Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Alexandru Mardari)
Dosarul nr. 2a-4230/24
(2-23026480-02-2a-08112024)

D E C I Z I E

29 octombrie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanții Dorin Cebanu și Liubov Cebanu, și cererea de apel declarată de apelanta SRL"BOTILY", reprezentată de avocatul Veaceslav Popa, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Palarii împotriva lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL"BOTILY" privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de servitute,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 20 februarie 2023, reclamantul Vasile Palarii, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL"BOTILY" privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de servitute.

În motivarea cererii de chemare în judecată, a indicat că prin contractul autentificat notarial nr. 25394 din 6 iulie 2010, părțile Mihail Țurcanu, Larisa Țurcanu, proprietari al terenului aservit cu numărul cadastral ***** din ***** și Vasile Palarii, proprietar al terenului dominant cu numărul cadastral ***** din *****, au avut o înțelegere prin grevarea cu servitute de trecere porțiunea de teren cu numărul cadastral ***** din ***** și suprafața de 0,0822 ha, pe o perioadă nedeterminată.

Notează că, la 2 iunie 2010 de către OT Cadastral, a fost emisă decizia de formare a bunurilor imobile, prin care s-a dispus delimitarea porțiunii de teren grevată cu servitute de trecere, de terenul aservit cu numărul cadastral *****, prin atribuirea numărului cadastral diferit ***** porțiunii cu suprafața de 0,0822 ha.

Indică că, în perioada anilor 2010 și până în anul 2022, porțiunea de teren 0,0822 ha grevată cu servitute de trecere cu numărul cadastral *****, a fost folosită permanent și în continuu ca trecere pietonală de către acesta și membrii familiei

sale, iar la rugămintea proprietarilor anteriori Mihail Țurcanu și Larisa, părțile au convenit că mijloacele de transport ale lui Vasile Palarii, conform înțelegerii amiabile a părților, vor trece prin curtea terenului aservit cu numărul cadastral ***** din *****, care era amenajat cu drum asfaltat pentru ca să ajungă pe terenul dominant cu numărul cadastral ***** din *****, la fel părțile au ajuns la o înțelegere că, porțiunea de teren grevată cu servitute, va continua să fie folosită de Vasile Palarii ca servitute de trecere pietonală, iar la necesitate va fi amenajată pentru trecerea mijloacelor de transport.

Punctează că, ulterior, în anul 2022, Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL"BOTILY", au dobândit pe cote părți din dreptul de proprietate a terenului aservit cu numărul cadastral ***** din *****, iar vara anului 2022, dat fiind faptul că s-au schimbat proprietarii, reclamantul a intervenit cu solicitarea verbală către pârâtul Dorin Cebanu ca acesta să-i permită să îmbunătățească calea de acces ce trece prin porțiunea de teren aservită, la care inițial Dorin Cebanu și-a dat acordul verbal, însă a solicitat ca reclamantul să mai aștepte puțin timp până va adopta o soluție, dar fără a specifica o perioadă de timp concretă.

Menționează că, între noii proprietari și acesta existau relații de vecinătate normale, însă în toamna anului 2022, pârâții fără acordul reclamantului au instalat o poartă metalică la intrarea pe porțiunea de teren aservit. Inițial poarta instalată la intrarea de pe ambele terenuri, atât cel aservit cât și cel grevat cu servitute, nu va avea instalat un lacăt, iar poarta nu era îngrădită cu plasă metalică și s-a convenit că în scopul tranzitării terenului aservit a mașinilor ce aparțin proprietarului terenului dominant, Vasile Palarii va deschide poarta și se va folosi de aceasta ori de câte ori va avea nevoie, pentru ca să se deplaseze din ograda sa spre ieșire și invers. Ulterior, văzând că pârâtul a instalat poarta și tot amână găsirea unui compromis, în luna noiembrie 2022, reclamantul a contractat o companie de construcții SRL"Andig Trans" care să efectueze lucrări de amenajare a căii de acces în sumă totală de 101.696,12 lei.

Evidențiază că, la 9 noiembrie 2022, lucrătorii companiei de construcții SRL"Andig Trans", s-au deplasat la adresa ***** pentru a efectua lucrările de construcție, însă Dorin Cebanu s-a opus lucrărilor de amenajare, l-a insultat pe reclamant, amenințat cu răfuiala lucrătorii și nu a permis accesul pe porțiunea de teren aservită, iar pentru chemarea și staționarea echipamentelor inclusiv pentru orele pierdute cu muncitori, reclamantul a suportat anumite cheltuieli în sumă de 10.320,00 lei. Tot în aceeași zi, reclamantul a fost nevoit de a solicita suportul poliției.

Relevă că, după acest incident, în luna noiembrie a anului 2022, Dorin Cebanu, a îngrădit de mai multe ori trecerea automobilelor lui Vasile Palarii prin curtea terenului aservit, sub diverse motive nejustificate, motiv din care relațiile dintre vecini sau înrăutățit considerabil, ulterior a fost instalat un lacăt la poarta ce duce

spre terenul aservit și cel dominant, iar o copie de pe chei nu a înmânat lui Vasile Palarii, astfel că ultimul din luna noiembrie 2022 nu are posibilitate de a mai intra în ograda proprie cu automobilele personale.
Indică că, la 30 noiembrie 2022 din numele avocatului Nicolae Chiriac a fost întocmită somația prealabilă adresată lui Dorin Cebanu și Liubov Cebanu, cu cerința de înlăturare a obstacolelor prin demontarea porților, asigurarea accesului și exprimarea acordului referitor la începerea lucrărilor de amenajare a drumului de acces spre terenul dominant, somația fiind recepționată la 1 decembrie 2022.
Notează că, la 3 decembrie 2022, Dorin Cebanu a refuzat solicitările formulate și a propus schimbarea modului de folosință a servituții de trecere condiționând trecerea existente prin terenul aservit, conform noului proiect propus, până la demolarea construcțiilor existente.
Indică că, la 9 decembrie 2022 din numele avocatului Nicolae Chiriac a fost întocmit răspunsul la ”notificarea incidență 2” prin care propunerile formulate de Dorin Cebanu au fost respinse ca neserioase și imposibil de executat deoarece în spatele terenului dominant nu există drum public și nici nu este planificat pentru viitor, terenul este în pantă +-7 metri, iar schița de proiect propusă de pârât nu poate fi implementată deoarece există obstacole și construcții, somația fiind recepționată la 12 decembrie 2022, fără nici un răspuns. Iar somația prealabilă din 5 decembrie 2022 expediată în adresa SRL”BOTILY” la sediul companiei, nu a fost recepționată, plicul fiind returnat cu mențiunea ”nereclamat”.
Afirmă că, la 16 decembrie 2022, reclamantul a contractat serviciile executorului judecătoresc Iacob Miron, pentru înmânarea somației din 5 decembrie 2022, iar la 19 decembrie 2022, executorul judecătoresc Iacob Miron a întocmit procesul-verbal/act de constatare al procedurii de executare nr.010 80C/2022 prin care s-a constatat că ”La data de 19 decembrie 2022, executorul judecătoresc Iacob Miron s-a deplasat la sediul SRL”BOTILY”, situat la adresa *****, somația prealabilă din 5 decembrie 2022 a fost lăsată în cutia poștală, fiind făcute poze.”
Menționează că, la 20 decembrie 2022 un angajat la indicația lui Dorin Cebanu, a sudat un gard metalic improvizat în fața porții reclamantului Vasile Palarii, astfel că reclamantul nu mai poate intra în ograda proprie cu automobilele personale sau pe jos.
Indică că, la 21 decembrie 2022 reclamantul a solicitat de la serviciul Cadastru pentru transpunerea planului în natură, lucrări necesare cunoașterii cu certitudine a hotarelor porțiunii de teren aservite, pentru a putea începe inclusiv efectuarea lucrărilor de îmbunătățire a căii de acces. Tot în aceeași zi a apelat la serviciul executorului judecătoresc Iacob Miron pentru a constata faptele și stările de fapt existente pe adresa *****.
Punctează că, ulterior, la indicația lui Dorin Cebanu, angajații au scos din pământ bornele din metal anterior instalate de angajații ASP Departamentul Cadastru, fiind

aruncate la gunoi și a fost îngrădit suplimentar terenul cu un gard din plasă metalică care se mărginește cu poarta metalică, astfel că reclamantul Vasile Palarii nu mai poate intra pe terenul său grevat cu servitute de trecere nici pe jos, fiind nevoit să ajungă în propriul domiciliu, la terenul dominant, traversând ilegal, alte terenuri vecine.
Notează că, la 21 decembrie 2022 reclamantul Vasile Palarii a depus la Procuratura mun. Chișinău o plângere penală pe faptul tulburării de posesie și blocarea samavolnică a intrării în ograda terenului dominant cu un gard metalic, iar la 14 februarie 2023 la fața locului sau prezentat angajații Inspectoratului de Poliție Centru, care au întocmit proces-verbal de cercetare la fața locului, constatând strămutarea bornelor metalice anterior instalate de angajații ASP Cadastru.
Susține că, la 14 februarie 2023, la cererea lui Dorin Cebanu la fața locului s-a prezentat administratorul SRL"BOTILY", care a primit contra semnătură o copie de pe somația prealabilă din 5 decembrie 2022 anterior expediată la adresa *****, fapt confirmat prin avizul de recepție.
Prin urmare, solicită Vasile Palarii:
- demontarea gardului din metal improvizat în fața porții terenului dominant cu numărul cadastral ***** din *****, ce aparține lui Vasile Palarii și a porții metalice cu lacăt instalate la intrarea pe terenul aservit și peste porțiunea de teren gravată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****;
- obligarea lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL"BOTILY", să înlăture toate obstacolele existente în folosința şi posesia bunului imobil grevat cu drept de servitute cu numărul cadastral ***** din ***** în folosul terenului dominant, să înceteze tulburarea dreptului de folosință şi posesie a lui Vasile Palarii, prin demontarea porții din metal de culoare verde cu lacăt, ce se află pe porțiunea de teren grevată cu servitute de trecere în favoarea lui Vasile Palarii şi gardul metalic improvizat instalat în fața porții terenului dominant ce aparține reclamantului;
- obligarea pe viitor ca Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL"BOTILY", să nu mai admită careva acţiuni de limitare a accesului pietonal sau a mijloacelor de transport care se îndreaptă către terenul dominant cu numărul cadastral ***** din ***** ce aparține lui Vasile Palarii prin porțiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****;
- a constata netemeinicia refuzului cet. Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL"BOTILY", la efectuarea de către Vasile Palarii, a lucrărilor de ridicare a confortului terenului dominant prin amenajarea unui drum de acces asfaltat pentru pietoni şi mijloacele de transport, peste porțiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****;
- încuviințarea lui Vasile Palarii, efectuarea lucrărilor de ridicare a confortului terenului dominant, prin amenajarea unui drum de acces asfaltat pentru pietoni şi

mijloacele de transport, peste porțiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****;
- încasarea în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, în beneficiul lui Vasile Palarii, prejudiciul material cauzat în mărime de 12.920,00 lei;
- încasarea în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, în beneficiul lui Vasile Palarii, prejudiciul moral cauzat în mărime de 100.000,00 lei;
- încasarea în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, în beneficiul lui Vasile Palarii, a tuturor cheltuielilor de judecată suportate pe marginea cauzei civile.

2. Pe parcursul examinării cauzei, pârâții Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL”BOTILY”, au depus cerere reconvențională pe marginea cererii de chemare în judecată înaintată de Vasile Palarii. Iar prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 6 martie 2024 a fost scoasă de pe rol cerere de chemare în judecată reconvențională înaintată de Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL”BOTILY” privind demolarea construcțiilor.

Poziţia instanţei de fond:

3. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024, s-a admis parțial acțiunea. S-a obligat Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, să înlăture toate obstacolele existente în folosinţa şi posesia bunului imobil grevat cu drept de servitute cu număr cadastral ***** din ***** în folosul terenului dominant, să înceteze tulburarea dreptului de folosință şi posesie a lui Vasile Palarii, prin demontarea porţii din metal de culoare verde cu lacăt, ce se află pe porțiunea de teren grevată cu servitute de trecere în favoarea lui Vasile Palarii şi gardul metalic improvizat instalat în faţa porţii terenului dominant ce aparține reclamantului. S-a obligat Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, să nu mai admită careva acţiuni de limitare a accesului pietonal sau a mijloacelor de transport care se îndreaptă către terenul dominant cu număr cadastral ***** din ***** ce aparține lui Vasile Palarii prin porțiunea de teren grevată cu servitute cu număr cadastral ***** din *****. S-a constatat netemeinicia refuzului cet. Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, la efectuarea de către Vasile Palarii, a lucrărilor de ridicare a confortului terenului dominant prin amenajarea unui drum de acces asfaltat pentru pietoni şi mijloacele de transport, peste porțiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****. S-a încuviințat lui Vasile Palarii, efectuarea lucrărilor de ridicare a confortului terenului dominant, prin amenajarea unui drum de acces asfaltat pentru pietoni şi mijloacele de transport, peste porţiunea de teren

grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****. S-a încasat în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL"BOTILY", în beneficiul lui Vasile Palarii, prejudiciul material cauzat în mărime de 10320 lei. În partea încasării prejudiciului moral acțiunea s-a respins ca neîntemeiată. S-a încasat în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL"BOTILY", în beneficiul lui Vasile Palarii, cheltuielile de judecată în mărime de 9219,60 lei.

Solicitarea apelantului:

4. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 19 aprilie 2024 prin intermediul poștei electronice, **apelanta SRL"BOTILY", reprezentată de avocatul Veaceslav Popa**, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.
5. La fel, nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 3 mai 2024, **apelanții Dorin Cebanu şi Liubov Cebanu**, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță în alt complet de judecată. La cererea de apel a fost anexată dovada de plată a taxei de stat și a taxei de timbru (f.d.79).
6. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 8 noiembrie 2024.

Argumentele părţilor:

7. În motivarea apelului declarat de **apelanții Dorin Cebanu și Liubov Cebanu**, s-a indicat, că nu sunt de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi casată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare.

Menționează că, la 16 februarie 2024, între Dorin Cebanu şi Liubov Cebanu, în calitate de vânzători şi Tatiana Stratulat în calitate de cumpărător, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-271 prin care vânzătorii au vândut iar cumpărătorul a cumpărat bunurile imobile după cum urmează: ½ cota parte ideală din teren cu numărul cadastral *****, teren cu numărul cadastral *****, construcție cu numărul cadastral de *****.*01*.

Punctează că, contractul de vânzare-cumpărare menţionat a fost înregistrat în Registrul de stat a bunurilor imobile la data de 19 februarie 2024.

Susține că, tot la 16 februarie 2024, între SRL”BOTILY”, în calitate de vânzător şi Veaceslav Miron în calitate de cumpărător, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-274 prin care vânzătorii au vândut iar cumpărătorul a cumpărat bunurile imobile după cum urmează: ½ cota parte ideală din teren cu numărul cadastral *****, teren cu numărul cadastral *****, construcție cu numărul cadastral de *****.01. Contractul de vânzare-cumpărare menţionat a fost înregistrat în Registrul de stat a bunurilor imobile la data de 19 februarie 2024.
Consideră că, prin urmare, la momentul emiterii hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024 proprietari a bunurilor imobile în litigiu erau Tatiana Stratulat şi Veaceslav Miron – nici unul dintre ei nefiind atras în proces.
Indică că, conform art. 413 Cod civil drepturile, actele şi faptele privitoare la starea şi capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparţin acestora, precum şi orice raporturi juridice sânt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege. Publicitatea menționată se realizează prin registrul bunurilor imobile. Potrivit prevederilor art. 415 Cod civil publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum şi a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora şi, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice.
Subliniază că, este cert că persoanele indicate au respectat condiţiile de publicitate, înregistrându-şi actele juridice translative de proprietate în modul stabilit de lege, devenind astfel opozabil faţă de subiecții dar şi obiectul litigiului în desfăşurare. Totuși, derularea examinării cauzei dar şi pronunțarea hotărârii au avut loc fără atragerea în proces a persoanelor, dreptul de proprietate a cărora este direct vizat prin hotărârea contestată.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanţă în alt complet de judecată.

8. În motivarea apelului declarat de **apelanta SRL”BOTILY”, reprezentată de avocatul Veaceslav Popa**, s-a indicat, că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi casată, pe motiv că prima instanţă a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces, încălcare ce implică casarea hotărârii în cauză.

Menționează că, începând cu 19 februarie 2024, anterior înaintării cererii de chemare în judecată, bunul imobil cu numărul cadastral ***** din *****, conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1-271 şi 1-274, ambele din 16 februarie 2024, se afla în proprietatea lui Veaceslav Miron şi Tatiana Stratulat.
Punctează că, după cum rezultă din materialele cauzei prin admiterea pretențiilor reclamantului, hotărârea de judecată pronunțată influențează drepturile şi obligaţiile lui Veaceslav Miron şi Tatiana Stratulat, faţă de reclamant/intimat, din

care motiv persoanele date urmau a fi atrase în proces în conformitate cu prevederile art. 67 Cod procedură civilă.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanţă.

9. În şedinţa judiciară, apelanții Dorin Cebanu și Liubov Cebanu, fiind legal citați, nu s-au prezentat și nu au invocat careva motive.

Apelanta SRL”BOTILY”, în ședința instanței de apel, fiind legal citată pe email-ul personal, cât și pe email prin intermediul reprezentantului său, avocatul Veaceslav Popa, nu s-au prezentat și nu au invocat careva motive.
Intimatul Vasile Palarii, în ședința instanței de apel, fiind legal citat pe email prin intermediul reprezentantului său, avocatul Nicolae Chiriac, nu s-au prezentat și nu au invocat careva motive. Concomitent, Colegiul reține că la 8 octombrie 2025 prin intermediul poștei electronice, avocatul Nicolae Chiriac, a prezentat referință la cererea de apel, solicitând respingerea, cu menținerea hotărârii instanței de fond.
Intervenienții accesorii Mihail Țurcanu, Larisa Țurcanu și Lilia Palarii, fiind legal citați, nu s-au prezentat și nu au invocat careva motive.
Prin urmare, a fost dispusă examinarea cererilor de apel în lipsa participanților la proces care nu s-au prezentat, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data şi ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

10. Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele cauzei, Colegiul consideră necesar de a admite cererile de apel declarate de apelanții Dorin Cebanu și Liubov Cebanu, și de apelanta SRL”BOTILY”, reprezentată de avocatul Veaceslav Popa, și a casa hotărârea instanței de fond, cu remiterea cauzei la rejudecare, din următoarele considerente.
11. Conform art. 385 lit. d) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanţe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art. 388 alin.(1) lit. d) şi i). La solicitarea participanţilor la proces, instanţa de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanță doar o singură dată, în cazul prevăzut la art. 388 alin. (1) lit. b).
12. În baza art. 388 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă, se consideră încălcare sau aplicare eronată a normelor de drept procedural, iar hotărârea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de

apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

13. Colegiul reține că din materialele dosarului, rezultă faptul că la 20 februarie 2023, reclamantul Vasile Palarii, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL”BOTILY” privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de servitute, solicitând:

- demontarea gardului din metal improvizat în fața porții terenului dominant cu numărul cadastral ***** din *****, ce aparține lui Vasile Palarii și a porții metalice cu lacăt instalate la intrarea pe terenul aservit și peste porțiunea de teren gravată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****;
- obligarea lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, să înlăture toate obstacolele existente în folosința şi posesia bunului imobil grevat cu drept de servitute cu numărul cadastral ***** din ***** în folosul terenului dominant, să înceteze tulburarea dreptului de folosință şi posesie a lui Vasile Palarii, prin demontarea porții din metal de culoare verde cu lacăt, ce se află pe porțiunea de teren grevată cu servitute de trecere în favoarea lui Vasile Palarii şi gardul metalic improvizat instalat în fața porții terenului dominant ce aparține reclamantului;
- obligarea pe viitor ca Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, să nu mai admită careva acţiuni de limitare a accesului pietonal sau a mijloacelor de transport care se îndreaptă către terenul dominant cu numărul cadastral ***** din ***** ce aparține lui Vasile Palarii prin porțiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****;
- a constata netemeinicia refuzului cet. Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, la efectuarea de către Vasile Palarii, a lucrărilor de ridicare a confortului terenului dominant prin amenajarea unui drum de acces asfaltat pentru pietoni şi mijloacele de transport, peste porțiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****;
- încuviințarea lui Vasile Palarii, efectuarea lucrărilor de ridicare a confortului terenului dominant, prin amenajarea unui drum de acces asfaltat pentru pietoni şi mijloacele de transport, peste porțiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****;
- încasarea în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, în beneficiul lui Vasile Palarii, prejudiciul material cauzat în mărime de 12.920,00 lei;
- încasarea în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, în beneficiul lui Vasile Palarii, prejudiciul moral cauzat în mărime de 100.000,00 lei;
- încasarea în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, în beneficiul lui Vasile Palarii, a tuturor cheltuielilor de judecată suportate pe marginea cauzei civile.

14. Pe parcursul examinării cauzei, pârâții Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL”BOTILY”, au depus cerere reconvențională pe marginea cererii de chemare în judecată înaintată de Vasile Palarii. Iar prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 6 martie 2024 a fost scoasă de pe rol cerere de chemare în judecată reconvențională înaintată de Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL”BOTILY” privind demolarea construcțiilor.
15. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024, s-a admis parțial acțiunea. S-a obligat Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, să înlăture toate obstacolele existente în folosinţa şi posesia bunului imobil grevat cu drept de servitute cu număr cadastral ***** din ***** în folosul terenului dominant, să înceteze tulburarea dreptului de folosință şi posesie a lui Vasile Palarii, prin demontarea porţii din metal de culoare verde cu lacăt, ce se află pe porțiunea de teren grevată cu servitute de trecere în favoarea lui Vasile Palarii şi gardul metalic improvizat instalat în faţa porţii terenului dominant ce aparține reclamantului. S-a obligat Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, să nu mai admită careva acţiuni de limitare a accesului pietonal sau a mijloacelor de transport care se îndreaptă către terenul dominant cu număr cadastral ***** din ***** ce aparține lui Vasile Palarii prin porțiunea de teren grevată cu servitute cu număr cadastral ***** din *****. S-a constatat netemeinicia refuzului cet. Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, la efectuarea de către Vasile Palarii, a lucrărilor de ridicare a confortului terenului dominant prin amenajarea unui drum de acces asfaltat pentru pietoni şi mijloacele de transport, peste porțiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****. S-a încuviințat lui Vasile Palarii, efectuarea lucrărilor de ridicare a confortului terenului dominant, prin amenajarea unui drum de acces asfaltat pentru pietoni şi mijloacele de transport, peste porţiunea de teren grevată cu servitute cu numărul cadastral ***** din *****. S-a încasat în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, în beneficiul lui Vasile Palarii, prejudiciul material cauzat în mărime de 10320 lei. În partea încasării prejudiciului moral acțiunea s-a respins ca neîntemeiată. S-a încasat în mod solidar din contul lui Dorin Cebanu, Liubov Cebanu şi SRL”BOTILY”, în beneficiul lui Vasile Palarii, cheltuielile de judecată în mărime de 9219,60 lei.
16. Conform prevederilor art. 373 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care

nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

17. În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
18. În corespundere cu art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.
19. În conformitate cu art. 241 alin. (5) și (6) din Codul de procedură civilă prevede că în motivare se indică: circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa. Dispozitivul cuprinde concluzia instanţei judecătoreşti privind admiterea sau respingerea integrală sau parţială a acţiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea şi termenul de atac al hotărârii.
20. Totodată, instanţa de apel învederează că hotărârea trebuie să fie certă, completă, corectă, clară, consecutivă, convingătoare și concretă. Circumstanţele și probele constatate în cauză urmează să fie expuse într-o strictă consecutivitate logică. De asemenea concluziile instanţei expuse în partea motivată a hotărârii trebuie să coincidă cu circumstanţele cauzei, constatate pe parcursul dezbaterilor judiciare, în caz contrar hotărârea fiind lovită de nulitate.
21. Astfel, instanţa de fond urma să stabilească și să elucideze circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și să se expună în hotărârea emisă asupra tuturor împrejurărilor de fapt și de drept ale cauzei.
22. În cazul în care instanţa de judecată se abține de a da un răspuns special şi explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părţii care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art.6§1 CEDO (*cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994*). CtEDO reiterează că, deși articolul 6§1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (*Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A nr. 288*). Instanţele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcţie de natura hotărârii şi, prin urmare, trebuie

apreciată în baza circumstanțelor cauzei (*Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27*).

23. Tot aici, este de menţionat că în cadrul soluționării cauzei probele din dosar se cercetează doar în ansamblul şi în interconexiunea acestora, or, instanţa de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe faţă de altele.
24. La caz, Colegiul, verificând conținutul hotărârii contestate, în raport cu materialele dosarului, conchide că instanţa de fond greșit a soluționat cauza **în lipsa noilor proprietari ai terenului, Tatiana Stratulat și Veaceslav Miron.**
25. Colegiul constată că, potrivit înscrisurilor anexate la materialele cauzei și prezentate în instanța de apel, la 16 februarie 2024 au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare nr. 1-271 și nr. 1-274, prin care Dorin Cebanu, Liubov Cebanu și SRL"BOTILY" au înstrăinat bunurile imobile litigioase, inclusiv cotele-părți din terenurile cu numerele cadastrale ***** *și* *****, precum și construcția amplasată pe acestea, către Tatiana Stratulat și Veaceslav Miron.
26. Totodată, Colegiul reține că dreptul de proprietate al noilor dobânditori asupra bunurilor imobile menționate a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 19 februarie 2024, fapt confirmat prin extrasele și actele prezentate la dosar.
27. Prin urmare, la momentul pronunțării hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024, proprietari ai bunurilor imobile asupra cărora instanța de fond a dispus măsuri concrete privind exercitarea dreptului de servitute, demolarea unor obstacole, permiterea accesului și efectuarea unor lucrări de amenajare erau deja Tatiana Stratulat și Veaceslav Miron, persoane care însă nu au fost atrase în proces în nici o calitate procesuală.
28. Or, prin soluția adoptată, instanța de fond a dispus asupra unor drepturi și obligații ce vizează nemijlocit exercițiul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase, inclusiv asupra modului de folosință a terenului aservit, obligativității demontării unor construcții și interdicției de a limita accesul prin terenul grevat de servitute.
29. Astfel, Colegiul apreciază că hotărârea contestată produce efecte juridice directe asupra drepturilor și obligațiilor noilor proprietari ai terenurilor litigioase, respectiv Tatiana Stratulat și Veaceslav Miron, fără ca aceștia să fi beneficiat de posibilitatea efectivă de a participa la examinarea cauzei, de a prezenta probe, explicații și obiecții ori de a-și exercita drepturile procesuale garantate de lege.

30. În conformitate cu art. 67 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească este obligată să atragă în proces persoanele ale căror drepturi și obligații pot fi afectate prin hotărârea ce urmează a fi pronunțată.
31. De asemenea, potrivit principiului contradictorialității și dreptului la un proces echitabil garantat de art. 6 §1 CEDO, nici o persoană nu poate fi lipsită de posibilitatea de a participa la examinarea unei cauze în care se decide asupra drepturilor și obligațiilor sale cu caracter civil.
32. Colegiul reține că instanța de fond, deși urma să verifice componența subiecților raportului juridic litigios până la momentul deliberării și pronunțării hotărârii, nu a întreprins măsurile necesare pentru atragerea în proces a noilor proprietari ai bunurilor imobile litigioase, deși schimbarea titularilor dreptului de proprietate a intervenit anterior pronunțării hotărârii și era susceptibilă de a influența soluționarea cauzei.
33. În acest sens, Colegiul apreciază întemeiate argumentele apelanților privind încălcarea dispozițiilor art. 388 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă, or instanța de fond a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces, circumstanță care constituie temei obligatoriu de casare a hotărârii, independent de argumentele privind fondul litigiului.
34. Totodată, Colegiul reține că neantrenarea în proces a persoanelor care dețineau dreptul de proprietate asupra bunurilor litigioase la data pronunțării hotărârii reprezintă o încălcare procedurală esențială care nu poate fi înlăturată în instanța de apel, întrucât aceasta ar lipsi respectivele persoane de dreptul la examinarea cauzei în două grade de jurisdicție.
35. În aceste circumstanțe, Colegiul consideră imposibilă examinarea fondului pretențiilor deduse judecății în lipsa participării tuturor subiecților raportului juridic litigios și apreciază necesară casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024, cu remiterea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată.
36. La rejudecarea cauzei, instanța de fond urmează să atragă în proces persoanele ale căror drepturi și obligații pot fi afectate prin soluția ce va fi pronunțată, să stabilească complet circumstanțele de fapt relevante pentru soluționarea litigiului, să administreze și să aprecieze probele în ansamblul lor, cu respectarea principiilor contradictorialității, egalității armelor și dreptului la apărare, după care să pronunțe o hotărâre legală și întemeiată.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. d), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se admit cererile de apel declarate de apelanții Dorin Cebanu și Liubov Cebanu, și de apelanta SRL”BOTILY”, reprezentată de avocatul Veaceslav Popa.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 9 aprilie 2024, cu trimiterea cauzei la rejudecare în aceiași instanță, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan