

Prima instanță: Judecătoria Orhei (sediul central), (jud. M. Proca)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, D. Băbălău, I. Dutca)

Î N C H E I E R E

02 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de SRL "Lider-Tur",
reprezentată de avocatul Belinschi Maxim,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Lider-Tur"
împotriva SRL "BM Tehnotrade" ÎCS cu privire la înlăturarea impedimentelor și
obstacolelor în realizarea dreptului de servitute

și la acțiunea reconvențională depusă de SRL "BM Tehnotrade" ÎCS împotriva
SRL "Lider-Tur" cu privire la recunoașterea nulității contractului de servitute,

împotriva deciziei din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a
fost admisă cererea de apel depusă de SRL "BM Tehnotrade" ÎCS, casată parțial
hotărârea din 07 decembrie 2021 a Judecătoriei Orhei (sediul central) și emisă o nouă
hotărâre în această parte,

c o n s t a t ă :

La 22 iulie 2021, SRL "Lider-Tur" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată
împotriva ÎCS "BM Technotrade" SRL cu privire la înlăturarea impedimentelor și
obstacolelor în realizarea dreptului de servitute.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 20 ianuarie 2020, în baza procesului-verbal
nr.EL-09/F-1 privind desfășurarea licitației cu strigare, SRL "Lider Tur" a adjudecat
de la SA "Elcom" în proces de lichidare bunul imobil nr.cadastral 6401311.115.01,
cu suprafața la sol de 277,1 m2, suprafața utilă 400 m2, situat la etajele 1 și 2 din
construcția amplasată în or. Orhei, str. M. Eminescu 10, achitând în acest sens suma
de 5 675 800 de lei.

La 11 martie 2020 a fost întocmit actul nr. EL-01 de ridicare a bunurilor
adjudecate la licitația din 20 ianuarie 2020, potrivit căruia, accesul la etajele 1 și 2
în bunul imobil ce aparține lui SRL "Lider Tur" este asigurat prin încăperea nr. 20
din bunul imobil situat în aceeași construcție, la etajul 1, cu nr. cadastral
6401311.115.02.

Potrivit mențiunii din act, în favoarea SRL "Lider Tur" se constituie dreptul de
servitute asupra scărilor de acces la etajele 1 și 2 din bunul imobil cu nr. cadastral
6401311.115.02.

La 11 martie 2020, lichidatorul SA "Elcom" a eliberat reclamantei un certificat, prin care confirmă achitarea integrală a prețului de 5 675 800 de lei, pentru bunul imobil cu nr. cadastral 6401311.115.01, cu suprafața la sol 277,1 m2, cu suprafața utilă 400 m2, situat la etajele 1 și 2 din construcția amplasată în or. Orhei, str. M. Eminescu 10.

La 12 octombrie 2020, între SA "Elcom" în proces de faliment, în persoana lichidatorului Cernei Igor și SRL "Lider Tur", a fost încheiat, pe cale notarială, contractul de servitute, prin care s-a instituit și înregistrat servitutea de trecere SA "Elcom" - bunul aservit (nr.cadastral 6401311.115.02), prin încăperea cu nr. 20 cu S-75,00 m2 de la nivelul I (1P) și încăperea nr. 18 cu suprafața de 15,8 m2 de la nivelul II (2E), conform planului recepționat la 06 decembrie 2019, către bunul dominant (nr. cadastral 6401311.115.01), al cărui proprietar este SRL "Lider Tur", inclusiv pentru salariați, clienți, vizitatori sau locatari, nelimitat în timp (24/24, 7/7, 365 zile pe an).

Prin mențiunea de vânzare stabilită în procesul-verbal nr. EL-09/R-1 din 20 ianuarie 2020, s-a obligat să instituie dreptul de servitute de trecere (de acces) al proprietarului bunului imobil cadastral 6401311.115.01 prin bunul imobil nr. 6401311.115.02, la et. 1 și 2.

Obiectul contractului de servitute, îl constituie asigurarea dreptului de servitute, de trecere asupra bunului aservit (nr. cadastral 6401311.115.02), prin încăperea cu nr.20 cu S-75,00 m2 de la nivelul 1 (1P) și încăperea nr.18 cu suprafața de 15,8 m2 de la nivelul 2 (2E), conform planului recepționat la 06 decembrie 2019, către bunul dominant (nr. cadastral 6401311.115.01), al cărui proprietar este SRL "Lider Tur", pe un termen nelimitat și gratuit.

Proprietarul bunului aservit cu nr. cadastral 6401311.115.02 are dreptul la solicitarea compensării cheltuielilor de întreținere a bunului aservit în limitele legale și a calculelor acceptate de părți și este obligat să se abțină de la orice act care limitează ori împiedică exercițiul servituții.

În cazul realizării bunului aservit de către SA "Elcom", clauza privind servitutea va fi menținută către cumpărătorul bunului imobil cu nr. cadastral 6401311.115.02.

A mai indicat că BC "Moldindconbank" SA în calitate de creditor garant, a permis instituirea dreptului de servitute asupra bunului imobil cu nr.cadastral 6401311115.02, prin scrisoarea din 19 mai 2020 adresată lichidatorului SA "Elcom".

La 03 august 2020, în baza procesului-verbal nr.EL-14/F-1 privind desfășurarea licitației cu strigare, de către ÎCS "Technotrade" SRL de la SA "Elcom" în proces de lichidare a fost adjudecat bunul imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02, cu suprafața la sol 752,1 m2, cu suprafața utilă 144,7 m2, din construcția amplasată în or. Orhei, str. M. Eminescu 10, pentru care s-a achitat suma de 11 822 750 lei.

La pct. 4 din procesul-verbal menționat, s-a indicat expres faptul că, se instituie dreptul de servitute asupra scărilor la et. 2 din bunul imobil cu nr. cadastral 6401311.115.02, pentru acces la imobilul cu nr. cadastral 6401311.115.01, procesul-verbal fiind semnat de reprezentanții ÎCS "Technotrade" SRL.

Reclamanta a invocat că, deși potrivit pct.4 din procesul-verbal nr. El-14/F-1 din 03 august 2020, s-a făcut mențiunea expresă despre necesitatea respectării

dreptului de servitute în favoarea SRL "Lider Tur", care este proprietarul imobilului cu nr. cadastral 6401311.115.01, la 19 decembrie 2020, ÎCS "Technotrade" SRL a expediat în adresa SRL "Lider Tur" o somație, prin care a solicitat să fie constatată nulitatea absolută a contractului de servitute din 12 octombrie 2020 încheiat de SA "Elcom" în procedura falimentului cu SRL "Lider Tur", invocând că, contractul de servitute a fost încheiat după ce ÎCS "Technotrade" SRL a căpătat statutul de cumpărător care a câștigat licitația și a procurat imobilul cu nr. cadastral 6401311.115.02.

După ce a devenit proprietarul bunului imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02, pârâta ÎCS "BM Technotrade" a demolat pereții încăperilor cu nr. 20 și nr.18 asupra cărora s-a instituit dreptul de servitute în favoarea SRL "Lider Tur", fără de a informa reprezentanții SRL "Lider Tur" despre acest fapt și fără de a obține acordul lor la demolare.

În rezultatul demolării încăperilor cu nr.18 și nr.20, spațiul ce aparține ÎCS "Technotrade" SRL, cu nr.cadastral 6401311.115.02 a devenit de tip "Open Space" (o singură încăpere spațioasă) pentru a fi amplasat magazinul de tehnică și electrocasnice "Bomba".

Reclamanta a menționat că, la 19 decembrie 2020, directorul executiv al SRL "Lider Tur" și fondatorul acesteia, Prodan Victor, a încercat să treacă spre bunul imobil ce aparține SRL "Lider Tur", dar a fost declanșat sistemul de alarmă și au venit agenții de pază, restricționând lui Prodan Victor să aibă acces la bunul imobil ce aparține SRL "Lider Tur", deși ÎCS "BM Technotrade" urma să respecte dreptul de servitute instituit în favoarea sa, fiindu-le garantat accesul nelimitat și necondiționat spre acest bun imobil prin încăperile cu nr. 20 de la nivelul 1 (1P) și încăperea nr. 18 de la nivelul 2 (2E), conform planului, către bunul dominant, ce aparține SRL "Lider Tur".

Drept răspuns la somație, SRL "Lider Tur" la 24 decembrie 2020, a expediat răspuns în adresa ÎCS "Technotrade" SRL, invocând nerecunoașterea cerințelor expuse în somație și ilegalitatea solicitărilor formulate.

Conform răspunsului din 30 aprilie 2020 primit de la lichidatorul SA "Elcom", demersul privind înregistrarea dreptului de servitute a fost depus la Agenția Servicii Publice, Direcția Cadastru, iar în virtutea stării excepționale, până în prezent nu a fost înregistrat, iar la 12 octombrie 2020, ca urmare a solicitărilor parvenite din partea SRL "Lider Tur" cu privire la înregistrarea dreptului de servitute în registrul bunurilor imobile, lichidatorul SA "Elcom" a invitat SRL "Lider Tur" la notar pentru a semna contractul de servitute.

Chiar și din înscrisurile anexate la somație, rezultă că, s-a anexat și procesul-verbal din 03 august 2020 prin care ÎCS "BM Technotrade" SRL a procurat de pe urma licitației cu strigare bunul imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02, fiind expres menționată constituirea dreptului de servitute asupra scărilor de acces la et. 1 și 2 din bunul imobil cu nr. cadastral 6401311.115.02 pentru accesul proprietarului imobilului cu nr. cadastral 6401311.115.01.

Prin răspunsul la somație s-a solicitat: 1) respectarea dreptului SRL "Lider Tur" de exercitare a servituții, prin încăperea cu nr. 20 de la nivelul 1 (1P) și încăperea nr. 18 de la nivelul 2 (2E), conform planului, către bunul dominant (nr. cadastral 6401311.115.01), ca fiind unica cale de acces la etajul 2, și la anumite încăperi de la

et. I; 2) transmiterea unui set de chei de la intrarea centrală, din fața construcției, și de la intrarea din spate, precum și a accesului la sistemul de alarmă al bunului imobil cu nr. cadastral 6401311.115.02, pentru a avea acces nelimitat și necondiționat în bunul imobil cu nr.cadastral 6401311.115.01, în vederea desfășurării continue a activității tuturor agenților economici.

Drept motiv de restricționare a accesului la încăperile sale a reprezentanților și clienților companiei SRL "Lider Tur", se invocă că, în interiorul magazinului "Bomba" se află marfă de aproximativ 1 milion de Euro, iar în cazul cauzării prejudiciilor materiale va fi imposibil de stabilit cine este responsabil de cauzarea acestora.

Ca o variantă de compromis a accesului reprezentanților și clienților companiei "Lider Tur" SRL la încăperile ce îi aparțin cu drept de proprietate, prin holul magazinului Bomba, reprezentanții companiei ÎCS "BM Technotrade" au propus companiei SRL "Lider Tur" să fie instituită paza fizică a clădirii și a spațiului comercial a magazinului "Bomba" din contul reclamantei, cu stabilirea bugetului lunar de 25 000 de lei, pentru trei poziții; angajarea din contul SRL "Lider Tur" a unei dereticătoare pentru menținerea curățeniei pe hol cu stabilirea salariului lunar de 3 000 de lei și achitarea consumului energiei electrice pentru iluminarea holului magazinului "Bomba", 24/24, din contul SRL "Lider Tur", conform datelor contorului.

La 31 decembrie 2020, SRL "Lider Tur" a expediat răspuns la scrisoarea primită din partea ÎCS "Technotrade" SRL, și a informat despre faptul că, dreptul de servitute asupra scărilor de acces la et. 1 și 2 din bunul imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02 a fost obținut încă la 20 ianuarie 2020, în baza procesului-verbal nr. EL-09/F-1 privind desfășurarea licitației cu strigare, deși contractul de servitute nr. 1-2894 a fost semnat cu SA "Elcom" la 12 octombrie 2020.

Chiar și la data de 12 octombrie 2020, bunul imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02 încă nu fusese transmis în posesie ÎCS "BM Technotrade", ultima intrând în posesia bunului imobil nr. cadastral 6401311.115.02 la 21 octombrie 2020, potrivit informației furnizate de lichidatorul SA "Elcom", Igor Cernei, prin scrisoarea nr. 85/EL/2i-41/18 din 29 decembrie 2021.

Cu privire la pretinsa pătrundere ilegală a lui Prodan Victor, reclamanta a menționat că, la 18 decembrie 2020, directorul executiv al SRL "Lider Tur", Prodan Victor a fost contactat telefonic de Bronici Ion, care s-a prezentat drept juristul companiei ÎCS "BM Technotrade" SRL, pentru a stabili o întrevvedere la 21 decembrie 2020.

În cadrul discuției, Bronici Ion a fost informat despre faptul că, SRL "Lider Tur" va avea nevoie de acces în seara zilei de 18 decembrie 2020, la bunul imobil ce îi aparține cu drept de proprietate, prin bunul imobil ce aparține ÎCS "BM Technotrade" SRL, însă această solicitare a fost respinsă.

Reclamanta a considerat că, dreptul de acces (servitute) a fost obținut odată cu adjudecarea lotului EL-01 la 20 ianuarie 2020, iar exercitarea dreptului de servitute prin intrarea în încăperea cu nr.18 (cazangerie) de la et.1 a bunului imobil aservit cu nr.cadastral 6401311.115.02 la 18 decembrie 2020, ora 21.00, nu poate fi calificată ca pătrundere ilegală.

A mai menționat că ÎCS "BM Technotrade" SRL a întreprins o serie de acțiuni,

după cum urmează: a schimbat lacătele de la intrarea centrală din fața construcției și de la intrarea din spate, fără a informa și fără a oferi acces reclamantei în bunul imobil ce îi aparține, prin bunul imobil aservit, obligând astfel reclamanta de a-și reduce programul de lucru, prejudiciind activitatea economică a SRL "Lider Tur"; a desfășurat lucrări de reparații capitale, și mai exact în încăperile cu nr.20 și nr.18 a bunului imobil aservit cu nr. cadastral 6401311.115.02, prin care SRL "Lider Tur" are stabilit dreptul de servitute, fără a informa preventiv administrația SRL "Lider Tur" și în asemenea circumstanțe, pentru o perioadă de mai bine de 2 luni de zile, locatarii și clienții SRL "Lider Tur" au avut dificultăți mari de a avea acces la et.1 și 2 a bunului imobil ce aparține reclamantei; depozitează zilnic mărfurile comercializate de ÎCS "BM Technotrade" SRL în fața ușii interioare de acces și mai exact în fața încăperii cu nr. 16 de la et.1 dintre bunul imobil dominant cu nr.cadastral 6401311.115.01 și bunul imobil aservit cu nr. cadastral 6401311.115.02, astfel împiedicând regulat accesul și cauzând disconfort și prejudicii SRL "Lider Tur" și locatarilor acesteia; au fost instalate scanere pe suprafața scărilor de acces (intrarea centrală) din încăperea cu nr.20 a bunului imobil aservit cu nr. cadastral 6401311.115.02, obligând astfel clienții SRL "Lider Tur" și locatarii acesteia să treacă regulat prin scanere contrar voinței lor; au fost deconectate periodic și necoordonat cu SRL "Lider Tur" energia electrică în bunul imobil dominant cu nr.6401311.115.01, pe perioada desfășurării lucrărilor de reparație în bunul imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02, astfel cauzând disconfort și prejudicii SRL "LiderTur" și locatarilor acesteia; modul în care ÎCS "BM Technotrade" SRL și-a reorganizat spațiul comercial după data de 03 august 2020, fiind unul "Open Space", prin demolarea pereților încăperilor de acces cu nr.18 și nr.20, fără a delimita încăperea nr. 20 de încăperea nr. 22 de la et. 1 și încăperea nr.18 de încăperile cu nr.19, 20, 21, 31, 32 de la et.2, nu trebuie să impună cheltuieli suplimentare pentru SRL "Lider Tur" pentru achitarea pazei fizice, deoarece decizia de demolare a încăperilor nr.18 și nr.20 nu a fost coordonată cu SRL "Lider Tur", iar consecințele deciziei de reorganizare/demolare a pereților urmează să și le asume pârâta în totalitate, acestea neputând fi impuse cu titlu de cheltuieli materiale suplimentare pentru SRL "Lider Tur".

Învederează reclamanta că, pârâta nu respectă servitutea instituită în favoarea sa, pe care s-a obligat să o respecte, și fără acordul SRL "Lider Tur", a reorganizat spațiul bunului imobil cu nr. cadastral 6401311.115.02, transformându-l în unul de tip "Open Space", demolând încăperile de acces cu nr.18 și nr.20 pentru care a fost instituită servitutea în favoarea SRL "Lider Tur", nu acordă chei de la intrare lui SRL "Lider Tur", pentru ca locatarii și clienții reclamantei să aibă acces necondiționat și nelimitat spre bunul imobil ce îi aparține lui SRL "Lider Tur", impunând reclamanta să suporte cheltuieli legate instituirea pazei fizice a clădirii și spațiului comercial a magazinului "Bomba", angajarea unei dereticătoare pentru menținerea curățeniei pe hol și achitarea consumului energiei electrice pentru iluminarea holului.

În fața instanței de judecată SRL "Lider-Tur" a solicitat obligarea ÎCS "BM Technotrade" SRL să nu creeze obstacole pentru reprezentanții, fondatorii, locatarii și clienții SRL "Lider Tur" și să asigure accesul lor necondiționat și nelimitat în timp la bunul imobil cu nr.cadastral 6401311.115.01, amplasat în or. Orhei, str. M.

Eminescu 10, prin spațiul bunului imobil cu nr. cadastral 6401311.115.02 ce aparține cu drept de proprietate ÎCS "BM Technotrade" SRL, ca urmare a demolării de către ultima a încăperilor cu nr.18 și nr.20 în privința cărora a fost instituit dreptul de servitute - unica cale de acces din stradă spre imobilul în cauză și să elibereze SRL "Lider Tur" un set de chei de la intrarea în clădirea amplasată în or. Orhei, str. M. Eminescu 10, în care se află bunul imobil cu nr. cadastral 6401311.115.01, ce aparține cu drept de proprietate SRL "Lider Tur", asigurând accesul la sistemul de alarmă al clădirii, pentru a avea acces necondiționat și nelimitat în timp la bunul imobil dominant cu nr.cadastral 6401311.115.01.

La 28 octombrie 2021, ÎCS "BM Technotrade" SRL a depus acțiune reconvențională împotriva SRL "Lider-Tur" cu privire la recunoașterea nulității contractului de servitute și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acesteia, ÎCS "BM Technotrade" SRL a menționat că, la 03 august 2020, a fost semnat procesul-verbal nr.EL-14/R-1 cu privire la rezultatul licitației, care a fost înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Orhei la 05 noiembrie 2020 nr. 6401/20/24702.

Conform procesului-verbal în cauză, se constată că, bunul imobil cu nr. cadastral 6401311.115.02, construcții cu funcții comasate, cu suprafața la sol 752,1 m2, suprafața construcției 1 096,6 m2, suprafața utilă 1447,7 m2, a fost procurat prin licitație cu strigare de către ÎCS "BM Technotrade" SRL.

În baza procesului-verbal nr.EL-14/R-1 cu privire la rezultatul licitației a fost întocmit și înregistrat conform procedurii legale, Actul nr.EL-02 de ridicare a bunurilor adjudecate la licitație din 03 august 2020. Actele respective au fost semnate bilateral de către vânzătorul SA "Elcom" în proces de insolvență, reprezentată de lichidatorul Cernei Igor pe de o parte și cumpărătorul ÎCS "BM Technotrade" SRL, fiind înregistrate la Oficiul cadastral la data de 05 noiembrie 2020.

Din înscrisurile menționate se constată că, în perioada de perfectare a actelor de vânzare-cumpărare a imobilului situat în mun. Orhei, str. Mihai Eminescu 10 nr.cadastral 6401311.115.02, lichidatorul Igor Cernei a încheiat contractul de servitute nr. 1-2894 din 12 octombrie 2020, între SRL "Elcom" și SRL "Lider-Tur".

Faptul grevării bunului imobil nu a fost adus și nici nu putea fi adus la cunoștința cumpărătorului ÎCS "BM Technotrade" SRL, din simplu motiv că, contractul de servitute a fost încheiat după ce ÎCS "BM Technotrade" SRL a devenit cumpărător în urma licitației, fapt confirmat prin procesul-verbal nr. EL-14/R-1 cu privire la rezultatul licitației, cât și actul nr. EL-02 de ridicare a bunurilor adjudecate la licitație din 03 august 2020.

În viziunea ÎCS "BM Technotrade" SRL, lichidatorul SA "Elcom", la momentul încheierii contractului de servitute, cunoștea despre statutul de cumpărător al ÎCS "BM Technotrade" SRL, obținut din data de 03 august 2021, iar la momentul autentificării notariale a contractului, prețul total pentru cumpărarea bunului imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02 a fost achitat integral de ÎCS "BM Technotrade" SRL.

Urmează a fi constatat drept temei a declarării nulității contractului de servitute nr.1-2894 încheiat la 12 octombrie 2020 între SA "Elcom" și SRL "Lider-Tur", nerespectarea prevederilor Codului civil, cu restabilirea părților în drepturi și cu

repunerea părților în situația anterioară.

ÎCS "BM Technotrade" SRL și-a argumentat poziția și prin dezacordul privind formularea clauzei contractuale din contractul de servitute, conform căreia presupusa servitute se instituie nelimitat în timp și deci oferă dreptul terțelor persoane de a avea acces în spațiul comercial ce aparține cu drept de proprietate ÎCS "BM Technotrade" SRL, fapte care vine în contradicție cu normele naționale și internaționale privind proprietatea privată precum și imixtiunea terților în afacerile ÎCS "BM Technotrade" SRL. Acest argument a fost invocat și în scrisoarea ÎCS "BM Technotrade" din 22 decembrie 2020 destinată SRL "Lider-Tur", or, bunul imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02 ce aparține cu drept de proprietate ÎCS "BM Technotrade" reprezintă o construcție care are destinație comercială, în incintă căreia se află marfă destinată comercializării, astfel în cazul în care persoane terțe vor avea acces nestingherit pe teritoriul spațiului comercial aceasta poate atrage după sine prejudicii materiale considerabile.

A mai indicat că, întru evitarea a situațiilor neplăcute care pot apărea, a venit cu un șir de propuneri către "Lider-Tur" SRL, care au fost ignorate.

În viziunea ÎCS "BM Technotrade" SRL interzicerea totală a accesului reprezentanților "Lider-Tur" SRL, poate aduce atingere activității de lucru a acesteia și astfel, menține propunerea de a oferi acces reprezentanților "Lider-Tur" SRL pe teritoriul bunului imobil ce aparține ÎCS "BM Technotrade" SRL în interiorul orelor de lucru și în condițiile expres stipulate într-un eventual acord bilateral.

Lichidatorul SA "Elcom", Igor Cernei, cunoscând faptul că, ÎCS "BM Technotrade" SRL este proprietar al bunului imobil cu nr.cadastral 6401311.115.02, a încheiat cu rea-credință contractul de servitute nr.1-2894 din 12 octombrie 2020, care atrage după sine periclitarea dreptului de proprietate a ÎCS "BM Technotrade" SRL.

În instanță ÎCS "BM Technotrade" SRL a solicitat recunoașterea nulității contractului de servitute nr. 1-2894 încheiat la 12 octombrie 2020, înregistrat la 15 octombrie 2020 sub nr. 6401/20/22052, cu revenirea părților la poziția anterioară.

Prin hotărârea din 07 decembrie 2021 a Judecătorei Orhei (sediul Central), a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Lider-Tur" împotriva ÎCS "BM Technotrade" SRL.

A fost obligată ÎCS "BM Technotrade" SRL să nu creeze obstacole pentru reprezentanții, fondatorii, locatarii și clienții SRL "Lider-Tur" și să asigure accesul necondiționat și nelimitat în timp, la bunul imobil dominant cu nr. cadastral 6401311.115.01, amplasat în or. Orhei, str. M. Eminescu nr.10, ce aparține cu drept de proprietate SRL "Lider-Tur", prin spațiul bunului imobil aservit cu nr. cadastral 6401311.115.02, ce aparține cu drept de proprietate ÎCS "BM Technotrade" SRL ca urmare a demolării de către ultima a încăperilor cu nr.18 și nr.20, în privința cărora este instituit drept de servitute, ca unica cale de acces din stradă spre bunul imobil dominant cu nr. cadastral 6401311.115.01. În rest, pretențiile au fost respinse ca neîntemeiate.

A fost respinsă acțiunea reconvențională înaintată de ICS "BM Technotrade" SRL împotriva SRL "Lider-Tur" cu privire la recunoașterea nulității contractului de servitute, ca neîntemeiată.

Prin decizia din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea

de apel depusă de SRL "BM Tehnotrade" ÎCS, casată parțial hotărârea din 07 decembrie 2021 a Judecătoria Orhei (sediul central) și emisă o nouă hotărâre în această parte.

A fost obligată SRL "BM "Tehnotrade" ÎCS să nu creeze obstacole SRL "Lider-Tur" în folosirea bunului, ce aparține cu drept de proprietate SRL "Lider-Tur" cu nr.cadastral 6401311.115.01, amplasat în or.Orhei, str.M.Eminescu, 10.

În rest, acțiunea inițială a fost respinsă.

A fost constatată ineficiența contractului de servitute din 12 octombrie 2020, încheiat între SRL "Elcom", în procedura falimentului și SRL "Lider Tur".

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au reținut că, creditorul garantat, în exercitarea dreptului său de a acorda permisiunea necesară constituirii dreptului de servitute, în acordul eliberat nr.2-10/1079 din 19 mai 2020, a indicat expres, cu trimitere inclusiv la norma legală (art.643 Cod Civil), modalitatea concretă prin care permite constituirea asupra bunului grevat, a unui drept real limitat de servitute și anume prin modalitatea: constituirea servituții prin destinația stabilită de proprietar. Însă, legislația civilă stabilește trei modalități distincte de constituire a dreptului de servitute potrivit art. 642 alin. (1) Cod Civil, destinație stabilită de proprietar (art.643 Cod Civil), acte juridice (art.642 alin. (2) Cod civil), uzucapiune (art.644 Cod Civil). În contradicție cu acordul/permisiunea creditorului garantat, lichidatorul a constituit servitutea printr-o altă modalitate decât cea indicată în permisiune, și anume, printr-un contract de servitute și nu prin destinația stabilită de proprietar, prin ce de fapt a încheiat, în privința bunului grevat un alt act juridic, decât cel pentru care a avut consimțământul creditorului garantat.

Astfel, reținând că potrivit art. 359 Cod civil, un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sunt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic, acordul creditorului garantat (BC "Moldindconbank" SA) nr.2-10/1079 din 19 mai 2020, dat pentru constituirea dreptului de servitute, a fost constat drept ineficient.

Instanța de apel a constatat că, bunul imobil dominant i-a fost înstrăinat SC "Lider Tur" SRL la 12 martie 2020, respectiv la 19 mai 2020, data acordării de către creditorul garantat, a consimțământului pentru constituirea servituții prin destinația stabilită de proprietar, o asemenea servitute nu mai putea fi constituită, or, nu era condiția prevăzută de lege ca bunurile (dominant și aservit) să se afle în proprietatea aceleași persoane, circumstanțe ce conduc la ineficiența acordului creditorului garantat.

Deși, acțiunea inițială prin prisma prevederilor legale ce se referă la servitute nu poate fi admisă în condițiile în care a fost constatată ineficiența contractului de servitute din 12 octombrie 2020, încheiat între SRL "Elcom", în procedura falimentului și SRL "Lider Tur" și a acordului creditorului garantat nr.2-10/1079 din 19 mai 2020, pretenția reclamantei cu privire la obligarea ÎCS "BM Technotrade" SRL de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate asupra imobilului urmează a fi admisă, prin prisma normelor ce instituie apărarea dreptului de proprietate.

La 26 iulie 2022, SRL "Lider-Tur", reprezentată de avocatul Belinschi Maxim, a contestat cu recurs decizia din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând

casarea acesteia cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat faptul că la emiterea deciziei instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea și a apreciat în mod arbitrar probele.

La 06 septembrie 2022, ÎCS "BM Technotrade" SRL a depus o referință la recursul declarat de către SRL "Lider-Tur", solicitând considerarea acestuia ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) al Codului de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că decizia recurată a fost pronunțată la 14 aprilie 2022, expediată și recepționată de către părți, prin poștă electronică, la 30 mai 2022. Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei instanței de apel în termenul stabilit de lege.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, referință, în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către SRL "Lider-Tur", reprezentată de avocatul Belinschi Maxim, inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

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

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de SRL "Lider-Tur", reprezentată de avocatul Belinschi Maxim, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentei cu soluția dată de instanța de

apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare al recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor faptice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurentei, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de către SRL ”Lider-Tur”, reprezentată de avocatul Belinschi Maxim.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

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

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către SRL ”Lider-Tur”, reprezentată de avocatul Belinschi Maxim.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh