe terenul cu nr.cadastral XXX, fapt ce restrînge în mod evident drepturile recurenților, aceasta fiind una contrară legii, or dînșii nu au avut posibilitatea să își formuleze, argumenteze și dovedească poziția în proces, de a-și

expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței de apel de a emite o decizie suplimentară.

Deși instanța de apel a aplicat analogia legii contrar legii cu abateri de la principiul contradictorialității, aceasta nu a citat recurenții la emiterea acesteia.

La 04 martie 2019 SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom”, au declarat recurs împotriva deciziei din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și deciziei suplimentare din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea integrală a deciziei instanței de apel și a deciziei suplimentare. Totodată s-au alăturat recursului declarat de către SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” și le-au susținut integral, conform solicitărilor înaintate de către aceștia.

Au invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, a săvârșit și alte încălcări care au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Astfel instanțele ierarhic inferioare examinând cauza nu au răspuns la principala întrebare dacă este instituită servitutea pe terenul litigios. Instanța de apel a ignorat decizia Curții Supreme de Justiție din 04 aprilie 2018 și nu a făcut o analiză clară a actelor juridice și nu s-a expus clar la întrebările legate de instituirea servituții de trecere pe teritoriul nr.cadastral XXX.

Consideră că instanța de apel ilegal a anulat sechestrul aplicat anterior, fără a cita părțile corespunzător, SC „Stilhol” SRL intenționând în prezent să înstrăineze terenul litigios.

Au menționat că acțiunile instanței de apel care a respins demersul privind atragerea OCT Chișinău în proces ca intervenient și apoi pentru a depune concluzii sunt ilegale, așa cum prin decizia Curții Supreme de Justiție din 04 aprilie 2018 s-a recomandat instanței de apel de a examina posibilitatea atragerii OCT Chișinău în proces.

Au evidențiat că ARL „Aghis-Nistru” a vândut terenul litigios la 17 decembrie 2012 peste două luni SC „Stilhol” SRL. Administratorii societăților sunt frați – Holban Ion și Holban Gheorghii, iar în contractul de vânzare-cumpărare intenționat nu s-a indicat mențiunea despre servitutea de trecere pe drumul public care exista la momentul înregistrării cererii de cumpărare a terenului aferent.

Recurenții au precizat că toți vecinii coproprietari ai bunurilor imobile învecinate de pe teritoriul bazei de producere de pe adresa XXX au fost deposedați ilegal de unica cale de acces, drumul public de acces care a fost inclus ilegal în terenul cu nr.cadastral XXX, fiind îngrădit neautorizat cu gard SC „Stilhol” SRL, fapt confirmat prin fotografiile anexate la dosar. Însă instanța de apel a considerat că nu au fost prezentate probe, care ar dovedi faptul că se împiedică accesul, argumentare critică și abuzivă.

Menționează că le-a fost îngrădit accesul la justiție prin faptul că le-a fost respinsă cererea de intervenire în proces în calitate de intervenienți principali.

Instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 232 Cod civil, care are aplicare la cazul dat. La fel instanța nu a ținut cont de faptul că la formarea bunului imobil nu au fost respectate prevederile art.17 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XV din 28.10.2004, care prescrie că pentru a obține permisiunea de formare a unui bun imobil, acord care nu a fost solicitat de la vecini. Astfel, s-a încălcat o condiție de valabilitate a actului juridic, și ca rezultat decizia nr.5/67 din 17 septembrie 2012 și pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012, cât și contractul de vânzare-cumpărare a aceluiași teren din 17

decembrie 2012 privind vânzarea lotului de pământ nr.cadastral XXX cu suprafața de 0,5013, sunt lovite de nulitate.

Au indicat că nu sunt de acord cu faptul că cerința privind contestarea parțială a deciziei Consiliului mun.Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 este tardivă, deoarece prin explicațiile reclamantilor și probelor prezentate se confirmă faptul când dînșii au făcut cunoștință cu decizia contestată, ulterior fiind depusă cerere prealabilă, și ca rezultat nefiind de acord cu răspunsul Consiliului mun.Chișinău s-au adresat în termenul stabilit de lege de 30 zile cu cerere în judecată, fapt eronat apreciat de către instanța de apel, ca fiind o cerință tardivă. Mai mult, Consiliul mun.Chișinău nu a invocat termenul de prescripție, cererea prealabilă fiind examinată, fapt confirmat și în decizia Curții Supreme de Justiție din 04 aprilie 2018.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele dosarului atestă faptul că decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și decizia suplimentară din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată pentru cunoștință participanților la proces la 31 ianuarie 2019 (f.d. 49, vol.VI), însă la dosar lipsește confirmarea recepționării deciziei de către părțile la proces.

Prin urmare recursul declarat de către SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, la 08 februarie 2019 și recursul declarat de SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” la 04 martie 2019 au fost depuse în termenul prevăzut de lege.

În conformitate cu art.439 alin.(2), (3) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin.(2).

La 05 iunie 2019 recursurile declarate de SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt” și SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom” au fost declarate admisibile și numite spre examinare în complet de 5 judecători.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod 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 hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Examinând recursul declarat de SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” și recursul declarat de SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom”, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursurile, de a casa decizia instanței de apel și a transmite cauza spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (1)-(2), (4) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt 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. 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;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Săvârșirea altor încălcări decât 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 cauzei 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.

Verificând legalitatea deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 decembrie 2018 prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul constată că, instanța de apel nu a ținut cont de natura pretențiilor invocate de reclamanti și a apreciat eronat circumstanțele cauzei.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod 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 hotărârii 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) din str.XXX, în limitele specificate în planul-anexă. S-a acceptat vânzarea terenului cu nr. cadastral XXX aferent obiectivului privat (depozit) din str.XXX, cu suprafața de 0,5013, cu suprafața de 0,5013 ha, la prețul normativ de 658 571 de lei SRL „Aghis-Nistru”. S-a obligat cumpărătorul terenului menționat de a permite trecerea pe calea existentă vecinilor, în acest sens instituindu-se o servitute în favoarea lor (f.d.19-24, vol.I).

La 19 octombrie 2012 Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis-Nistru” au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent situat în mun.Chișinău, cu nr. cadastral XXX, ultimul asumându-și mai multe obligații, printre care, 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 (f.d.14-17, vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012 SRL „Aghis-Nistru” a vândut către SC „Stilhol” SRL terenul pentru construcție cu suprafața totală de 0,5013 ha, nr. cadastral XXX și construcția (depozit), cu suprafața de 2208 m.p., nr. cadastral XXX.01, situate în XXXXX (f.d.112-115, vol.II).

La 30 mai 2014 SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” s-au adresat cu cerere prealabilă către Primăria mun.Chișinău și Consiliul mun. Chișinău

(f.d.27-28, vol.I), iar 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 nr. cadastral XXX aparține cu drept de proprietate firmei SC „Stilhol” SRL și pentru examinarea și soluționarea litigiului funciar urmează să se adreseze instanțelor de judecată (f.d.32, vol.I).

Prin cererea de chemare în judecată SRL „Spandor”, SRL „Marcdi-Com” și SRL „Agroopt” au solicitat inițial anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012, ca ilegală, ulterior au concretizat cerința și au solicitat 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” (f.d. 6-13, vol.I, 88-99, vol.III).

Prin hotărârea din 19 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, menținută prin decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cererea de chemare în judecată, în partea pretențiilor SRL „Agroopt” și SRL „Marcdi-Com” împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, SC „Stilhol” SRL, intervenienți accesorii SRL „Aghis Nistru”, SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom” privind 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”, s-a respins ca tardivă (f.d. 179-180, 182-200, vol.III, 1-2, 3-32, vol.VI).

Verificînd legalitatea deciziei Curții de Apel Chișinău cu referire la solicitarea anulării deciziei Consiliului mun. Chișinău din nr.5/67 din 17.09.2012 instanța de recurs menționează următoarele.

Conform art. 1 alin. (2) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței cu prezenta acțiune, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În conformitate cu art. 3 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței cu prezenta acțiune, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi, subdiviziunile autorităților publice și funcționării din structurile specificate.

Potrivit art. 14 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței cu prezenta acțiune, 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 prevederile legale menționate reiese 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, instanța de apel în partea motivată a deciziei sale și-a argumentat concluzia prin faptul că „prin cererea prealabilă înaintată Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău la 30 mai 2014, se solicită anularea actului administrativ, decizia Consiliului municipal Chișinău nr.5/67 din 19 septembrie 2012, menționând că cu decizia în cauză s-a făcut cunoștință la 05 mai 2014, însă careva probe întru confirmarea acestei date, nu au fost prezentate, precum nu s-a solicitat și repunerea termenului de prescripție, expres prevăzut în art.14 din Legea contenciosului administrative. Prin urmare, cererea prealabilă a fost înaintată autorității publice emitente, cu omiterea termenului de 30 zile, expres stabilit în Legea contenciosului administrativ”.

Instanța de recurs remarcă prevederile art. 24 alin. (3) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței cu prezenta acțiune, potrivit căreia la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pârâtului, iar în materie de despăgubire, sarcina probațiunii revine ambelor părți.

Reieșind din prevederile legale enunțate, instanța de recurs nu a regăsit la materialele cauzei probe prezentate de către pârâtul Consiliul mun. Chișinău ce ar dovedi data când au făcut cunoștință reclamantii cu decizia contestată, în virtutea sarcinii probațiunii în acțiunile de contencios administrativ. Mai mult instanța de apel prin concluzia sa, pune în sarcina reclamantilor confirmarea faptului că au luat cunoștință cu decizia Consiliului municipal Chișinău nr.5/67 din 19 septembrie 2012 la 05 mai 2014, concluzionând ca tardivă cerința de anulare a actului administrativ.

Colegiul subliniază că nici instanțele inferioare nu au elucidat de la ce dată li s-au lezat dreptul reclamantilor 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 septembrie 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 cercetare a problemei pentru înlăturarea tuturor dubiilor care se invocă în privința curgerii termenului de contestare a actului administrativ, reieșind din efectul devolutiv al apelului, care-i conferă pe lângă competența verificării legalității și temeiniciei hotărârii atacate și unele atribuții de judecată ale primei instanțe.

Neconcordanțele 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 nr. cadastral XXX, având în vedere că instanța de apel nu a luat în considerare concluziile și propunerile din studiul de prefezabilitate privind demarcarea teritoriului aferent imobilului privat a SRL „Aghis-Nistru” din teritoriul SA „Moldelina” din str. XXX, XXX (f.d. 166-173, vol.II) care a fost efectuat în scopul aprecierii, obținerii și constatării activităților de producere necesare pentru dreptul de folosință a pământului cu determinarea granițelor loturilor

de către toți agenții economici amplasați pe teritoriul divizat (f.d.169, vol.II), or în conformitate cu art. 16 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile 354-XV 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.

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.

Instanța de recurs va puncta, că soluția instanței se apel privind respingerea ca tardivă a cerinței privind anularea deciziei Consiliului mun.Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012, rezultă din interpretarea eronată a normelor materiale, deși referitor la acest aspect Curtea Supremă de Justiție s-a expus prin decizia din 04 aprilie 2018, când a remis dosarul civil la rejudecare.

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, expunându-se în mod pripit și formal referitor la respingerea pe motiv de tardivitate a cerinței de anulare a actului administrativ, fără a examina acesta argument sub toate aspectele, or, hotărârea motivată urmărește scopul de a demonstra părților că aceștia au fost auziți, ceea ce în cazul dat nu se atestă.

Celelalte cerințe înaintate de reclamanti împotriva SC „Stilhol” SRL, Primăriei mun.Chișinău, Consiliului mun.Chișinău se bazează pe faptul instituirii dreptului de servitute în baza pct.3.5 din decizia Consiliului mun.Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 a cărei legalitate se contestă și pct.2.5 din contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Aghis-Nistru”.

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

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). Utilitatea poate consta în sporirea confortului terenului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică.

Reieșind din norma citată, servitutea instituie raporturile juridice dintre proprietarul terenului aservit și proprietarul terenului dominant.

În baza art. 429 alin. (1)-(3) Cod 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) Cod civil, servitutea poate fi constituită prin destinația stabilită de proprietar, prin acte juridice ori prin uzucapiune.

În baza art. 434 alin. (4) Cod 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 strămuta 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.

Noțiunea de bun utilizată de textul analizat supra cuprinde dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile. În același timp, protecția instituită se referă și asupra altor drepturi reale.

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 nr. cadastral XXX din str.XXX, cu suprafața de 0,5013 ha a fost instituită servitute în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012, iar prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 19 octombrie 2012, SRL „Aghis-Nistru” s-a obligat 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.

Totodată, instanța de apel urmează să tranșeze chestiunea posibilității înființării servituții în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2012 prin care SC „Stilhol” SRL 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.

Un moment important la soluționarea litigiului referitor la servitute este și înscrierea dreptului de servitute în registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 431 alin.(3) Cod civil, servitutea constituită prin acte juridice este opozabilă după înscriere în registrul bunurilor imobile.

Conform art.45 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, servituțiile se înregistrează la cererea proprietarului bunului imobil sau a persoanei în a cărei favoare este stabilită servitutea ori în temeiul notificării organului împuternicit la a cărui decizie a fost stabilită servitutea.

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 Cod 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 (f.d.33, vol.I.) 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) Cod 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.

La fel, instanța de apel urma să dea apreciere și răspunsului ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău prezentată de către SC „Stilhol” SRL, fără dată, număr de ieșire și ștampilă, privind imposibilitatea înregistrării servituții, pe motiv că în decizia Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 din 17 septembrie 2012 nu se conțin termenul de acțiune, conținutul, datele despre persoanele în a căror favoare este stabilită servitutea. Totodată răspunsul dat a parvenit la scrisoarea Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nr.01/1-08-2791 din 03 decembrie 2013 (f.d.127, vol.I). Aici Colegiul va menționa că scrisoarea pretins expediată în adresa ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău ar fi datată cu 03 decembrie 2013, deși decizia Consiliului mun. Chișinău nr.5/67 prin care s-a instituit servitutea este datată cu 17 septembrie 2012, iar contractul de vânzare-cumpărare a terenului XXX a fost încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Aghis-Nistru” la 19 octombrie 2012, decizia fiind ca anexă.

Alte probe în confirmarea acțiunilor întreprinse de către Primăria mun. Chișinău sau SRL „Aghis-Nistru” în vederea înregistrării a dreptului de servitute după cum prevede art. 45 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII la materialele cauzei nu s-au regăsit. Totodată, reieșind din aceeași normă, la cererea persoanei în a cărei favoare a fost stabilită servitutea la fel se admite înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, însă potrivit materialelor dosarului s-a constatat cert că despre decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/67 din 17 septembrie 2012, reclamații au aflat doar la 07 mai 2014, ca rezultat a încălcării de către SC „Stilhol” SRL a trecerii libere pe calea existentă spre terenul său, or alte probe în răsturnarea concluziei date nu s-au prezentat.

Colegiul mai constată divergențe 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 (f.d.12-17, vol.I) nu este clar care este suprafața ocupată cu servitute.

În această ordine de idei, avînd în vedere că instanța de apel nu a elucidat toate circumstanțele importante pentru soluționarea litigiului, la rejudecarea cauzei nu a

ținut cont de constatările Curții Supreme de Justiție din decizia din 04 aprilie 2018, Colegiul este în dificultate de a se expune și asupra pretențiilor cu privire la obligarea SC „Stilhol” SRL de a înlătura obstacolele prin care a fost îngrădit accesul la terenul recurenților cât 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 XXX.

Colegiul consideră că, emiterea unei hotărâri întemeiate ca rezultat al rejudecării cauzei poate avea loc doar după elucidarea circumstanțelor reflectate supra precum și în rezultatul corelării prevederilor art. 434 alin. (4) Cod 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 soluția rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele, mai mult că concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

Ca urmare, în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar avînd în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse cercetării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectelor menționate de către instanța de apel, indică direct la examinarea superficială a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului.

Cu referire la recursurile declarate de către SRL „Marcdi-Com”, SRL „Agroopt”, SRL „Aderent-Grup” și SA „Investcom” împotriva deciziei suplimentare a Curții de Apel Chișinău din data de 29 ianuarie 2019 instanța de recurs le reține ca fiind întemeiate din următoarele considerente.

Conform art. 250 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța care a pronunțat hotărîrea emite, din oficiu sau la cererea participanților la proces, o hotărîre suplimentară dacă:

a) nu s-a pronunțat asupra unei pretenții formulate de către părți sau de către intervenientul principal;

b) rezolvînd problema dreptului în litigiu, nu a indicat suma adjudecată, bunurile ce urmează a fi remise sau acțiunile pe care pîrîtul trebuie să le îndeplinească;

c) nu a rezolvat problema repartizării între părți a cheltuielilor de judecată ori a omis să se pronunțe asupra cererilor martorilor, experților, specialiștilor, interpreților

sau reprezentanților cu privire la cheltuielile de judecată a căror compensare li se cuvine.

La caz, prin decizia din 18 decembrie 2018 Curtea de Apel Chișinău a respins apelurile declarate de SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com, SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom”, cu menținerea hotărîrii din 19 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău.

La 19 decembrie 2018 SC „Stilhol” SRL a depus cerere privind emiterea hotărîrii suplimentare în temeiul art.250 alin. (1) Cod de procedură civilă, menționînd că instanța nu s-a expus asupra cerinței privind anularea măsurilor de asigurare aplicate prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 august 2014. Totodată a invocat prevederile art.180 alin. (3)-(4) Cod de procedură civilă, care prevăd că în cazul respingerii acțiunii măsurile anterioare a acțiunii se mențin pînă cînd hotărîrea devine definitivă, condiție respectată în cazul dat.

Prin urmare, Curtea de Apel Chișinău la 29 ianuarie 2019 a emis decizie suplimentară prin care s-a anulat sechestrul aplicat prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 august 2014.

Conform art.180 alin. (1), (2¹), (3) Cod de procedură civilă, măsura anterioară de asigurare a acțiunii poate fi anulată la cererea pîrîtului de către instanța care a ordonat măsura de asigurare ori de instanța în a cărei procedură se află cauza.

Anularea măsurilor de asigurare a acțiunii se dispune de instanța de judecată odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acțiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluționează fondul sînt aplicabile integral și asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

În cazul respingerii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare a acțiunii se mențin pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare își păstrează efectul pînă la executarea hotărîrii judecătorești.

Analizînd argumentele recursurilor coroborate cu circumstanțele de drept, pe care este întemeiată decizia din data de 18 decembrie 2019 și decizia suplimentară din data de 29 ianuarie 2019 ale instanței de apel, instanța de recurs consideră că odată ce s-a ajuns la concluzia privind casarea deciziei din 18 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, urmează a fi casată și decizia suplimentară din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, avînd în vedere că soluția adoptată privind anularea sechestrului aplicat prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 august 2014 s-a bazat pe faptul că apelurile declarate de către SRL „Agroopt”, SRL „Marcdi-Com, SRL „Aderent-Grup”, SA „Investcom”, au fost respinse, fiind menținută hotărîrea primei instanțe de respingere a cererii de chemare în judecată, iar actul de casare a deciziei recurate atrage după sine și casarea deciziei suplimentare.

Avînd în vedere circumstanțele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel, cît și decizia suplimentară urmează a fi casate cu trimiterea cauzei spre rejudecare în fond în instanța de apel, or, toate circumstanțele invocate raportate la normele juridice respective nu pot fi înlăturate de instanța de recurs.

La rejudecarea pricinii instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecînd pricina, să emită o hotărîre întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 442, 444, 445 alin. (1) lit. c) și alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Marcdi-Com”, Societatea cu Răspundere Limitată „Agroopt”, Societatea cu Răspundere Limitată „Aderent-Grup” și Societatea pe Acțiuni „Investcom”.

Se casează decizia din 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și decizia suplimentară din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Spandor”, Societatea cu Răspundere Limitată „Marcdi-Com”, Societatea cu Răspundere Limitată „Agroopt” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău, Societatea Comercială „Stilhol” Societatea cu Răspundere Limitată, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Aghis-Nistru”, Societatea cu Răspundere Limitată „Aderant-Grup”, Societatea pe Acțiuni „Investcom” privind contestarea actelor administrative și acțiunea reconvențională depusă de Societatea Comercială „Stilhol” Societate cu Răspundere Limitată 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 trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Victor Burduh