

Dosarul nr. 2rac-88/22  
2-17154560-01-2rac-22042022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru ( jud. V. Holban)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, I. Dutca, A. Malii)

## DECIZIE

27 iulie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Maria Ghervas  
Victor Burduh  
Mariana Pitic

examinând recursurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Iutad-Comerț” și de către Societatea cu Răspundere Limitată „Orli Impex” și Societatea pe Acțiuni „Echipament”, reprezentate de avocatul Nicolae Ursu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Iutad-Comerț” împotriva Societății pe Acțiuni „Echipament” și Societății cu Răspundere Limitată „Orli Impex”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la anularea actului juridic, instituirea servituții și repararea prejudiciului,

împotriva deciziei din 17 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Orli Impex” și Societatea pe Acțiuni „Echipament”, reprezentate de avocatul Ursu Nicolae și cererea de alăturare la apel depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Iutad-Comerț”, fiind menținută hotărârea din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 30 martie 2017, SRL „Iutad-Comerț” a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎM „Aniaj” SRL și SA „Echipament”, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala ÎS „Cadastru”, solicitând obligarea SA „Echipament” de a asigura trecerea și accesul liber al transportului și al angajaților SRL „Iutad-Comerț”, legat de activitatea și deservirea imobilului, format din teren cu număr

cadastral 0100.206.191 și construcție cu număr cadastral 0100.206.191.01 situat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76, prin terenul cu număr cadastral 0100206.230 situat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76, fără crearea obstacolelor; obligarea ÎM „Aniaj” SRL de a asigura trecerea și accesul liber al transportului și al angajaților SRL „Iutad-Comerț”, legat de activitatea și deservirea imobilului, format din teren cu număr cadastral 0100.206.191 și construcție cu număr cadastral 0100.206.191.01 situat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam nr. 76, prin terenul cu număr cadastral 0100206.195 situat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76, fără crearea obstacolelor; instituirea servituții asupra imobilului, teren cu număr cadastral 0100206.230, cu suprafața totală de 98 m<sup>2</sup>, situat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76, proprietar al căruia este SA „Echipament”, pentru a asigura trecerea și accesul liber al transportului și al angajaților SRL „Iutad-Comerț”, legat de activitatea și deservirea imobilului cu nr. cadastral 0100.206.191 și 0100.206.191.01, cu înscrierea în Registrul bunurilor imobile; instituirea servituții asupra imobilului, teren cu număr cadastral 0100206.195, cu suprafața totală de 154 m<sup>2</sup>, situat în mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76, proprietar al căruia este ÎM „Aniaj” SRL, pentru a asigura trecerea și accesul liber al transportului și al angajaților SRL „Iutad-Comerț”, legat de activitatea și deservirea imobilului nr. cadastral 0100.206.191 și 0100.206.191.01, cu înscrierea în Registrul bunurilor imobile; compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3026 din 28 mai 2003, este proprietarul construcției (lit. D) cu nr. cadastral 0100.206.191.01 și al terenului aferent acesteia cu nr. cadastral 0100.206.191, situat pe str. Mitropolit Varlaam, 76, mun. Chișinău.

A relevat că, pentru deservirea și exploatarea acestor bunuri, care se află în interiorul curții din str. Mitropolit Varlaam, 76, mun. Chișinău, traversează, pedestru și cu mijloace de transport, terenurile cu nr. cadastrale 0100.206.230 și 0100.206.195, ce aparțin cu titlu de proprietate privată SA „Echipament” și respectiv ÎM „Aniaj” SRL, aceasta fiind unica cale de acces spre str. Mitropolit Varlaam. A utilizat această cale de acces constant și nestingherit, fără interdicții din partea pâraților, începând cu momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției și terenului aferent.

Reclamanta a comunicat că la 24 ianuarie 2017, a luat cunoștință de autorizația de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 144i/15 din 24 martie 2015 și autorizația nr. 212-c/16 din 22 august 2016, privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76, și str. Vasile Alecsandri, 80, mun. Chișinău. În rezultatul examinării actelor permise a constatat că construcția viitoare este proiectată astfel, încât unica cale de acces este îngrădită, fapt ce face imposibil uzul și utilitatea imobilului deținut.

A susținut că, utilitatea construcției cu nr. cadastral 0100206.191.01 și al terenului aferent acesteia cu nr. cadastral 0100206.191, depinde în mod direct de accesul prin terenurile cu nr. cadastrale 0100.206.230 și 0100.206.195, toate amplasate pe str.

Mitropolit Varlaam, 76, mun. Chișinău, iar, limitarea trecerii prin aceste terenuri face imposibilă utilizarea de imobilului său în scopuri economice și conform destinației acestuia.

Reclamanta a specificat că la data de 15 august 2016, s-a adresat către pârâte cu solicitarea privind stabilirea schemei căii de acces către imobilele sale în felul în care să nu creeze impedimente pentru exploatarea tuturor imobilelor din adresa dată, însă, inițiativa nu a fost susținută. Ulterior, pârătele i-au prezentat proiectul contractului de instituire a servituții, anexând și proiectul de formare întocmit la 14 februarie 2017, executat unilateral, însă, au refuzat să examineze și să accepte precizările și completările propuse de reclamantă.

SRL „Iutad-Comerț” a invocat că prin acțiunile sale, inclusiv prin permiterea și asigurarea, în decurs de 14 ani, a accesului transportului și personalului legat de activitatea și deservirea imobilului său, pârătele recunosc dreptul de servitute între aceste terenuri, motiv din care consideră că în cazul dat, urmează a fi instituită servitutea de trecere pe terenul din str. Mitropolit Varlaam, 76 în favoarea proprietății reclamantei, situată pe aceeași adresă, deoarece acest fapt rezultă din destinația economică a imobilului, iar, uzul și utilitatea acestuia depinde în mod direct de dreptul de a trece prin teritoriile pârătelor, deoarece o altă cale de acces nu există.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanta și-a concretizat de mai multe ori cerințele, indicând în calitate de pârâți pe SA „Echipament” și SRL „Orli Impex”, iar, în calitate de intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice și a solicitat anularea deciziei privind formarea bunului imobil f/n din 27 martie 2017, înregistrată în Registrul bunurilor imobile la 15 mai 2017 (010/17/63305), în partea instituirii servituții terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.230, situat pe adresa mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76, în folosul terenurilor dominante cu numere cadastrale 0100206.195 și 0100.206.191 din aceeași adresă; anularea deciziei privind formarea bunului imobil f/n din 27 martie 2017, înregistrată în Registrul bunurilor imobile la 15 mai 2017 (010/17/63303), în partea instituirii servituții terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.195 în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, cu obligarea Agenției Servicii Publice de a rectifica prin radiere înscrierea din subcapitolul I, partea I, pct. 3.1.3 al Registrului bunurilor imobile privind grevarea cu servitute a terenului cu nr. cadastral 0100206.230 și înscrierea din subcapitolul I, partea I, pc.3.1.8 al Registrului bunurilor imobile privind grevarea cu servitute a terenului cu număr cadastral 0100206.195, înregistrate la 15 mai 2017 în temeiul deciziei f/n din 27 martie 2017 (0100/17/63305); instituirea pe termen nelimitat asupra terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.230, pe suprafața totală de 0,0098 ha, deținut cu titlu de proprietate de către SA „Echipament”, conform planului (varianta III) Studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, elaborat de ÎMP „Chișinăuproiect”, a servituții de trecere și staționare (pentru a îmbarca/debarca persoane, a încărca/descărca bunuri, etc.) a autospeciălor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț” în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, legat de activitatea și deservirea acestui teren și a construcției cu

nr. cadastral 0100.206.191.01 și în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100206.195, deținut cu titlu de proprietate de către SRL „Orli Impex”; instituirea pe termen nelimitat asupra terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.195, pe suprafața totală de 0,02257 ha, deținut cu titlu de proprietate de către SRL „Orli Impex”, conform planului (varianta III) Studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, elaborat de ÎMP „Chișinăuproiect”, a servituții de trecere și staționare (pentru a îmbarca/debarca persoane, a încărca/descărca bunuri, etc.) a autospecialelor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț” în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, legat de activitatea și deservirea acestui teren și a construcției cu nr. cadastral 0100.206.191.01; obligarea Agenției Servicii Publice de a înscrie în Registrul bunurilor imobile, conform planului (varianta III) Studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, grevarea terenului aservit cu nr. cadastrale 0100206.230 și 0100206.195 cu servitutea dobândită prin uzucapiune de trecere și staționare (pentru a îmbarca/debarca persoane, a încărca/descărca bunuri, etc.) a autospecialelor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț” în folosul terenului dominant cu număr cadastral 0100.206.191, legat de activitatea și deservirea acestui teren și a construcției cu nr. cadastral 0100.206.191.01 și în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100206.195, precum și de a menționa la rubrica corespunzătoare a subcapitolului I la bunurile dominante; obligarea SA „Echipament” de a asigura trecerea și accesul liber al autospecialelor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț”, legat de activitatea și deservirea imobilului, format din teren cu nr. cadastral 0100.206.191 și construcție cu nr. cadastral 0100.206.191.01, prin terenul aservit cu nr. cadastral 0100206.230, fără obstacole și limitări; obligarea SRL „Orli Impex” de a asigura trecerea și accesul liber al autospecialelor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț”, legat de activitatea și deservirea imobilului, format din teren cu nr. cadastral 0100.206.191 și construcție cu nr. cadastral 0100.206.191.01, prin terenul aservit cu nr. cadastral 0100206.195, fără obstacole și limitări; încasarea în mod solidar de la SA „Echipament” și SRL „Orli Impex” a cheltuielilor de judecată în mărime de 35 106 de lei și a prejudiciului material în sumă de 70 318,97 de lei.

Prin hotărârea din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea depusă de SRL „Iutad-Comerț” și s-a instituit, pe termen nelimitat, servitutea asupra terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.230, deținut cu titlu de proprietar de către SA „Echipament”, conform planului, varianta II (doi) a studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, elaborat de ÎMP „Chișinăuproiect”, în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, ce aparține cu drept de proprietate SRL „Iutad-Comerț”, amplasate geografic în mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76. S-a instituit, pe termen nelimitat, servitutea asupra terenului aservit cu număr cadastral 0100206.195, deținut cu titlu de proprietar de către SRL „Orli Impex”, conform planului, varianta II (doi) a Studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, elaborat de ÎMP „Chișinăuproiect”, în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, ce aparține cu drept de proprietate SRL „Iutad-Comerț”, amplasate geografic în mun.

Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76. SA „Echipament” și SRL „Orli Impex” au fost obligate să nu creeze impedimente în folosirea terenului cu nr. cadastral 0100.206.191 și a construcției cu nr. cadastral 0100.206.191.01, ce aparține cu drept de proprietate SRL „Iutad-Comerț”. S-a încasat în mod solidar din contul SA „Echipament” și SRL „Orli Impex” în beneficiul SRL „Iutad-Comerț” cheltuielile de judecată în mărime de 12817,90 de lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 5000 de lei, în total 17817,90 de lei. În rest, acțiunea a fost respinsă, ca neîntemeiată.

La 11 noiembrie 2019 SRL „Iutad-Comerț”, reprezentată de avocatul Doina-Ioana Străisteanu, a declarat apel împotriva hotărârii din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă integral.

La 12 noiembrie 2019 SA „Echipament” și SRL „Orli Impex”, reprezentate de avocatul Nicolae Ursu, au declarat apel împotriva hotărârii din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă.

Prin încheierea din 20 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost restituit apelul declarat de SRL „Iutad-Comerț”, reprezentată de avocatul Doina-Ioana Străisteanu, împotriva hotărârii din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 13 octombrie 2020 SRL „Iutad-Comerț”, reprezentată de avocatul Vitalie Enachi, a declarat apel incident împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă integral.

Prin decizia din 17 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de SA „Echipament” și SRL „Orli Impex”, reprezentate de avocatul Ursu Nicolae și cererea de alăturare la apel depusă de SRL „Iutad-Comerț” și a fost menținută hotărârea din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 05 aprilie 2022 SRL „Orli Impex” și SA „Echipament”, reprezentate de avocatul Nicolae Ursu, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei din 17 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și remiterea cauzei spre rejudecare.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel la examinarea cauzei nu a aplicat legea care urma a fi aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Recurenții au invocat că în speță, urmau a fi aplicate prevederile art. 431-433 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), care reglementează constituirea servituții. Însă, instanța de apel a aplicat dispozițiile generale cu privire la servitute - art. 428 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019) și reglementările ce țin de exercitarea servituții - art. 434 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019).

Au afirmat că instanța de apel a încălcat procedura legală cu privire la examinarea cauzei în apel, evitând să pună în aplicare o etapă procesuală ce are menirea să asigure

efectiv principiul nemijlocirii, și chiar al contradictorialității, examinând cauza în fond fără a aplica prevederile art. 383 din Codul de procedură civilă, fără cercetarea probelor.

La 29 aprilie 2022, SRL „Iutad-Comerț” a declarat recurs împotriva deciziei din 17 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri, sau, după caz, restituirea cauzei spre rejudecare. Totodată, a solicitat încasarea din contul SRL „Orli Impex” și SA „Echipament” în beneficiul recurenteii a sumei de 4000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

În motivarea recursului s-a invocat că instanțele ierarhic inferioare, la adoptarea soluțiilor, nu au ținut cont de destinația economică a bunului și activitatea comercială în raport cu locul de amplasare al bunului SRL „Iutad-Comerț” și nu au aplicat prevederile legale ce țin de obligațiile proprietarilor terenurilor aservite de a se abține de la anumite acțiuni și de a face ceva.

La fel, recurenta a susținut că instanțele de judecată nu au ținut cont de prevederile art. 643 din Codul civil, or, pe lângă caracterul inexistent al deciziilor privind formarea bunului imobil din 27 martie 2017, intimații nu au explicat și probat dacă ei pretind că au instituit servitutea prin destinația stabilită de proprietar, care este scopul, situația reală și modalitatea de exercitare a servituții în favoarea SRL „Iutad-Comerț”.

A afirmat că, pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, a prezentat actul de constatare a faptelor și stării de fapt nr. 1 din 03 martie 2021, prin care se confirmă faptul că SRL „Orli Impex” și SA „Echipament” îngreunează trecerea la depozit, prin interzicerea plasării mijloacelor de transport, iar, locul de staționare și depozitare este ocupat de SRL „Orli Impex” și SA „Echipament”.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la 17 noiembrie 2021.

Din actele cauzei rezultă că la 02 martie 2022, decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresele electronice ale reprezentantului SRL „Orli Impex” și SA „Echipament”, avocatul Nicolae Ursu și ale SRL „Iutad-Comerț” și avocatului Enachi Vitalie (f.d. 181, volumul IV).

Astfel, recursurile, declarate la 05 aprilie 2022 de către SRL „Orli Impex” și SA „Echipament” și la 29 aprilie 2022 de către SRL „Iutad-Comerț”, sunt în termen.

Copia recursurilor a fost expediată în adresa participanților la proces, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 197, 220-225, volumul IV), însă, intimații nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 29 iunie 2022 a considerat recursurile admisibile și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursurile se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursuri, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi admise cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, 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. (4) din Codul de procedură civilă, 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.

Din materialele cauzei rezultă că, potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile, SRL „Iutad-Comerț” este proprietarul construcției cu nr. cadastral 0100.206.191.01 și al terenului aferent cu nr. cadastral 0100.206.191, situat pe str. Mitropolit Varlaam, 76, mun. Chișinău (f.d. 12-13, volumul I).

SA „Echipament” este proprietarul terenului cu nr. cadastral nr. 0100206.230 și al construcțiilor nr. cadastrale 0100206.230.01 și 0100206.230.02, amplasate pe str. Mitropolit Varlaam, 76, mun. Chișinău (f.d. 20, volumul I).

Terenul cu numărul cadastral 0100.206.195 și construcția nr. cadastral 0100.206.195.01 aparțin SRL „Orli Impex” (anterior SRL „Aniaj”), de asemenea amplasate pe str. Mitropolit Varlaam, 76, mun. Chișinău (f.d. 87, volumul I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 15 mai 2017 a fost instituită pe terenul nr. cadastral 0100.206.195 servitutea pe suprafața de teren de 0,0154 ha cale de acces spre terenul nr. cadastral 0100.206.191, titularul grevării fiind SRL „Iutad-Comerț” (f.d. 118-119, volumul I).

De asemenea, la 15 mai 2017 a fost instituită servitutea pe terenul nr. cadastral 0100206.230 pe suprafața de 0,0098 ha pentru acces spre terenurile nr. cadastrale 0100.206.191 și 0100.206.195, ce aparțin SRL „Iutad-Comerț” și SRL „Orli Impex” (f.d. 120-121, volumul I).

Temeiul înscrierii servituții a fost indicată Decizia privind formarea bunului imobil din 27 martie 2017.

Studiul de Prefezabilitate privind analiza și sistematizarea lotului cu nr. 0100206.191, pentru amenajarea căilor de acces (servitute) pentru depozitul materialelor de construcție, din str. Mitropolit Varlaam 76, sect. Centru mun. Chișinău, elaborat de IMP „Chișinăuproiect” obiect nr. 667-17.10.17, a stabilit că terenul sistematizat propus (bunul imobil 0100206.191) se găsește pe suprafața terenurilor cu nr. cadastrale 0100206.230 și 0100206.195, care garantează servitutea pentru construcția de pe

suprafața lotului nr. 0100206.191, stabilindu-se 3 variante de posibilități de instituire a servituții.

Înaintând prezenta acțiune, concretizată pe parcurs, SRL „Iutad-Comerț” a solicitat:

- anularea deciziei privind formarea bunului imobil f/n din 27 martie 2017, înregistrată în Registrul bunurilor imobile la 15 mai 2017 (010/17/63305), în partea instituirii servituții terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.230, în folosul terenurilor dominante cu numere cadastrale 0100206.195 și 0100.206.191;

- anularea deciziei privind formarea bunului imobil f/n din 27 martie 2017, înregistrată în Registrul bunurilor imobile la 15 mai 2017 (010/17/63303), în partea instituirii servituții terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.195 în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191;

- obligarea Agenției Servicii Publice de a rectifica prin radiere înscrierea din subcapitolul I, partea I, pct. 3.1.3 al Registrului bunurilor imobile privind grevarea cu servitute a terenului cu nr. cadastral 0100206.230 și înscrierea din subcapitolul I, partea I, pc.3.1.8 al Registrului bunurilor imobile privind grevarea cu servitute a terenului cu număr cadastral 0100206.195, înregistrate la 15 mai 2017 în temeiul deciziei f/n din 27 martie 2017 (0100/17/63305);

- instituirea pe termen nelimitat asupra terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.230, pe suprafața totală de 0,0098 ha, deținut cu titlu de proprietate de către SA „Echipament”, conform planului (varianta III) Studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, elaborat de ÎMP „Chișinăuproiect”, a servituții de trecere și staționare (pentru a îmbarca/debarca persoane, a încărca/descărca bunuri, etc.) a autospecialelor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț” în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, legat de activitatea și deservirea acestui teren și a construcției cu nr. cadastral 0100.206.191.01 și în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100206.195, deținut cu titlu de proprietate de către SRL „Orli Impex”;

- instituirea pe termen nelimitat asupra terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.195, pe suprafața totală de 0,02257 ha, deținut cu titlu de proprietate de către SRL „Orli Impex”, conform planului (varianta III) Studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, elaborat de ÎMP „Chișinăuproiect”, a servituții de trecere și staționare (pentru a îmbarca/debarca persoane, a încărca/descărca bunuri, etc.) a autospecialelor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț” în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, legat de activitatea și deservirea acestui teren și a construcției cu nr. cadastral 0100.206.191.01;

- obligarea Agenției Servicii Publice de a înscrie în Registrul bunurilor imobile, conform planului (varianta III) Studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, grevarea terenului aservit cu nr. cadastrale 0100206.230 și 0100206.195 cu servitutea dobândită prin uzucapiune de trecere și staționare (pentru a îmbarca/debarca persoane, a încărca/descărca bunuri, etc.) a autospecialelor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț” în folosul terenului dominant cu număr cadastral 0100.206.191,

legat de activitatea și deservirea acestui teren și a construcției cu nr. cadastral 0100.206.191.01 și în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100206.195, precum și de a menționa la rubrica corespunzătoare a subcapitolului I la bunurile dominante;

- obligarea SA „Echipament” de a asigura trecerea și accesul liber al autospeciălor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț”, legat de activitatea și deservirea imobilului, format din teren cu nr. cadastral 0100.206.191 și construcție cu nr. cadastral 0100.206.191.01, prin terenul aservit cu nr. cadastral 0100206.230, fără obstacole și limitări;

- obligarea SRL „Orli Impex” de a asigura trecerea și accesul liber al autospeciălor, mijloacelor de transport și angajaților SRL „Iutad-Comerț”, legat de activitatea și deservirea imobilului, format din teren cu nr. cadastral 0100.206.191 și construcție cu nr. cadastral 0100.206.191.01, prin terenul aservit cu nr. cadastral 0100206.195, fără obstacole și limitări;

- încasarea în mod solidar de la SA „Echipament” și SRL „Orli Impex” a cheltuielilor de judecată în mărime de 35 106 de lei și a prejudiciului material în sumă de 70 318,97 de lei.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii și a instituit, pe termen nelimitat, servitutea asupra terenului aservit cu nr. cadastral 0100206.230, deținut cu titlu de proprietar de către SA „Echipament”, conform planului, varianta II (doi) a studiului de prefezabilitate nr. 667-17.10.17, elaborat de ÎMP „Chișinăuproiect”, în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, ce aparține cu drept de proprietate SRL „Iutad-Comerț”, amplasate geografic în mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr. 76. De asemenea, s-a instituit, pe termen nelimitat, servitutea asupra terenului aservit cu număr cadastral 0100206.195, deținut cu titlu de proprietar de către SRL „Orli Impex”, conform planului, varianta II (doi) a Studiului de prefezabilitate nr.667-17.10.17, elaborat de ÎMP „Chișinăuproiect”, în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, ce aparține cu drept de proprietate SRL „Iutad-Comerț”. SA „Echipament” și SRL „Orli Impex” au fost obligate să nu creeze impedimente în folosirea terenului cu nr. cadastral 0100.206.191 și a construcției cu nr. cadastral 0100.206.191.01, ce aparțin cu drept de proprietate SRL „Iutad-Comerț”. S-a încasat în mod solidar din contul SA „Echipament” și SRL „Orli Impex” în beneficiul SRL „Iutad-Comerț” cheltuielile de judecată în mărime de 12817,90 de lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 5000 de lei, în total 17817,90 de lei. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, instanța de apel a menținut hotărârea primei instanțe, considerând-o legală și întemeiată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul litigios, consideră că instanța de apel a examinat superficial circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei și a emis o decizie nemotivată și contradictorie.

În conformitate cu 238 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul de judecată deliberează, sub conducerea președintelui ședinței, toate problemele prevăzute de lege care urmează să fie soluționate, apreciază probele, determină circumstanțele și caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admiterea acțiunii. Fiecare problemă urmează să fie pusă astfel încât să se poată da un răspuns afirmativ sau negativ.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Potrivit art. 241 alin. (5) din Codul de procedură civilă, în motivare se indică: circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Conform art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul 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. În limitele apelului, 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. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, limitele apelului și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în normele enunțate, instanța de recurs constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, având o motivare superficială, fără a fi abordate toate aspectele importante în speță și fără a se pronunța asupra tuturor argumentelor din apel.

În decizia contestată, Curtea de Apel Chișinău a menționat că SRL „Iutad-Comerț” este îndreptățită de a trece pe drumul-calea de acces pe proprietatea SA „Echipament” și SRL „Orli Impex”, fără acceptul acestora, ca urmare a utilizării terenului ca o cale de

acces mai mult de 3 ani, fapt care impune în mod subsecvent recunoașterea dreptul de servitute al SRL „Iutad-Comerț”.

Totodată, instanța de apel a considerat neîntemeiată pretenția formulată de SRL „Iutad-Comerț” cu privire la obligarea Agenției Servicii Publice de a rectifica prin radiere înscrierea cu privire la grevarea cu servitute a terenurilor cu nr. cadastrale 0100.206.230 și 0100.206.195, înregistrată la 15 mai 2017 în temeiul deciziei privind formarea bunului imobil din 27 martie 2017, deoarece hotărârile judecătorești executorii sunt obligatorii spre executare inclusiv pentru autoritățile publice. Prin urmare, nu își regăsește necesitatea obligării Agenției Servicii Publice privind rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.

În continuare, instanța de apel a constatat ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond privind respingerea pretenției SRL „Iutad-Comerț” cu privire la anularea deciziei privind formarea bunului imobil din 27 martie 2017, înregistrată în Registrul bunurilor imobile la 15 mai 2017, în partea instituirii servituții pe terenurile aservite cu nr. cadastrale 0100206.230 și 0100206.195 și de a pune în sarcina Agenției Servicii Publice obligația de a rectifica prin radiere înscrierea cu privire la grevarea cu servitute a terenurilor cu nr. cadastrale 0100.206.230 și 0100206.195.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție observă că instanța de apel nu și-a argumentat deloc soluția cu privire la netemeinicia pretenției cu privire la anularea deciziei privind formarea bunului imobil din 27 martie 2017 și rectificarea înscrierilor operate în temeiul acestei decizii, rezumându-se doar la mențiunea că hotărârea primei instanțe este întemeiată.

Conform jurisprudenței CtEDO, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 19 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43).

Atât instanța de apel, cât și prima instanță, au ajuns la concluzia de a institui, pe termen nelimitat, servitutea asupra terenurilor aservite cu nr. cadastral 0100206.230 și 0100206.195, deținute cu titlu de proprietate de către SA „Echipament” și SRL „Orli Impex”, în folosul terenului dominant cu nr. cadastral 0100.206.191, ce aparține cu drept de proprietate SRL „Iutad-Comerț”, fără însă a se expune asupra servituții deja instituite și înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Instanța de apel nici nu s-a pronunțat asupra argumentelor invocate în apel de către SA „Echipament” și SRL „Orli Impex” cu privire la faptul că între părți deja există un asemenea raport juridic al servituții, care este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, argumente pe care aceștia le consideră determinante și decisive.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că concluziile instanței de apel sunt contradictorii și se combat una pe alta, or, pe de o parte, este instituită o nouă servitute în

favoarea SRL „Iutad-Comerț”, iar, pe de altă parte, este menținută servitutea deja instituită în favoarea acesteia, fără a fi motivată soluția de respingere a solicitării cu privire la radierea servituții deja existente.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel a încălcat normele de drept procedural și a omis să cerceteze probele administrate în prima instanță și cele prezentate în instanța de apel în condițiile art. 372 din Codul de procedură civilă.

În acest sens se reține că în conformitate cu art. 381 din Codul de procedură civilă, judecarea cauzei în instanța de apel se deschide cu raportul asupra cauzei, prezentat de președintele ședinței de judecată sau de un judecător. Raportorul expune circumstanțele cauzei, cuprinsul hotărârii primei instanțe, motivele înaintării apelului, sumarul referințelor depuse împotriva lui, conținutul noilor probe prezentate instanței de apel, alte date necesare verificării legalității și temeiniciei hotărârii.

Potrivit art. 382 din Codul de procedură civilă, instanța de apel este obligată să asculte explicațiile participanților la proces prezenți în ședința de judecată și ale reprezentanților acestora. Primul ia cuvânt apelantul și reprezentantul său, după aceea și ceilalți participanți la proces în ordinea stabilită de instanță. Dacă ambele părți au depus apel, primul ia cuvânt reclamantul.

Iar, conform art. 383 din Codul de procedură civilă, după explicațiile participanților la proces, instanța de apel verifică probele administrate în prima instanță și cele prezentate în instanța de apel în condițiile art. 372. Instanța de apel este în drept să dea citire explicațiilor participanților la proces absenți, precum și depozițiile martorilor care nu au fost citați în instanța de apel.

Art. 384 din Codul de procedură civilă prevede că, după examinarea cauzei în fond, președintele ședinței de judecată oferă participanților la proces și reprezentanților posibilitatea de a face demersuri sau completări. După ce soluționează demersurile, instanța trece la pledoarii. Pledoariile se fac în conformitate cu prevederile art.233 și art.234. Primul ia cuvânt apelantul. Dacă ambele părți au depus apel, primul ia cuvânt reclamantul.

Din conținutul procesului-verbal al ședinței instanței de apel din 10 noiembrie 2021 (f.d. 165, volumul IV), rezultă că președintele ședinței de judecată a expus raportul asupra cauzei, au fost ascultate explicațiile participanților la proces, au cercetate probele și au fost ascultate pledoariile.

Însă, ascultând înregistrarea audio a ședinței de judecată din această dată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, completul de judecată nu a respectat procedura de judecare a cauzei în instanța de apel și anume, a omis faza de cercetare a probelor prevăzută de art. 383 din Codul de procedură civilă, care stipulează expres că, după explicațiile participanților la proces, instanța de apel verifică probele administrate în prima instanță și cele prezentate în instanța de apel în condițiile art. 372.

Astfel, indiferent de faptul dacă în apel au fost prezentate probe noi sau nu, instanța de apel urma să verifice atât probele administrate în prima instanță, cât și cele prezentate în apel.

Pe când la caz, instanța de apel a ascultat explicațiile participanților la proces și a trecut direct la pledoarii, fără a cerceta probele.

În acest sens, instanța de recurs reține că, în conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare și comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității.

Deci, hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție mai constată că la 13 octombrie 2020 SRL „Iutad-Comerț”, reprezentată de avocatul Vitalie Enachi, a declarat apel incident împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii din 16 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă integral (f.d. 54-69, volumul IV).

Instanța de apel, în decizia din 17 noiembrie 2021, a menționat că examinează cererea de alăturare la apel depusă de SRL „Iutad-Comerț” și a ajuns la concluzia de a o respinge, în pofida faptului că ultima nu a depus cerere de alăturare la apelul declarat de SA „Echipament” și SRL „Orli Impex”, dar, apel incident, fapt ce denotă examinarea superficială de către instanța de apel atât a apelurilor depuse, cât și a cauzei deduse judecării, or, apelul incident și alăturarea la apel sunt instituții distincte, cu efecte distincte.

Actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți (principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84)5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată la 28 februarie 1984 de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei).

Reieșind din cele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază circumstanțele enunțate drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de instanța de recurs.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

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 decide:

Se admit recursurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Iutad-Comerț” și de către Societatea cu Răspundere Limitată „Orli Impex” și Societatea pe Acțiuni „Echipament”, reprezentate de avocatul Nicolae Ursu.

Se casează integral decizia din 17 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Iutad-Comerț” împotriva Societății pe Acțiuni „Echipament” și Societății cu Răspundere Limitată „Orli Impex”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la anularea actului juridic, instituirea servituții și repararea prejudiciului, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Victor Burduh

Mariana Pitic