Dosarul civil nr. 2-897/2025
2-23137469-09-2-25092023-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

25 septembrie 2025 mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi (sediul Central)
Instanţa de judecată in componenţa :
Preşedintele şedinţei, judecătorul Snejana Dubceac
Grefier Maria-Luiza
Repeșco

examinînd în şedinţa de judecată publică cauza civilă după cererea de chemare în judecată depusă de Usatîi Nicolai, Usataia Liudmila împotriva SRL ”Bălți-Gaz” privind rezoluțiunea contractului și obligarea încetării încalcării drepturilor sale de proprietate,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 25 februarie 2025 Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila au înaintat în instanța de judecată acțiune împotriva SRL ”Bălți-Gaz” privind rezoluțiunea contractului și obligarea încetării încalcării drepturilor sale de proprietate.
2. În motivarea cererii s-a indicat că, reclamanții sunt proprietarii bunurilor imobile din ***** și anume a garajurilor cu numerele cadastrale *****și *****, precum și a terenurilor aferente acestora, care sunt amplasate în vecinătate cu clădirile administrative al SRL ”Bălți-Gaz”. Pentru asigurarea unui acces liber la garajurile respective este necesar de traversat de pe drumul principal pe o porțiune de drum secundar al *****, care se află în zona terenului adiacent atât a bunurilor reclamanților, cât și ale SRL ”Bălți-Gaz”.
3. Au menționat reclamanții că, la data de 16 ianuarie 2015 administrația SRL ”Bălți-Gaz” le-a interzis să traverseze cu automobilul pe sectorul de drum secundar, astfel îngrădindu-le accesul la proprietatea privată, impunând cerințe de achitare a unor taxe bănești. Astfel, între reclamanții și SRL ”Bălți-Gaz”, precum și SA ”Moldovagaz” s-a declanșat un litigiu judiciar, pe marginea dreptului de acces spre proprietatea privată. Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 11 august 2017, s-a dispus obligarea SA ”Moldova Gaz” și SRL ”Bălți-Gaz” să asigure pentru Usatîi Nicolai și Usatîi Liudmila, contra unei plăți unice determinată prin acordul părților, dreptul de trecere cu automobilul pe terenul amplasat în mun. Bălți ***** cu parametrii: lățimea 4,50 m, lungimea 197,00 m, ceia ce constituie 0,09 ha, conform planului schemă alăturat la Raportul de constatare a specialistului OCT Bălți Filiala ÎS ”Cadastru” din 02.02.2017. Prin Raportul de constatare a specialistului OCT Bălți Filiala ÎS ”Cadastru” din 02.02.2017 s-a constatat că, alte căi de acces spre proprietatea reclamanților nu sunt, decât pe terenul secundar sus menționat.
4. Mai indică reclamanții că, prin decizia Curții de Apel Bălți din 17 decembrie 2020, s-

a modificat hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central, din 11 august 2017 prin excluderea din dispozitivul hotărârii a sintagmei „contra unei plăți unice, care să fie determinată prin acordul părților. Hotărârea Judecătoriei Bălți din 11 august 2017, a fost executată prin semnarea de către reclamanții și SRL ”Bălți-Gaz” a contractului nr. 94/22 din 25 mai 2022, de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată, obiectul căruia constituie dreptul de trecere cu automobilul pe terenul amplasat în mun. Bălți, ***** cu parametrii: lățimea 4,50 m, lungimea 197,00 m, ceia ce constituie 0,09 ha, conform planului schemă alăturat la Raportul de constatare a specialistului OCT Bălți Filiala IS ”Cadastru” din 02.02.2017, spre imobilele cu numerele cadastrale *****și *****.

5. Au susținut reclamanții că, prin cererea nr. 01-11/59 din 13 ianuarie 2025, s-a solicitat de la SRL ”Bălți-Gaz” realizarea dreptului la încheierea acordului adițional la contractul nr. 94/22 din 25 mai 2022, de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată, cu condiția extinderii dreptului de acces spre proprietatea sa a rudelor apropiate, inclusiv copii și nepoții, în lipsa sa. Prin răspunsul nr. 01-03/86 din 28 ianuarie 2025, au primit refuz în modificarea condițiilor contractuale, nefiind invocat un motiv întemeiat.

6. Afirmă reclamanții că, conform art. 7.5. din Contractul nr. 94/22 din 25 mai 2022, de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată, este garantat dreptul său la modificarea condițiilor contractuale. În asemenea condiții, având în vedere lipsa cauzei de integralitate în contractul sus menționat, consideră reclamanții că au dreptul la modificarea acestuia.

7. Mai consideră reclamanții ca fiind neîntemeiat refuzul SRL ”Bălți-Gaz” în modificarea contractului cu condiții suplimentare de asigurare a dreptului de acces al rudelor sale apropiate, inclusiv copii și nepoții, în lipsa reclamanților, or, exercitarea dreptului de acces la proprietatea sa în condițiile existente, este neproporțională cu garanțiile dreptului său de proprietate, care este afectat în libertatea de al folosi. Unul din motivele care stă la baza necesității modificării condițiilor contractuale se referă și la desfășurarea activității de antreprenoriat cu prestarea serviciilor de sudare, precum și lucrări tehnico sanitare, în baza patentei de întreprinzător, cu locația în mun. Bălți, inclusiv *****, numerele cadastrale *****și *****.

8. Astfel, invocă reclamanții că, modificarea contractului în condițiile solicitate reprezintă o obligație a pârâtului derivată dintr-un fapt susceptibil de a produce efecte juridice în condițiile legii, care asigură libertatea posesiei dreptului reclamanților de proprietate privată. Refuzul extinderii dreptului de acces spre imobilele din mun. Bălți, inclusiv *****, numerele cadastrale *****și ***** afectează dreptul de proprietate garantat de art. 46 din Constituția Republicii Moldova și art. 1, protocolul 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

9. În drept, își întemeiază pretențiile reclamanții în baza art. 5, art. 8, art. 19, art. 27, art. 75, art. 81, art. 166-167, art. 239 din Codul de procedură civilă, art. 20 din Constituția Republicii Moldova, art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

10. Au solicitat reclamanții: obligarea SRL ”Bălți-Gaz” să accepte modificarea

contractului nr. 94/22 din 25 mai 2022, de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată, prin încheierea acordului adiționala cu Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, în condiții suplimentare de extindere a dreptului de acces spre proprietatea sa din partea rudelor apropiate, inclusiv copii și nepoții reclamanților, precum și alte persoane autorizate, în lipsa prezenței reclamanților.

11. La data de 01 aprilie 2025 din partea pârâtului SRL ”Bălți-Gaz” a parvenit referința, prin care ultimii au solicitat respingerea pretențiilor înaintate de Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila ca fiind neîntemeiate. (f.d.97-104, Vol.I)

12. La data de 14 mai 2025 din partea reclamanților a parvenit cerere de modificarea obiectului și completarea temeiului acțiunii, prin care s-a indicat că, având în vedere poziția pârâtului expusă prin referință în proces, la data de 09 aprilie 2025 reclamanții au solicitat de la SRL ”Bălți-Gaz” rezoluțiunea Contractului nr. 94/2022 din 25 mai 2022, încheiat între Usatîi Nicolai, Usataia Liudmila și SRL ”Bălți-Gaz”, privind constituirea dreptului de trecere cu automobilul pe terenul de 0,09 ha (lățimea 4,50 m, lungimea 197,00 m), amplasat în mun. Bălți, *****, aflat în gestiunea SRL ”Bălți-Gaz”, spre bunurile imobile situate în *****, cu numere cadastrale *****și *****. De asemenea, au solicitat și asigurarea în continuare a accesului liber către imobilele proprietatea sa, în conformitate cu hotărârile instanțelor de judecată, fără impunerea condiționărilor contractuale actuale. Prin răspunsul nr. 01-03/394 din 05 mai 2025, reclamanții au primit refuz din motiv precum că ar afecta interesele legitime ale gestionarului SRL ”Bălți-Gaz”.

13. Au susținut reclamanții prin cerere depusă că, contractul menționat a fost încheiat ca urmare a executării Hotărârii Judecătoriei Bălți din 11 august 2017 (modificată prin Decizia Curții de Apel Bălți din 17 decembrie 2020), prin care s-a stabilit dreptul lui Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila de acces cu automobilul pe terenul de 0,09 ha (lățimea 4,50 m, lungimea 197,00 m), amplasat în mun. Bălți, *****, aflat în gestiunea SRL ”Bălți-Gaz”. Deși hotărârea instanței nu impunea condiționarea accesului printr-un contract cu restricții de natură privativă, în urma semnării contractului, au fost introduse clauze care limitează exercitarea deplină a dreptului de proprietate, în special prin faptul că SRL ”Bălți-Gaz” permite accesul exclusiv reclamanților, excluzând accesul membrilor apropiați ai familiei (copii, nepoți), ori a altor persoane autorizate, în lipsa sa.

14. În consecință, consideră reclamanții că, prezentul contract conține condiții abuzive, care afectează nejustificat și disproporționat dreptul său de folosință și posesie, contrar art. 46 din Constituția Republicii Moldova, art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și principiilor generale de bună-credință în executarea obligațiilor. Prevederile esențiale ale Contractului nr. 94/2022 care condiționează accesul reclamanților spre propria proprietate, de permisiunea prealabilă a SRL ”Bălți-Gaz” este abuzivă și contravine esenței dreptului de proprietate.

15. Mai indică reclamanții că, accesul către bunurile sale imobile reprezintă o prerogativă firească a proprietarului, iar SRL ”Bălți-Gaz” nu poate exercita un drept de dispoziție asupra acestuia. Prin impunerea unei astfel de clauze, SRL ”Bălți-Gaz” a confundat

calitatea de deținător al terenului propriu cu o putere de control asupra proprietății reclamanților, ceea ce reprezintă o ingerință nejustificată și disproporționată în exercițiul dreptului acestora de folosință, garantat de lege și de hotărârea judecătorească irevocabilă.

16. Mai menționează că, pe terenul aferent imobilelor deținute desfășoară activitate economică legală, în baza unei patente de întreprinzător, iar accesul este indispensabil nu doar pentru reclamanți, ci și pentru colaboratori, membri ai familiei și clienți.

17. Astfel, susțin reclamanții că, în contextul speței, încheierea contractului nr. 94/2022 nu era necesară, întrucât Hotărârea Judecătoriei Bălți din 11 august 2017, astfel cum a fost modificată de Decizia Curții de Apel Bălți din 17 decembrie 2020, are caracter executoriu și impune direct obligația SRL „Bălți Gaz" de a permite accesul reclamanților cu automobilul către bunurile proprii, fără a condiționa executarea printr-un acord de voință ulterioară. Hotărârea instanței nu impune negocierea sau încheierea unui act juridic adițional. Prin urmare, încheierea contractului nu a fost o manifestare liberă și egală de voință între părți, ci o formalizare impusă, care a permis SRL "Bălți-Gaz" să adauge condiții care nu rezultă din hotărârea judecătorească și care afectează esența dreptului consfințit. Executarea unei hotărâri judecătorești nu poate fi condiționată de o înțelegere ulterioară, iar orice astfel de contract, semnat sub imperiul executării forțate, nu poate modifica sau restrânge efectele autorității de lucru judecat. Astfel, obligația SRL "Bălți-Gaz" de a permite accesul există de drept și trebuia executată necondiționat, fără impunerea unui cadru contractual care introduce restricții neprevăzute de instanță.

18. Totodată, consideră că, refuzul SRL „Bălți Gaz" de a permite accesul rudelor apropiate și al altor persoane autorizate de către reclamanți către bunurile imobile proprietate privată, în baza unei interpretări restrictive a contractului nr. 94/22 din 25 mai 2022, constituie o încălcare indirectă a dreptului de proprietate, care nu se manifestă prin privare de posesiune, dar care restrânge în mod nejustificat libertatea de folosință și de administrare a bunului. Având în vedere refuzul constant și nejustificat al SRL "Bălți-Gaz" de a adapta contractul nr. 94/22 din 25 mai 2022 în acord cu realitățile juridice și necesitățile legitime ale reclamanților, consideră ultimii că rezoluțiunea contractului reprezintă un remediu juridic mai adecvat și proporțional pentru apărarea dreptului de proprietate, comparativ cu simpla modificare a acestuia. Menținerea contractului în vigoare, chiar cu modificări, ar perpetua un regim de control disproporționat exercitat de pârât asupra unui drept consfințit prin hotărâre judecătorească executorie, ceea ce justifică în mod rezonabil aplicarea sancțiunii rezoluțiunii ca formă de restabilire efectivă a garanțiilor proprietății. Refuzul SRL "Bălți-Gaz" de a permite accesul liber către bunurile imobile ale reclamanților, inclusiv pentru persoane apropiate și autorizate, reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate, garantat de art. 46 din Constituția Republicii Moldova și art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Această restricție afectează în mod disproporționat libertatea de folosință, fără o justificare legală sau proporțională, contrar și prevederilor art. 316 și 376 Cod civil, care asigură

proprietarului dreptul de a-și exercita posesia și folosința în mod nestingherit. Astfel, ingerința pârâtului impune aplicarea unui remediu efectiv, prin rezoluțiunea contractului cu încetarea încălcării.

19. În consecință, reclamantul Nicolai Usatîi susține că, se consideră vătămat și în dreptul la muncă, întrucât nu are posibilitatea reală de a-și desfășura activitatea legală de întreprinzător în baza patentei, în locația deținută în proprietate, situată în mun. Bălți, str. Ivano Franco, nr. cadastral 0300201.1084.01. Restricționarea accesului auto către acest bun face imposibilă prestarea serviciilor autorizate, afectând astfel exercitarea unei activități economice licite și constituind o atingere indirectă, dar gravă, asupra dreptului constituțional la muncă, protejat de art. 43 din Constituția Republicii Moldova și de jurisprudența CEDO privind libera desfășurare a activităților profesionale.

20. Au solicitat reclamanții rezoluțiunea Contractului nr. 94/2022 din 25 mai 2022, încheiat între Usatîi Nicolai, Usataia Liudmila și SRL ”Bălți-Gaz”, privind constituirea dreptului de trecere cu automobilul pe terenul de 0,09 ha (lățimea 4,50 m, lungimea 197,00 m), amplasat în mun. Bălți, *****, aflat în gestiunea SRL ”Bălți-Gaz”, spre bunurile imobile situate în *****, cu numere cadastrale *****si *****. Obligarea pârâtului SRL ”Bălți-Gaz” să înceteze încălcarea dreptului de proprietate al reclamanților Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, manifestată prin impunerea nejustificată a unor condiții restrictive de acces auto pe terenul gestionat de pârâții Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila către imobilele situate în *****, cu numere cadastrale *****și *****, al rudelor apropiate (inclusiv copii, nepoți), precum și altor persoane autorizate de către reclamanți.

21. La data de 31 iulie 2025 din partea pârâtului SRL ”Bălți-Gaz” a parvenit referința la cerere de chemare în judecată privind modificarea obiectului și completarea temeiului acțiunii. În motivarea referinței pârâtul a indicat că, în anul 2015, între reclamanții Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, proprietarii garajelor cu numerele cadastrale *****și ***** amplasate pe *****și gestionate de CCG-4, și pârâtul SRL ”Bălți-Gaz”, gestionarul terenului învecinat, s-a iscat un conflict, ulterior soluționat de instanța de judecată de drept comun. Așadar, Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila au înaintat acțiunea în instanța de judecată, solicitând pentru Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, proprietarii garajelor, dreptul de trecere cu automobilul pe o porțiune de teren aflată în gestiunea economică a SRL ”Bălți-Gaz” (proprietatea S.A. “Moldovagaz”). Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017, s-a dispus următoarele: Acțiunea înaintată de Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila - se admite parțial. Se dispune S.A. “Moldovagaz” și S.R.L. “Bălți-Gaz” să asigure pentru Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, contra unei plăți unice care să fie determinată prin acordul părților, dreptul de trecere cu automobilul pe terenul amplasat în mun. Bălți, *****, cu parametrii: lățimea 4,50 m x lungimea 197,0 m, ceea ce constituie 0,09 ha conform planului-schemă alăturat la raportul de constatare a specialistului Oficiului Cadastral Teritorial Bălți din 02 februarie 2017. Ulterior, prin modificarea hotărârii Judecătoriei Bălți, Sediul Central din 11 august 2017, sintagma “contra unei plăți unice care să fie determinată prin acordul părților” a fost exclusă din dispozitivul

hotărârii prin decizia Curții de Apel Bălți din 17 decembrie 2020. În rest hotărârea primei instanțe s-a menținut. Spre final, conform Deciziei Curții de Apel Bălți din 17 decembrie 2020, Hotărârea Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017 devine definitivă și irevocabilă la 24 noiembrie 2021, în temeiul acesteia fiind eliberat titlul executoriu nr. 3-183/2015 din 11.08.2017.

22. Indică pârâtul că, la 25 mai 2022 Usatîi Nicolai s-a adresat către SRL ”Bălți-Gaz” cu cerere de a încheia contractul de constituire a dreptului de trecere cu automobilul, anexând titlu executor u nr. 3-183/2015 din 11.08.2017. Astfel, SRL ”Bălți-Gaz” a formulat clauzele contractuale, a negociat acestea cu Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, și ulterior părțile - SRL ”Bălți-Gaz” pe de o parte și Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila pe de altă parte au încheiat la data de 25.05.2022 Contractul nr. 94/2022 de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată. Contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022 de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată reprezintă un instrument asiguratoriu de punere în aplicare a Hotărârii Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017.

23. Reieșind din faptul, că bunurile - terenul cu nr. cadastral 0300201.599 aflat în gestiunea economică a SRL ”Bălți-Gaz” și garajele cu nr. cadastrale *****și ***** aflate în proprietatea Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila - sunt învecinate, contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022 identifică și stabilește pentru părțile contractului acele drepturi și obligații necesare spre respectare, precum că: minima atingere aduse proprietății (pct. 1.3 din Contract), exercitarea dreptului de trecere cu diligența unui bun proprietar, asigurarea bunei circulație pe cale de acces, evitarea creării obstacolelor și/sau îngrădirii trecerii personalului și/sau tehnicii/transportului auto a Gestionarului spre sediul său (pct. 2.5 din Contract), respectarea limitei de trecere în cadrul hotarelor stabilite (pct. 3.8 din Contract), și alte clauze. Astfel, prin prisma celor relatate, consideră pârâtul că, încheierea contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022 este justificată de asigurarea unei bune gestionări a proprietății, menținerii integrității ai acesteia, în vederea respectării reciproce între proprietarii bunurilor învecinate, prevenirii unor posibile ingerințe în exercițiul dreptului de proprietate privată gestionată, precum și pentru delimitarea și clarificarea limitelor legale ale dreptului de trecere cu automobil pe terenul gestionat instituit în favoarea reclamanților. Astfel, SRL ”Bălți-Gaz” consideră nefondat argumentul reclamanților precum că contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022 conține condiții abuzive.

24. Mai susține pârâtul că, SRL ”Bălți-Gaz” execută Hotărârea Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017, transpusă în Contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022 de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată și asigură pentru Beneficiarii Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila dreptul de trecere cu automobilul, spre bunurile sale, traversând teritoriul Gestionarului SRL ”Bălți-Gaz” nelimitat și non-stop (inclusiv tur-retur) cu 2 mașini proprii și cu 2 mașini ale copiilor săi. Părțile Contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022 de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată, au stipulat în pct. 8.1 în mod expres, dreptul de rezoluțiune a contractului fie cu acordul comun al ambelor Părți

contractante, fie în mod unilateral în caz de: înstrăinare a imobilelor - proprietate a Beneficiarului; neexecutarea de către Beneficiari a pct. 2.5.-2.8. din contract; nesatisfacerea de către una din Părți contractante a pretențiilor înaintate conform prezentului contract. Potrivit pct. 8.2 - 8.3 din Contract, Partea contractantă inițiatoare a rezoluțiunii contractului este obligată să comunice printr-o declarație scrisă celeilalte Părți contractante despre intențiile ei, cu expunerea cauzelor. Declarația scrisă se depune la sediul Părții contractante sau se expediază prin poștă cu aviz recomandat. Partea înștiințată este obligată să răspundă în scris în decurs de 30 (treizeci) zile calendaristice la anunț. La data de 09.04.2025 SRL ”Bălți-Gaz” a recepționat de la Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila cerere prealabilă solicitând rezoluțiunea Contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022 de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată, însă fără a invoca nici un punct din contract pe care pârâtul SRL ”Bălți-Gaz” pretins nu l-a executat. Conducându-se de prevederile pct. 8.3 din Contract, la data de 05.05.2025 SRL ”Bălți-Gaz” a formulat pentru Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila răspuns, în care a menționat că execută toate condițiile contractuale conform Hotărârii Judecătoriei Bălți din 11.08.2017 și Deciziei Curții de Apel Bălți din 17.12.2020, iar contractul asigură cadrul necesar pentru o relație juridică clară și echitabilă, evitarea unor eventuale prejudicii sau dezechilibre juridice, reflectă o colaborare constructivă pentru îndeplinirea obiectivelor comune. Relevă pîrîtul că, cererea de chemare în judecată a reclamanților Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila privind rezoluțiunea contractului nu întrunește toate cerințele legale necesare, or, reclamanții nu au invocat nici un temei juridic legal al rezoluțiunii și nici o obligație contractuală pe care SRL ”Bălți-Gaz” nu a executat-o, nu au demonstrat prin probe neexecutarea de către SRL ”Bălți-Gaz” a obligațiilor contractuale care constituie o neexecutare esențială, iar argumentele reclamanților în acest sens nu pot fi reținute, fiind întemeiate. În speță, sarcina probațiunii admisibilității rezoluțiunii Contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022 de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată prin prisma reglementărilor de drept material aplicabile îi revine reclamanților. Astfel, reclamanții au obligația de a proba că neexecutarea obligației imputată pârâtului, cu titlu de motiv al rezoluțiunii Contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022, este intenționată sau din culpa gravă.

25. Mai indică pârâtul că, reclamanții pretind, că neasigurarea pentru rudele, nepoții, copii și alte persoane autorizate a dreptului de trecere cu automobilul pe o porțiune de teren aflată în gestiunea economică a SRL ”Bălți-Gaz” (proprietatea S.A. “Moldovagaz”) reprezintă o neexecutare esențială a Contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022, însă aceste invocări nu pot fi reținute, din următoarele motive: asigurarea pentru rudele, nepoții, copii și alte persoane autorizate a dreptului de trecere cu automobilul pe o porțiune de teren aflată în gestiunea economică a SRL ”Bălți-Gaz” (proprietatea S.A. “Moldovagaz”) nu face parte din obiectul relațiilor juridice instituite prin Hotărârea Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017. Or, Hotărârea Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017 nu se aplică și nu își produce efecte juridice pentru rudele reclamanților, nepoții, copii și alte persoane

autorizate. Asigurarea pentru rudele, nepoții, copii și alte persoane autorizate a dreptului de trecere cu automobilul pe o porțiune de teren aflată în gestiunea economică a SRL ”Bălți-Gaz” (proprietatea S.A. “Moldovagaz”) nu face parte din obiectul titlului executoriu nr. 3-183/2015 din 11.08.2017, emis în baza Hotărârii Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017. Or, titlu executoriu nr. 3-183/2015 din 11.08.2017, emis în baza Hotărârii Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017 nu se aplică și nu își produce efecte juridice pentru rudele reclamanților, nepoții, copii și alte persoane autorizate. Asigurarea pentru rudele, nepoții, copii și alte persoane autorizate a dreptului de trecere cu automobilul pe o porțiune de teren aflată în gestiunea economică a SRL ”Bălți-Gaz” (proprietatea S.A. “Moldovagaz”) nu face parte din obligațiile contractuale imputate SRL ”Bălți-Gaz” în temeiul Hotărârii Judecătoriei Bălți, Sediul Centrul, din 11 august 2017, titlului executoriu nr. 3-183/2015 din 11.08.2017, precum și Contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022. Hotărârea Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017, Titlu executoriu nr. 3-183/2015 din 11.08.2017, precum și Contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022 de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată nu dă naștere la obligații și la drepturi decât pentru Usatâi Nicolai și Usataia Liudmila. Reieșind din natura contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022, rudele apropiate, copii, nepoții și alte persoane autorizate, cum solicită reclamanții, nu pot face parte din raporturi juridice instituite prin Hotărârea Judecătoriei Bălți, Sediul Central, din 11 august 2017 și Contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022, din motivul că nu au nici o atribuție la raportul juridic instituit, nu au nici o legătură cauzală cu imobilele cu nr, cadastrale *****și *****. Or, dreptul de trecere reprezintă o sarcină care grevează nu imobilul, ci dreptul de proprietate asupra imobilului și instituie raporturile juridice dintre proprietarul imobilului aservit și proprietarul imobilului dominant.

26. Astfel, reieșind din cele invocate, consideră pârâtul că obligația privind asigurarea dreptului de trecere cu automobilul pe o porțiune de teren aflată în gestiunea economică a SRL ”Bălți-Gaz” (proprietatea S.A. “Moldovagaz”) pentru rudele, nepoții, copii și alte persoane autorizate, așa cum solicită reclamanții, nu ține de esența raportului juridic contractual, este opozabilă hotărârii Judecătoriei Bălți din 11 august 2017 de constituire a dreptului de trecere, or, este o prestație de a executa în favoarea și în interesul unor persoane terțe, subiecte distincte de drept, cu care pârâtul S.R.L. “Bălți-Gaz” nu se află în nici un raport juridic susceptibil de a-i aduce atingere dreptului de proprietate asupra garajelor. Or, lipsa dreptului de proprietate asupra garajelor face imposibilă de drept executarea contractului de către rudele, nepoții, copii și alte persoane autorizate invocate de reclamanți. Cu toate acestea, prevederile pct. 3.7 și pct. 3.8 din Contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022 prevăd, dreptul rudelor, nepoților, copiilor și altor persoane la acces pe teritoriul gestionat de către SRL ”Bălți-Gaz” în cazul când aceștia vin împreună cu proprietarii garajelor Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, și anume: Pct. 3.7. - în cazul prezenței în automobile a pasagerilor, Beneficiarul este obligat de a-i coborî din autovehicul în scopul obținerii de către aceștia a permiselor de acces”; Pct. 3.8. - în cazul în care s-a depistat că

Beneficiarul cu/sau fără unitatea de transport pentru care a fost eliberat permisul de trecere și/sau persoanele terțe care au venit împreună cu dânsul, a/au depășit limita de trecere spre locul destinației, în afara hotarului stabilit conform schemei din anexa nr. 1 din contract, Gestionarul își rezervă dreptul de a alerta organele de drept. În acest context, SRL ”Bălți-Gaz” consideră argumentul reclamanților precum că Contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022 limitează exercitarea deplină a dreptului de proprietate ca fiind neîntemeiat.

27. În consecință, susține pârâtul că, la caz lipsesc temeiurile de rezoluțiune a contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022 pentru clauza de neexecutare a acestuia, precum și lipsesc temeiuri de drept care ar justifica ingerința în exercițiul dreptului de gestiune economică a SRL ”Bălți-Gaz” și dreptului de proprietate a S.A. ’Moldovagaz”, iar argumentul reclamanților precum că SRL ”Bălți-Gaz” nu asigură dreptul de trecere cu automobilul pe o porțiune de teren aflată în gestiunea economică a SRL ”Bălți-Gaz” (proprietatea S.A. ”Moldovagaz”) pentru rude, nepoți, copii și alte persoane autorizate identificate de către reclamanții, nu poate fi reținut nici ca o încălcare a obligației contractuale nici ca o neexecutare esențială a Contractului nr. 94/2022 din 25.05.2022, din motiv că persoanele respective nu fac parte din raporturi juridice institute în privința SRL ”Bălți-Gaz”.

28. Astfel, consideră pârâtul că, nu sunt întrunite condiții care ar permite reclamanților Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila să rezolușioneze Contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022, iar de către reclamanți nu au fost prezentate probe ce ar permite instanței să conchidă că vre-o obligație contractuală a fost neexecutată din partea SRL ”Bălți-Gaz”.

29. Mai susține pârâtul că, neproporționalitatea exercitării dreptului de acces la proprietatea SRL ”Bălți-Gaz” cu garanțiile dreptului de proprietate pe care o invocă reclamanții nu corespunde situație; de fapt și este neîntemeiată, întrucât, SRL ”Bălți-Gaz” nu afectează negativ dreptul lui Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila la proprietatea privată, nu împiedică și nu încalcă dreptul lui Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila de a trece cu automobilul pe teritoriul SRL ”Bălți-Gaz”, precum și nu se implică în modul în care Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila se folosesc de bunurile care le aparțin. Relevant aici este pct. 2.3 din Contractul nr. 94/2022 din 25.05.2022 care prevede că, Gestionarul terenului SRL ”Bălți-Gaz” nu este în nici un fel răspunzător de orice lucrare și/sau activitate, pe care Beneficiarii dreptului de trecere Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila o efectuează la locul destinației, fie utilizarea garajelor pentru parcarea mașinilor proprii, fie depozitarea unor obiecte, fie exercitarea unor lucrări/servicii legale autorizate.

30. Mai consideră pârâtul că, la caz, instanța de judecată nu este în drept să declare rezoluțiunea contractului, deoarece desființarea acestuia ține exclusiv de voința părților ale contractului respectiv. Rezoluțiunea contractului de către instanță este inadmisibilă dacă debitorul a executat integral și cu bună-credință toate obligațiile contractuale. În lipsa unei neexecutări esențiale, cererea de rezoluțiune este nefondată juridic, iar instanța nu are temei legal să desfacă contractul.

31. În urma celor relevate și în conformitate cu art. 60, alin. 61, art. 118 și art. 186 din

Cod de Procedură Civilă, SRL ”Bălți-Gaz” solicită instanței de judecată să respingă cererea de chemare în judecată privind rezoluțiunea contractului ca fiind neîntemeiată. (f.d.183-188, Vol.I)

32. În cadrul ședinței de judecată reclamantul Usatîi Nicolai a susținut cerere de chemare în judecată, și a solicitat admiterea acesteia din motive de fapt și de drept invocate. A mai menționat reclamantul că, în prezent, SRL „Bălți-Gaz” nu îi permite accesul la garajele care sunt proprietate personală, precizând că urmează să fie prezentate documentele necesare referitoare la automobilul cu care intenționează să acceseze terenul. De asemenea, a adăugat că, în mai multe ocazii, a încercat să ajungă cu un taxi, însă nu i-a fost permis accesul la garajele sale. La fel, a specificat că, motivul rezoluțiunii contractului din 25.05.2022 constă în restricționarea accesului cu anumite tipuri de automobile, fiind permisă intrarea doar cu autovehicule specificate în contract, astfel fiindu-i încălcate drepturi constituționale. De asemenea, a declarat că niciodată nu i-a fost eliberat careva permis în baza contractului de constituire a dreptului de trecere pe proprietate privată gestionată.

33. Explicațiile reclamantului au fost anexate la materialele cauzei în formă scrisă. (f.d.23-27, Vol. II)

34. Reprezentantul pârâtului SRL ”Bălți-Gaz”, Anna-Maria Mihailevscaia în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii privind rezoluțiunea contractului nr. 94/22 din 25 mai 2022 ca fiind una neîntemeiată, susținând cele expuse în referința depusă. A mai specificat că SRL ”Bălți-Gaz” niciodată nu a interzis acces reclamanților la proprietatea sa.

35. Reprezentantul pârâtului SRL ”Bălți-Gaz”, Serghei Strul în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii privind rezoluțiunea contractului nr. 94/22 din 25 mai 2022 ca fiind una neîntemeiată, susținând cele expuse în referința depusă.

36. Reclamanta Usataia Liudmila, cît și reprezentantul acesteia avocat Dragoș Grosu în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat. În acest sens prin cerere din 10.09.2025 avocat Dragoș Grosu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa și a reclamantei Usataia Liudmila, susținând cele expuse prin cererea de chemare în judecată prin care a fost modificat obiectul și completat temeiul acțiunii, și solicitând admiterea acesteia. (f.d.20-21, Vol. II)

37. La caz, instanța de judecată reține că potrivit prevederilor stipulate în art. 206, alin. (1) Cod de procedură civilă, Părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre.

38. Astfel, în temeiul normei legale pre citate instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa reclamantei Usataia Liudmila și reprezentantului acesteia avocat Dragoș Grosu.

Aprecierea instanței:

39. *Audiind participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră că acțiunea formulată de către Usatîi Nicolai, urmează a fi admisă, din următoarele considerente.*

40. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este

în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

41. Conform art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

42. În concordanţă cu art. 118 alin. (1) şi (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecă- torească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

43. Conform art. 121 Cod de procedură civilă, Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

44. Instanţa judecătorească, potrivit art. 130 alin. (1-3), Cod de procedură civilă, apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

45. Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de prcoedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

46. În corespundere cu dispoziţiile art. 6 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistentţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

47. Probatoriu cauzei atestă, că reclamanții sunt proprietarii bunurilor imobile din ***** și anume a garajurilor cu numerele cadastrale *****și *****, precum și a terenurilor aferente acestora. (f.d.64-70,77-83, Vol.I)

48. Potrivit celor constatate în cadrul examinării cauzei, s-a stabilit că garajurile care aparțin reclamanților sunt amplasate în vecinătate cu clădirile administrative al SRL ”Bălți-Gaz”.

49. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 11 august 2017, s-a dispus obligarea SA ”Moldova Gaz” și SRL ”Bălți-Gaz” să asigure pentru Usatîi Nicolai și Usatîi Liudmila, contra unei plăți unice determinată prin acordul părților, dreptul de trecere cu automobilul pe terenul amplasat în mun. Bălți ***** cu parametrii: lățimea 4,50

m, lungimea 197,00 m, ceia ce constituie 0,09 ha, conform planului schemă alăturat la Raportul de constatare a specialistului OCT Bălți Filiala ÎS ”Cadastru” din 02.02.2017. (f.d.27-36, Vol.I)

50. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 17 decembrie 2020, s-a modificat hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central, din 11 august 2017 prin excluderea din dispozitivul hotărârii a sintagmei „contra unei plăți unice, care să fie determinată prin acordul părților”, în rest hotărârea fiind menținută. (f.d.39-55, Vol. I).

51. Prin încheierea Curții Supreme de Justiției s-au declarat inadmisibile recursurile înaintate de SA ”Moldovagaz” și SRL ”Bălți-Gaz”. (f.d.56-63, Vol.I)

52. La data de 25 mai 2022 între Usatîi Nicolai, Usataia Liudmila și SRL ”Bălți-Gaz” a fost încheiat contractul nr. 94/22 din 25 mai 2022, de constituire a dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată, obiectul căruia constituie dreptul de trecere cu automobilul pe terenul amplasat în mun. Bălți, ***** cu parametrii: lățimea 4,50 m, lungimea 197,00 m, ceia ce constituie 0,09 ha, conform planului schemă alăturat la Raportul de constatare a specialistului OCT Bălți Filiala IS ”Cadastru” din 02.02.2017, în scopul de acces conform schiței din anexa nr.1 ce face parte integrată din prezentul contract, în vederea asigurării accesului de trecere a beneficiarilor cu automobilul spre bunuri deținute cu numerele cadastrale *****și *****. (f.d.13-17, Vol. I)

53. La data de 09 aprilie 2025 reclamanții s-au adresat către SRL ”Bălți-Gaz” cu cerere prealabilă privind rezoluțiunea contractului nr. 94/22 din 25 mai 2022, prin care au indicat că contractul menționat conține condiții abuzive, care afectează nejustificat și disproporționat dreptul de folosință și posesie. Astfel, prin cerere prealabilă s-a solicitat rezoluțiunea contractului nr. 94/2022 din 25 mai 2022, încheiat între Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila și SRL ”Bălți-Gaz” și asigurarea î continuare a accesului liber către imobilele proprietate reclamanților, în conformitate cu hotărârile instanțelor de judecată, fără impunerea condiționările contractuale actuale. (f.d.194, Vol. I)

54. Prin răspuns nr. 01-03/394 din 05.05.2025, la cerere prealabilă, SRL ”Bălți-Gaz” a reținut că contractul în cauză a fost încheiat, exclusiv în scopul garantării asigurării pentru Nicolai Usatîi și Liudmila Usataia, proprietarii garajelor cu nr. cadastrale *****și *****, amplasate în mun. Bălți, *****, 19/5, a dreptului de trecere cu automobilul pe terenul aflat în gestiunea SRL ”Bălți Gaz”, în baza cererii din 25.05.2022 înaintată de ultimii cu prezentarea titlului executoriu nr. 3-183/2015 din 11.08.2017 întru executarea Hotărârii Judecătoriei Bălți din 11.08.2017 și Deciziei Curții de Apel Bălți din 17.12.2020, precum și pentru stabilirea și respectarea unor drepturi și obligații derivate reciproce între părți. [...] De asemenea, s-a menționat că, menținerea în vigoare a contractului este necesară și justificată. (f.d.195, Vol. I)

55. Prin cerere de chemare în judecată, modificată la 14 mai 2025 reclamanții au solicitat rezoluțiunea Contractului nr. 94/2022 din 25 mai 2022, încheiat între Usatîi Nicolai, Usataia Liudmila și SRL ”Bălți-Gaz”, privind constituirea dreptului de trecere cu automobilul pe terenul de 0,09 ha (lățimea 4,50 m, lungimea 197,00 m), amplasat în mun. Bălți, *****, aflat în gestiunea SRL ”Bălți-Gaz”, spre bunurile imobile situate

în *****, cu numere cadastrale *****si *****. Obligarea pârâtului SRL ”Bălți-Gaz” să înceteze încălcarea dreptului de proprietate al reclamanților Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, manifestată prin impunerea nejustificată a unor condiții restrictive de acces auto pe terenul gestionat de pârâții Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila către imobilele situate în *****, cu numere cadastrale *****și *****, al rudelor apropiate (inclusiv copii, nepoți), precum și altor persoane autorizate de către reclamanți.

56. În speță, instanța reține că în temeiul art.9 alin.(2) lit. a) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.

57. În baza art.10 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

58. Potrivit art. 15, alin. (1) Cod civil, Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

59. În conformitate cu prevederile art. 16 alin. (1) lit. i) și alin. (2) Cod civil, (1) Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: i) rezoluţiunea sau modificarea contractului; (2) Metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

60. Conform art.308 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

61. Prevederile art.992 alin.(1) Cod civil stipulează că contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

62. La fel, art.1027 Cod civil indică că contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.

63. De asemenea, se va reține că, potrivit prevederilor art. 20 din Constituția Republicii Moldova, (1) Orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

64. Reiterează instanța că din materialele cauzei rezultă că reclamanții Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila sunt proprietarii bunurilor imobile situate în *****, identificate prin numerele cadastrale *****și *****, precum și ai terenurilor aferente acestora, bunuri care se află în vecinătatea terenului gestionat de pârâtul SRL „Bălți-Gaz”.

65. În urma hotărârii judecătorești definitive din 11 august 2017 și a modificărilor aduse prin decizia Curții de Apel Bălți din 17 decembrie 2020, pârâtul a fost obligat să asigure reclamanților dreptul de trecere cu automobilul către terenul acestora.

66. <u>În baza acestei hotărâri, părţile au încheiat Contractul nr. 94/22 din 25 mai 2022, care reglementează accesul asupra terenului pârâtului.</u>

67. <u>Aici, instanța menționează că prin Hotărîrea judecătorească din 11.08.2017</u> s-a

dispus **obligarea SA ”Moldova Gaz” și SRL ”Bălți-Gaz” să asigure pentru** Usatîi Nicolai și Usatîi Liudmila, contra unei plăți unice determinată prin acordul părților, **dreptul de trecere cu automobilul** pe terenul amplasat în mun. Bălți ***** cu parametrii: lățimea 4,50 m, lungimea 197,00 m, ceia ce constituie 0,09 ha, conform planului schemă alăturat la Raportul de constatare a specialistului OCT Bălți Filiala ÎS ”Cadastru” din 02.02.2017.

68. Prin Decizia CAB din 17 decembrie 2020, fiind exlusă a sintagma „contra unei plăți unice, care să fie determinată prin acordul părților”, în rest hotărârea fiind menținută.

69. Relevă instanța că încheierea unui acord între părți se referea doar la determinarea unei plăți unice.

70. Dispunerea asigurării dreptului de trecere cu automobil nefiind condiționată în nici un fel.

71. De asemenea, instanța reține că, potrivit art. 4 din Constituția Republicii Moldova, (1) Dispoziţiile constituţionale privind drepturile şi libertăţile omului se interpretează şi se aplică în concordanţă cu Declaraţia Universală a Drepturilor Omului, cu pactele şi cu celelalte tratate la care Republica Moldova este parte. (2) Dacă există neconcordanţe între pactele şi tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului la care Republica Moldova este parte şi legile ei interne, prioritate au reglementările internaţionale.

72. În jurisprudența sa constantă, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 §1 din Convenție, ar fi iluzoriu dacă ordinea juridică internă ar permite ca o hotărâre judecătorească definitivă și obligatorie să rămână neexecutată sau să fie executată în mod arbitrar ori condiționat.

73. Aici instanța indică că, coroborând principiile consacrate de art. 20 din Constituția Republicii Moldova și art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, hotărârile judecătorești sunt obligatorii și trebuie executate întocmai, fără a fi condiționate sau modificate prin acte juridice ulterioare.

74. Totodată, instanța constată că, hotărârea Judecătoriei Bălți din 11 august 2017, astfel cum a fost modificată prin decizia Curții de Apel Bălți din 17 decembrie 2020, nu condiționează exercitarea dreptului de trecere de încheierea unui contract și nici nu autorizează instituirea unor restricții suplimentare privind modalitatea de acces, tipul de autovehicule sau persoanele care pot beneficia de acest drept. Orice asemenea condiționări exced dispozițiilor hotărârii judecătorești și contravin principiului executării întocmai a hotărârilor judecătorești definitive.

75. De asemenea, instanța reține că, potrivit art. 46 alin. (1), (2) și (5) din Constituția Republicii Moldova, (1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. (2) Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. (5) Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

76. În conformitate cu art. 500 Cod civil, (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu. (3)

Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ. (4) Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Poate fi instituită prin lege obligaţia de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuşi bunul ori să-l dea în folosinţă unor terţi în schimbul unei contraprestaţii corespunzătoare.

77. Totodată, instanța reține că potrivit prevederilor 585 Cod civil, (1) Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. (2) Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut. (3) Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.

78. În conformitate cu prevederile art. 586 Cod civil, Proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

79. Deci, prin cerere depusă reclamanții au solicitat rezoluțiunea contractului nr. 94/22 din 25 mai 2022, or, în baza unei interpretări restrictive a contractului nominalizat, are loc o încălcare indirectă a dreptului de proprietate, care nu se manifestă prin privare de posesiune, dar care restrânge în mod nejustificat libertatea de folosință și de administrare a bunului.

80. Menționează instanța că, potrivit pct. 2.1 din prezentul contract s-a stipulat că *”2.1. Gestionarul va permite accesul Beneficiarilor spre bunurile deținute, în interese proprii, cu autovehiculul: 2.1.1.model Dacia Logan, nr/în VEW 441; 2.1.2. model Citroen Picasso nr/în HXX 452; 2.1.3. model Citroen C3 nr/în NWN 882; 2.1.4. model Reno Clio nr/în JOK 638.”*

81. De asemenea, la pct. 2.2 s-a stipulat că *”Gestionarul terenului pe care se realizează trecerea va elibera Permis pentru automobilul nou achiziționat (proprietatea Beneficiarilor) în termen de trei zile lucrătoare din data notificării depuse de către Beneficiari cu anexarea actelor confirmative.”*

82. Pct. 2.6-2.8 stipulează că *”Beneficiarii sînt obligați să notifice în scris Gestionarul terenului pe care se realizează trecerea, despre înstrăinarea unui din automobilele prevăzute în pct. 2.2 din prezentul Contract, în termen de o zi lucrătoare din momentul înstrăinării cu anexarea la Notificare a Permisului nominal eliberat de Gestionar. Beneficiarii sînt obligați să notifice în scris Gestionarul terenului pe care se realizează trecerea, despre procurarea unui nou automobil în termen de una zi lucrătoare din momentul confirmării proprietății cu anexarea la Notificare a actelor corespunzătoare. Beneficiarii sînt obligați să notifice în scris Gestionarul terenului pe care se realizează trecerea, despre înstrăinarea unui sau ambelor imobile proprietatea sa în termen de o zi lucrătoare din momentul înstrăinării cu anexarea la*

Notificare a actelor confirmative."

83. La rândul său pct. 3.4 din contract prevede că, *"în cazul în care trecerea pe terenul gestionat se va efectua de Beneficiari cu alt autovehicul, decât cele prevăzute prin punctul 2.1 Gestionarul își rezervă dreptul de a interzice trecerea."*

84. Instanța indică că la pct. 6.1-6.3 din contract s-a stipulat că, *"Neexecutarea obligațiilor asumate în baza prezentului contract se justifică numai în cazul intervenirii unui impediment semnificativ în afara controlului părților, care nu putea fi în mod rezonabil evitat sau depășit sau consecințele căruia nu puteau fi în mod rezonabil evitate sau depășite. În cazul în care impedimentul justificator este temporar, neexecutarea este justificată doar pe durata existenței impedimentului. Partea care se confruntă cu un impediment care justifică neexecutarea, are obligația de a notifica cealaltă parte despre impediment și efectele lui asupra capacității de a executa."*

85. Instanța reiterează că, potrivit art. 16 alin. (1) lit. i) și alin. (2) Cod civil, rezoluțiunea contractului constituie un mijloc de apărare a dreptului civil, aplicabil în cazul în care sunt întrunite condițiile prevăzute de lege. Rezoluțiunea intervine atunci când menținerea raportului contractual contravine ordinii de drept sau afectează în mod nejustificat drepturile subiective ale uneia dintre părți.

86. În conformitate cu prevederile art. 901 alin. (1) lit. d) și alin. (5)-(6) Cod civil, (1) Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; (5) Neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligației. (6) Părțile contractante pot prevedea că și alte evenimente decît neexecutarea obligației acordă creditorului toate sau unele dintre mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1).

87. Astfel, se constată că, rezoluțiunea contractului poate fi dispusă de instanța de judecată în cazul neexecutării esențiale a obligațiilor contractuale de către una dintre părți ori atunci când, prin executarea contractului, se aduce atingere gravă scopului pentru care acesta a fost încheiat.

88. În acest context, reclamanții aveau dreptul la un acces liber și efectiv la proprietățile lor imobile, iar restricțiile contractuale impuse de pârât au făcut ca acest drept să fie inutilizabil, privându-i astfel de beneficiul real al executării.

89. În speță, instanța constată că, deși contractul nr. 94/22 a fost executat prin permiterea accesului auto, modalitatea de executare impusă de pârât, prin limitarea tipurilor de autovehicule și a persoanelor autorizate să beneficieze de dreptul de trecere, constituie o executare neconformă și restrictivă, care afectează însăși finalitatea dreptului de trecere stabilit prin hotărâre judecătorească definitivă.

90. În opinia instanței limitările impuse de pîrît constituie o încălcare directă a atributelor dreptului de proprietate (posesia, folosința și dispoziția) și a caracterului absolut al acestuia.

91. Or, accesul unui taxi sau unui alt automobil până la garaj este o necesitate legitimă

(ex: descărcarea unor obiecte grele, condiții meteo nefavorabile, probleme de sănătate).

92. Totodată, nu poate fi interzis accesul oricărui vehicul care deservește imobilul (taxi, vizitatori, livrări), deoarece proprietatea presupune și posibilitatea de a interacționa cu terții la adresa bunului tău.

93. În acest context, instanța consider că permiterea trecerii prin teritoril pîrîtului doar cu automobile indicate în contract și notificare in termen de 1 zi, despre procurarea unui nou automobil, cît și informații despre înstrăinarea automobilului, conțin date cu caracter personal și solictarea acestor date, constituie un abuz.

94. Mai menționează instanța la caz că Inspectoratul Principal de Sta pentru supravegherea Tehnică a Obiectelor Industriale din 12.01.2016 s-a expus că edificiile (construcțiile) SRL ” Bălți Gaz” , amplasate pe adresa ***** nu au statut de Obiect de Producție Periculos (Опасно Производственный Объект) **(f.d.24).**

95. Din materialele cauzei rezultă că pârâtul a refuzat, prin răspunsul la cererea prealabilă, să elimine condițiile restrictive, insistând asupra menținerii contractului în forma sa inițială.

96. Notează instanța că la caz, rezoluțiunea contractului nu afectează dreptul de trecere al reclamanților, care izvorăște din hotărârea judecătorească definitivă și nu din contractul încheiat cu pîrîtul.

97. În condițiile art. 46 din Constituția Republicii Moldova, dreptul de proprietate privată este garantat și ocrotit de lege. De asemenea, art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul oricărei persoane la respectarea bunurilor sale.

98. Totodată, dreptul de acces către un bun imobil constituie o prerogativă esențială a dreptului de proprietate, iar restricționarea acestuia prin condiții contractuale care nu sunt prevăzute de hotărârea judecătorească reprezintă o ingerință nejustificată și disproporționată.

99. În acest sens, instanța apreciază că menținerea unor clauze contractuale care permit pârâtului să controleze accesul către bunurile reclamanților, inclusiv prin refuzul accesului persoanelor autorizate de aceștia, afectează însăși substanța dreptului de proprietate și nu respectă criteriul proporționalității impus de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului.

100. Prin urmare, conchide instanța că, cerința reclamanților privind rezoluțiunea contractului urmează a fi admisă, iar pârâtul SRL „Bălți-Gaz” să fie obligat să înceteze încălcarea dreptului de proprietate lui Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, prin impunerea unor limitări de acces la bunurile imobilele situate în *****, cu numere cadastrale *****și *****, în conformitate exclusivă cu hotărârile judecătorești definitive pronunțate în cauză, fără impunerea unor condiționări contractuale suplimentare.

În conformitate cu art.art. 236, 238-241 CPC RM, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Usatîi Nicolai, Usataia Liudmila împotriva SRL ”Bălți-Gaz” privind rezoluțiunea contractului și obligarea încetării încalcării drepturilor sale de proprietate.

Se rezoluționează contractual nr. 94/2022 din 25 mai 2022, încheiat între Usatîi Nicolai, Usataia Liudmila și SRL „Bălți Gaz", privind constituirea dreptului de trecere cu automobilul pe proprietate privată gestionată.

Se obligă SRL „Bălți Gaz” să înceteze încălcarea dreptului de proprietate lui Usatîi Nicolai și Usataia Liudmila, prin impunerea unor limitări de acces la bunurile imobilele situate în *****, cu numere cadastrale *****și *****.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți (sediul Central).

Președintele ședinței,
Judecătorul: **Snejana Dubceac**