H O T Ă R Â R E
în numele Legii

08 iunie 2026 **or. Căușeni**

Judecătoria Căușeni (sediul central)
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul NEGRU Nicolae
Grefier BOBEICO Mihaela
Interpret FRUMOS Valentina

cu participarea reclamantului Ivanov Anatolie, reprezentantului reclamantului, avocatul Coda Victor, reprezentantului pârâtului SA „Orizont-95”, Sîrbu Ilona și reprezentantului pârâtului Gogu Marin, avocatul Lungu Vasile

în lipsa pârâtului Gogu Marin, legal citat

examinând în ședință de judecată publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ivanov Anatolie împotriva SA „Orizont-95” și Gogu Marin, cu privire la instituirea servituții și obligarea de a nu crea obstacole,

Argumentele participanților la proces:

1. Reclamantul Ivanov Anatolie a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului SA „Orizont-95”, cu privire la instituirea servituții și obligarea de a nu crea obstacole.
2. În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr.1-1592 din 16.10.2023, a devenit proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0701 ha, precum și a clădirilor amplasate pe acesta cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 402,5 m^2. Conform informației din registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** este înconjurat prin parcelare de terenul cu nr. cadastral ***** aparținut de SA „Orizont-95”. În acest fel, accesul spre terenul cu nr. cadastral ***** este condiționat de accesul pe terenul cu nr. cadastral *****. Ivanov Anatolie este proprietarul imobilului de pe str. *****/A, or. Căușeni, constituit din sectorul de teren cu suprafața de 0.07010 ha, cu nr. cadastral *****. Vecin din toate părțile, înafara fâșiei forestiere din spatele clădirii, este SA „Orizont-95”, cu care inițial aveau relații prietenești, însă ulterior, relațiile dintre ei au devenit rele, creându-se diferite situații de conflict în privința întreținerii gospodăriei, nerespectându-se dreptul de

vecinătate, pârâtul creând diferite obstacole în posibilitatea de a efectua lucrări de reparație, deservire și întreținere în stare bună a peretelui construcției, care este amplasat în lungul hotarului dintre terenurile lor pe latura 2-3 al hotarului cu lungimea de aproximativ 10 m. Conform planului separării terenului pentru delimitarea drumului de acces la clădirea de producere din str. *****/A, or. Căușeni, hotarul juridic dintre terenurile lor trece pe peretele exterior al construcției. Din aceste motive, nu are acces la trecerea spre poartă, accesul fiind doar prin intermediul terenului ce-i aparține pârâtului, însă, ultimul nu-i acordă această posibilitate, din care motiv nu poate avea acces la terenul și construcția sa, dar și de a efectua lucrări de reparație a fundamentului, tencuirea peretelui și blănuirea lui, a streșinii și acoperișului, instalarea ulucilor pentru scurgerea apelor de ploaie și curățirea zăpezii în timpul iernii.

Mai invocă reclamantul că, s-a adresat pârâtului cu cerere prealabilă, cât și verbal privind permisiunea accesului pe teritoriul său, însă ultimul refuză în acordarea accesului, din care motiv reclamantul s-a adresat în judecată.

Reclamantul susține că o altă cale de acces pentru reparația și întreținerea imobilului nu are, precum și, având în vedere că pârâtul nu a obiectat în timpul ridicării construcției pe linia de hotar și ținând cont de faptul că, potrivit art.645 alin.(3) Cod civil, din momentul construirii imobilului și până la apariția neînțelegerilor între părți au trecut mai mult de 3 ani, instanța urmează să constate că acțiunea depusă de Ivanov Anatolie către SA „Orizont-95” cu privire la instituirea servituții este întemeiată și urmează a fi admisă integral.

Se mai afirmă că, terenul dominant are o destinație economică manifestată prin activitatea de utilizare a spațiilor de producere, locuire, dar și activitatea economică de reparare auto.

În fine, reclamantul solicită instituirea servituții de trecere asupra sectorului cu dimensiunile de 6 metri lățime și 21 metri lungime din terenul cu nr. cadastral ***** înregistrat în drept de proprietate după SA „Orizont-95” , în folosul și pentru uzul terenului cu nr. cadastral ***** înregistrat în drept de proprietate după Ivanov Anatolie, conform planului separării terenului pentru delimitarea drumului de acces la clădirea de producere din str. *****/A, or. Căușeni; obligarea SA „Orizont-95” și succesorii lui de drepturi să nu-i creeze lui Ivanov Anatolie obstacole în trecerea pe sectorul grevat cu servitute, a imobilului cu nr. cadastral *****.

3. Prin încheierea protocolară a instanței din 04.12.2025, a fost atras în proces în calitate de pârât coproprietarul terenului aservit (pe care se solicită instituirea servituții) – Gogu Marin.

4. În ședința de judecată reclamantul Ivanov Anatolie și reprezentantul acestuia, avocatul Coda Victor, au susținut acțiunea pe motivele invocate în cerere, solicitând admiterea ei integrală.
5. Reprezentantul pârâtului Gogu Marin, avocatul Lungu Vasile, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii reclamantului pe motiv că, aceasta este neprobată și nefondată, or, parte reclamantă nu prezentat probe ce confirmă necesitatea instituirii servituții.
6. Reprezentantul pârâtului SA „Orizont-95”, Sîrbu Ilona, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii reclamantului Ivanov Anatolie.

Aprecierea instanței:

7. Audiind participanții la proces, studiind cererea de chemare în judecată și cercetând probele din dosar, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea reclamantului Ivanov Anatolie, din următoarele considerente.
8. În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.
9. În fapt, instanța de judecată reține că, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 16.10.2023, reclamantul Ivanov Anatolie a procurat un teren cu nr. cadastral *****, situat pe adresa or. Căușeni, str. Alba Iulia, 85/A, care anterior făcea parte și în prezent este înconjurat de terenul cu nr. cadastral *****, care aparține SA „Orizont-95” și lui Gogu Marin.
10. Din extrasul eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni și din planul de delimitare anexat la dosar, rezultă cert că reclamantul Ivanov Anatolie este proprietarul exclusiv al terenului cu nr. cadastral ***** și al clădirii industriale cu nr. cadastral *****.01.
11. De asemenea, din planul cadastral al zonei rezultă că terenul reclamantului este parcelat și înconjurat de terenul cu nr. cadastral *****, ultimul aparținând pârâților.
12. Astfel, reieșind din obiectul litigiului dedus judecății se desprinde că reclamantul solicită instituirea servituții de trecere pe terenul ce aparține pârâților SA „Orizont-95” și Gogu Marin, pentru a avea acces la terenul său, invocând că nu există o altă cale de acces.
13. Conform art.500 alin.(1) – (3) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau prin drepturile unui terț.

14. Art.501 alin.(1) Cod civil prevede că, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.
15. Potrivit art.639 alin.(1) Cod civil, servitute este sarcina care grevează un imobil (imobilul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (imobilul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului imobilului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică.
16. Astfel, din interpretarea sistemică a dispozițiilor legale pertinente, rezultă că instituirea servituții legale constituie o limitare a dreptului de proprietate al titularului imobilului aservit și reprezintă o măsură excepțională. În consecință, aceasta poate fi dispusă numai dacă sunt întrunite cumulativ condițiile prevăzute de lege, și anume: existența unei lipse reale de acces la calea publică; imposibilitatea folosirii normale a imobilului fără instituirea servituții; inexistența unei alte soluții rezonabile și mai puțin împovărătoare pentru proprietarul fondului aservit; determinarea traseului care produce cele mai mici inconveniente proprietarului terenului aservit.
17. Totodată, potrivit art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile și obiecțiile.
18. În acest context, instanța menționează că, pentru instituirea unei servituți, adică pentru „grevarea dreptului de proprietate” urmează a fi constate circumstanțe excepționale ce împiedică proprietarul terenului dominant să-și exercite dreptul său de proprietate în deplină măsură, or, reieșind din conținutul art.500 și 501 Cod civil, proprietarul terenului aservit are dreptul să-și exercite proprietate asupra bunului imobil netulburat, cu excepția cazurilor prevăzute de lege sau drepturile terțelor persoane.
19. Referitor la constituirea servituții, instanța de judecată menționează că, potrivit art.642 Cod civil, servitutea poate fi constituită prin destinația stabilită de proprietar, prin acte juridice ori prin uzucapiune. Contractul prin care se constituie servitutea se încheie în formă autentică. Servitutea se constituie prin înregistrarea ei în registrul bunurilor imobile.
20. Astfel, din conținutul normei de drept citate rezultă cert că sunt trei modalități de constituire a servituții: prin destinația stabilită de proprietar, care trebuie să îmbrace forma unui înscris, care determină destinația viitoarelor părți de teren care vor apărea în rezultatul parcelării; încheierea unui act juridic. Legea nu stabilește anumite acte juridice prin care se poate constitui o servitute, ele putând fi diverse (contract, testament), principalul e că ele trebuie să corespundă condițiilor de validitate ale actului juridic, prevăzute de Codul civil; dobândirea servituții prin uzucapiune.
21. În acest context, instanța subliniază că, Codul civil nu prevede posibilitatea constituirii servituții prin hotărârea judecătorească, or, instanța nu poate obliga pârâtul să încheie actul juridic de constituire a servituții, în acest sens, fiind relevante prevederile

art.993 alin.(7) Cod civil, potrivit cărora, obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

22. Instanța mai relevă că, jurisprudența Curții Supreme de Justiție *(a se vedea pct.34 din Hotărârea Plenului CSJ nr.8 din 22.12.2014 cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației funciare)* a explicat că, dreptul de servitute este un drept real care se constituie prin destinația stabilită de proprietar (ex.: la împărțirea terenului), act juridic autentificat notarial, ori prin uzucapiune. Pentru a fi opozabil tuturor, acesta urmează să fie înscris în Registrul bunurilor imobile. În acest sens, instanțele de judecată trebuie să verifice în fiecare caz în parte temeiurile de constituire. Spre deosebire de dreptul de servitute, dreptul de trecere nu este un drept real, nu se înregistrează în Registrul bunurilor imobile și apare în temeiul legii (art.601 Cod civil). *Astfel, prin intermediul acțiunii civile, instanțele de judecată nu au dreptul să constituie dreptul de servitute, cu excepția uzucapiunii dacă sunt întrunite condițiile stabilite. În situația în care un anumit teren este lipsit de căi de comunicație și acces, instanța de judecată, în temeiul art.601 Cod civil, poate obliga proprietarul terenului vecin să le ofere în favoarea reclamantului.*

23. Prin urmare, rezultă cert netemeinicia acțiunii reclamantului privind constituirea servituții sub aspect procedural. or, instanțele judecătorești nu au dreptul de constitui dreptul de servitute, reieșind din sensul normelor Codului civil și explicațiile Plenului Curții Supreme de Justiție, cu excepția uzucapiunii, în prezent proces aceasta din urmă nu se solicită de a fi constatată.

24. Mai mult ca atât, instanța constată că reclamantul nu a demonstrat că traseul solicitat este indispensabil; că aceasta este varianta care produce cele mai mici inconveniente pârâților; că nu există o altă variantă rezonabilă de acces; că a solicitat stabilirea și plata despăgubirii proprietarilor terenului aservit. Aceste cerințe sunt în deplină concordanță atât cu Codul civil, cât și cu jurisprudența Curții Supreme de Justiție.

25. Or, la caz, instanța constată că reclamantul s-a limitat la invocarea faptului că terenul său este înconjurat de terenul pârâților și că accesul este posibil doar prin terenul acestora, fără însă a prezenta probe concludente privind imposibilitatea absolută de a utiliza o altă cale de acces sau privind caracterul inevitabil al traseului solicitat.

26. La fel, se atestă că reclamantul nu a prezentat o expertiză tehnică, un raport de specialitate sau alte probe obiective din care să rezulte că traseul solicitat, cu dimensiunile de 6 metri lățime și 21 metri lungime, reprezintă unica variantă posibilă și, totodată, varianta cea mai puțin prejudiciabilă pentru proprietarii terenului aservit.

27. Mai mult, din materialele cauzei nu rezultă că reclamantul a probat necesitatea unei servituți cu lățimea de 6 metri. Cererea nu este însoțită de calcule tehnice,

documentație urbanistică ori alte înscrisuri care să justifice că o asemenea întindere este indispensabilă exploatării normale a terenului dominant și că o servitute cu dimensiuni mai reduse nu ar satisface necesitățile acestuia.

28. Referitor la argumentele reclamantului privind necesitatea efectuării lucrărilor de reparație a peretelui, fundației, streșinii și acoperișului construcției, instanța reține că asemenea împrejurări țin de exercitarea drepturilor și obligațiilor dintre proprietarii terenurilor vecine și pot constitui, după caz, temei pentru acces temporar pe terenul vecin în vederea executării unor lucrări de întreținere sau reparație, însă nu justifică, prin ele însele, constituirea unei servituți permanente de trecere asupra unui teren străin.

29. De asemenea, instanța reține că reclamantul nu a făcut dovada că a propus pârâților stabilirea convențională a servituții în condițiile legii, inclusiv sub aspectul cuantumului eventualei despăgubiri, și nici nu a formulat pretenții privind stabilirea acesteia de către instanță.

30. Invocarea de către reclamant a prevederilor art.645 alin.(3) Cod civil privind expirarea termenului de 3 ani de la edificarea construcției este nerelevantă pentru soluționarea prezentului litigiu. Norma respectivă reglementează raporturile juridice referitoare la construcțiile amplasate în apropierea hotarului și nu constituie temei juridic pentru instituirea unei servituți legale de trecere.

31. Instanța reține că simpla existență a unui teren înfundat nu atrage automat instituirea unei servituți în forma și pe amplasamentul solicitat de reclamant. Instanța este obligată să asigure un just echilibru între dreptul reclamantului la folosirea bunului său și dreptul pârâților la respectarea proprietății lor, garantat de art.46 din Constituția Republicii Moldova și art.1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

32. Jurisprudența constantă a Curții Supreme de Justiție a reținut că instituirea unei servituți reprezintă o ingerință în dreptul de proprietate și poate fi dispusă numai în măsura în care necesitatea acesteia este dovedită prin probe suficiente, iar traseul ales constituie varianta cea mai puțin împovărătoare pentru fondul aservit. Lipsa unor asemenea dovezi atrage respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

33. În prezenta cauză, reclamantul nu a administrat un probatoriu suficient pentru a demonstra caracterul indispensabil al servituții solicitate, întinderea acesteia și faptul că traseul indicat reprezintă soluția care afectează în cea mai mică măsură dreptul de proprietate al pârâților.

34. Deci, pentru a crea o grevare a dreptului de proprietate pentru proprietarul terenului aservit sau restricție în sensul art.601 Cod civil, urmează să fie aduse de către reclamant argumente serioase susținute de un probatoriu efectuat în conformitate cu

normele ce țin de proiectarea și realizarea unui drum de ocolire, fapt care a fost omis de reclamant la depunerea acțiunii.

35. Astfel, odată ce reclamantul solicită constituirea servituții pentru a avea acces către terenul său, acestuia din urmă îi revine sarcina de a proba că nu există o altă modalitate de a realiza accesul decât prin instituirea servituții.

36. Un alt aspect relevant pentru soluționarea cauzei îl constituie faptul că imposibilitatea accesului direct la calea publică nu reprezintă o împrejurare nouă, apărută ulterior dobândirii dreptului de proprietate de către reclamant.

37. Din declarațiile reclamantului făcute în ședința de judecată rezultă că acesta a utilizat imobilul în baza unui contract de arendă pe parcursul mai multor ani anterior procurării lui, cunoscând în mod nemijlocit configurația terenului, modalitatea de acces la acesta, precum și raporturile de vecinătate existente.

38. Mai mult, reclamantul a confirmat în fața instanței că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 16.10.2023, cunoștea că terenul cu nr. cadastral ***** este înconjurat de terenul proprietate a pârâților și că accesul la acesta nu era asigurat printr-un drept real de servitute înscris în registrul bunurilor imobile.

39. În aceste condiții, instanța reține că reclamantul a dobândit în mod conștient un imobil cu această configurație juridică și materială, asumându-și riscurile inerente unei asemenea tranzacții. Lipsa unei servituți existente era o împrejurare evidentă și cunoscută reclamantului, iar acesta avea posibilitatea fie să negocieze constituirea unei servituți anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, fie să reflecte această situație în condițiile și prețul tranzacției.

40. Potrivit art.10 Cod civil, drepturile civile trebuie exercitate cu bună-credință, în conformitate cu scopul pentru care sunt recunoscute de lege, iar nimeni nu poate exercita un drept într-o manieră contrară bunei-credințe.

41. Exercitarea dreptului de a solicita constituirea unei servituți nu poate avea drept consecință transferarea asupra proprietarului fondului aservit a consecințelor unei situații juridice pe care reclamantul a cunoscut-o și a acceptat-o în mod liber la momentul dobândirii imobilului. În caz contrar, instituția servituții legale ar deveni un instrument prin care cumpărătorul ar putea modifica, ulterior dobândirii bunului, condițiile esențiale ale tranzacției și ar impune vecinilor limitări ale dreptului lor de proprietate pe care le cunoștea și le-a acceptat anterior.

42. Deși cunoașterea de către reclamant a configurației terenului nu exclude, în sine, posibilitatea instituirii unei servituți legale atunci când sunt întrunite toate condițiile prevăzute de lege, această împrejurare constituie un element relevant în aprecierea caracterului necesar și echitabil al ingerinței în dreptul de proprietate al pârâților. Cu atât mai mult cu cât reclamantul nu a demonstrat că traseul solicitat este singura soluție

posibilă și nici că limitarea dreptului de proprietate al pârâților este proporțională cu interesul urmărit.

43. Prin urmare, faptul că reclamantul a dobândit imobilul în deplină cunoștință de cauză, după ce anterior îl folosise în calitate de arendaș pe parcursul mai multor ani, constituie un argument suplimentar care confirmă lipsa temeiurilor pentru obligarea pârâților să suporte instituirea unei servituți permanente în condițiile solicitate prin acțiune.

44. În acest context instanța constată că, în speță, nu a fost probată de către reclamant necesitatea instituirii dreptului de servitute, instanței de judecată nefiind prezentate probe pertinente și concludente ce confirmă acest fapt, din care considerente instanța ajunge la concluzia de a respinge acțiunea, ca neîntemeiată.

45. În conformitate cu art.art.238-241 din Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de Ivanov Anatolie împotriva SA „Orizont-95” și Gogu Marin, cu privire la instituirea servituții și obligarea de a nu crea obstacole, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțare, prin intermediul Judecătoriei Căușeni.

Președintele ședinței,
Judecător **/semnat/** **Negru Nicolae**

Copia corespunde originalului
Judecător *Negru Nicolae*