Dosarul nr. 2 – 1199/2023

Nr. 2-23140680-28-2-03102023

H O T Ă R Î R E

În numele Legii

28 februarie 2024 or. Donduşeni

Judecătoria Edineț sediul Donduşeni

în componenţă:

Preşedintele şedinţei, judecătorul **Tatiana Sobolschi**

Grefier **Vasile Iurcișin**

Cu participarea avocatului Eugeniu Fencovschi

Examinând în şedinţă publică, în limba de stat, pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Vîntu *****și Vîntu *****împotriva Consiliului orășenesc Dondușeni, cu privire instituirea dreptului de servitute, instanța de judecată

a c o n s t a t a t :

1. La 03 octombrie 2023, Vîntu *****și Vîntu *****au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui împotriva Consiliului orășenesc Dondușeni, cu privire instituirea dreptului de servitute, care la 03 octombrie 2023, a fost repartizată în mod automat-aleatoriu prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, judecătorului Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, Tatiana Sobolschi.

În motivarea acțiunii a invocat că, soții Vîntu *****și Vîntu *****sunt proprietarii bunului imobil – garaj situat în or. Dondușeni, str. Păcii f/n numărul cadastral *****și terenul aferent 3401104053 cu suprafața 0.0315 ha.

Menționează că, construcția procurată nu era conectată la rețeaua de curent electric. Astfel, dorind instalarea sursei autonome de alimentare cu energie electrică, au apelat către instituțiile de resort.

Au fost contractate servicii de proiectare, ulterior obținînd aviz de racordare. Au obținut decizia evaluării prealabile a agenției de mediu al R. Moldova.

Mai menționează că, pentru serviciile de proiectare, date în exploatare și montarea rețelei electrice exterioare, au achitat plata în mărime de 194 246.99 lei, conform devizului întocmit de compania executorie. După obținerea declarației electricianului autorizat și întocmirea raportului tehnic, precum și Proiectului de execuție, au efectuat conectarea la rețeaua de energie electrică.

Indică că, potrivit Studiului elaborării Schemei terenului aferent a bunului imobil – garaj, elaborat din 2019 de INCPATUA ,, Urbanproiect,, rezultă cert că, Vîntu *****și Vîntu *****nu pot folosi eficient construcția ce le aparține, fiind recomandat Consiliului orășenesc Dondușeni individualizarea unui teren cu destinație de construcție și scoaterea la licitație sau crearea dreptului de servitute asupra acestuia. Menționează că, garajul ce le aparține nu are acces nemijlocit la drum, fiind încercuit din toate părțile de teren proprietate publică locală.

Subliniază că, garajul are două uși mari, instalate din partea laterală a clădirii, cu ieșire la linia de hotar cu terenul (gard din beton armat) ce aparține Secției Situații Excepționale Dondușeni. În acest sens utilizarea garajului după destinație este imposibilă.

Mai menționează că, prin cererea din 21.11.2019 au solicitat Consiliului orășenesc Dondușeni crearea planului cadastral al terenului aflat în imediata apropiere a garajului ce le aparține, pentru procurarea acestuia și posibilitatea exploatării ulterioare a garajului, la care nu au primit nici un răspuns.

Prin cererea din 20.01.2023 au solicitat Primăriei or. Dondușeni instituirea dreptului de servitute asupra terenului proprietate publică aflat în imediata apropiere față de garajul care le aparține, în scopul utilizării acestuia conform destinației, la care nu au primit nici un răspuns.

Invocă că, deși dispun de dreptul de proprietate asupra garajului, efectuînd investiții imense pentru a-l putea folosi, totuși la moment din cauza inacțiunii

Primăriei or. Dondușeni, în special instituirea dreptului de servitute asupra terenului, nu pot exploata construcția.

În drept, reclamanții își întemeiază pretențiile potrivit prevederilor art. 639-643, art. 645 Cod civil, art. 7 a Legii cu privire la formarea bunurilor imobile, art. 14 a Legii privind administrația publică locală și solicită instituirea dreptului de servitute asupra terenului proprietate publică pe o suprafață de 0.0966 ha , potrivit Studiului elaborării schemei terenului aferent, pentru utilizarea eficientă a construcției *****garaj, amplasată în or. Dondușeni, str. Păcii f/n.

2. Prin încheierea judecătorului din data de 04 octombrie 2023 cauza a fost primită spre examinare.

3. Reclamanții Vîntu *****și Vîntu *****în ședința de judecată nu s-au prezentat.

4. În ședința de judecată reprezentantul reclamanților Vîntu *****și Vîntu Roman, în persoana avocatului Eugeniu Fencovschi a susținut acțiunea, invocînd motivele din cererea de chemare în judecată și a solicitat să fie admisă.

5. Reprezentantul Consiliului orășenesc Dondușeni în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat repetat despre data și ora petrecerii ședinței de judecată, conducîndu-se de prevederile art. 206 Cod procedură civilă, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

6. Studiind materialele cauzei civile, examinînd probele prezentate pentru dovedirea celor invocate şi raportîndu-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată concluzionează de a admite acţiunea, din următoarele considerente.

7. Din interpretarea art. 6 al CEDO, "pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărîri motivate constituie una dintre garanții a dreptului fundamental la un proces echitabil".

8. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

9. Art. 239 CPC stipulează că, "hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată".

10. Conform prevederilor art.241 alin. (2), (5) şi (6) din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească constă din partea introductivă şi partea dispozitivă. În cazurile prevăzute la art.236 alin.(5), hotărârea judecătorească constă din partea introductivă, partea descriptivă, motivare şi dispozitiv. Fiecare parte a hotărârii se evidențiază separat în textul acesteia. În motivare se indică: circumstanțele cauzei,

constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa. Dispozitivul cuprinde concluzia instanţei judecătorești privind admiterea sau respingerea integrală sau parţială a acţiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea şi termenul de atac al hotărârii.

11. Conform art. 10 Cod Civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să-şi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri.

12. Potrivit art. 639 Cod Civil, servitute este sarcina care grevează un imobil (terenul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (terenul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului terenului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică.

13. În cadrul ședinței de judecată s-a demonstrat cu certitudine că Vîntu *****și Vîntu *****sunt proprietarii bunului imobil - garaj cu nr. cadastral *****și terenului aferent cu suprafața de 0.0315 ha număr cadastral 3401104053 (f.d. 12).

Odată devenind proprietari, au contractat servicii de proiectare, ulterior obținînd aviz de racordare (f.d. 23). Au obținut decizia evaluării prealabile a impactului aupra mediului eliberat de Agenției de mediu al R. Moldova (f.d. 46-48), prin care s-a decis că nu este necesar efectuarea evaluării impactului asupra mediului și nu este necesară eliberarea avizului expertizei ecologice pentru activitatea ,, alimentarea cu energie electrică LEA-0,4 KV a garajului situat în or. Dondușeni, str. Păcii f/n,, , care ulterior a fost conectat la energie electrică. Pentru serviciile de proiectare, dare în exploatare și montarea rețelei electrice exterioare, reclamanții Vîntu *****și Vîntu *****au achitat suma de 194246.99 lei, conform devizului întocmit de compania executorie (f.d. 24).

Din cererea de chemare în judecată, instanța relevă faptul că la 21.11.2019, reclamanții au solicitat Consiliului orășenesc Dondușeni crearea planului cadastral al terenului aflat în imediata apropiere a garajului, pentru procurarea acestuia și posibilitatea exploatării ulterioare a construcției, la care nu au primit nici un răspuns.

Tot în acest sens, instanța atestă că în vederea soluționării litigiului apărut, a fost efectuat și un studiu de elaborare a schemei terenului aferent bunului imobil cu numărul cadastral 3401104.053.01, intocmit în anul 2019 de Institutul Național de Cercetări și Proiectări ''URBANPROIECT" (f.d. 49).

Conform studiului de elaborare a schemei terenului aferent bunului imobil cu numărul cadastral 3401104.053.01 s-a recomandat Primăriei orașului Dondușeni:

- *Să aprobe prin decizia sa, suprafața terenului afrent bunului imobil cu numărul cadastral 3401104.053.01 în mărime de 0.0966 ha din contul terenului afrent, aflat în proprietatea Administrației Publice Locale;*
- *A vinde terenul aferent indicat supra, conform prevederilor p.7 al Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului aferent, aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 1428 din 16.12.2008, doar proprietarului garajului amplasat pe terenul cu numărul cadastral 3401104.053 cet. Vîntu *****și Vîntu Roman;*
- *Să elibereze Autorizații de schimbare a destinației bunurilor imobile existente pe terenurile aferente ale proprietarului acestora doar în strictă conformitate cu prevederile pt. 3, 21, 22 ale Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 306 din 30.03.2000;*
- *Se recomandă Primăriei or. Dondușeni să emită certificate de urbanism pentru proiectarea construcțiilor pe terenul examinat doar conform prevederilor pct. 4 al Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construire.*

La data de 20.01.2023 reclamanții Vîntu *****și Vîntu *****au solicitat Primăriei or. Dondușeni, instituirea dreptului de servitute asupra terenului proprietate publică aflat în imediata apropiere față de garaj, în scopul utilizării acestuia conform destinației, și iarăși nu au recepționat nici un răspuns.

14. Din probatoriul administrat reiese că reclamanții nu dispun de acces efectiv spre imobilul său pentru a fi exploatat după bunul său plac, încălcându-și astfel obligațiunile unui bun proprietar.

15. Conform art. 500 alin. (3) și (6) Cod civil, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț. Proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Utilitatea poate consta în sporirea confortului terenului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică. Obligația de a face ceva poate fi conexate la o servitute și impusă proprietarului terenului aservit. Această obligație este accesorie servituții și nu poate fi stipulate decît in favoarea sau pentru exploatarea imobilului. Prin urmare, rezultatele acestei exploatări aparțin în ultimă instanță proprietarului lotului dominant.

16. Conform art. 640 alin. (1) Cod civil, la realizarea servituții, persoana împutemicită trebuie să respecte interesele proprietarului terenului aservit, (4) Servitutea se poate constitui în vederea asigurării unei utilități viitoare a imobilului dominat.

17. Articolul 642 Cod civil, prevede constituirea servituții, astfel că, servitutea poate fi constituită prin destinația stabilită de proprietar, prin acte juridice ori prin uzucapiune. Actul juridic prin care se constituie servitutea se încheie în formă autentică. Servitutea constituită prin acte juridice este opozabilă după înscriere în registrul bunurilor imobile.

18. Potrivit articolului 645 Codul Civil: (1) Sarcina pe care o instituie servitutea asupra terenului aservit constă în obligaţia proprietarului de a permite efectuarea anumitor acţiuni pe terenul său, deasupra acestuia sau sub pămînt. Servitutea poate consta şi din obligaţia proprietarului de a se abţine de la anumite acţiuni în favoarea proprietarului terenului dominant. (2) Servitutea se extinde asupra a tot ceea ce este necesar pentru exercitarea ei. (3) Dacă servitutea s-a exercitat benevol şi fără obiecţii în termen de cel puţin 3 ani, atunci, în cazul apariţiei unor litigii între proprietari, această modalitate de exercitare poate servi ca temei determinant la soluţionarea litigiului. (4) Proprietarul terenului aservit este obligat să se abţină de la orice act care limitează ori împiedică exerciţiul servituţii. Astfel, nu va putea schimba starea locurilor ori strămuta exercitarea servituţii în alt loc. (5) Proprietarul terenului aservit poate indica, pentru exercitarea dreptului de servitute, o altă parte a terenului decît cea indicată la alin. (3), dar numai în cazul în care o astfel de transferare nu prejudiciază proprietarul terenului dominant. Cheltuielile aferente transferării sînt suportate de proprietarul terenului aservit. (6) Dreptul de servitute al proprietarului terenului dominant trebuie să fie exercitat astfel încît să creeze cît mai puţine dificultăţi proprietarului terenului aservit.

19. Conform art. 7 a legii cu privire la formarea bunurilor imobile (1) La formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiții principale …., c) bunul imobil format să fie asugurat cu drum de acces ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere.

20. Din conținutul normelor legale descrise mai sus, instanța reiterează că servitutea nu reprezintă în sine înstrăinarea unei porțiuni din teren ci doar asigurarea unei căi de acces către un bun imobil lipsit de acces și este în imposibilitate de a-1 utiliza sau de a-1 înstrăina după modul cuvenit.

21. Jurisprudența Curții Europene a drepturilor Omului relevă următoarele:

Servituțiile - în sine înseamnă sarcini - deci restricții impuse asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea altui imobil. Asemenea sarcini sunt ingerințe în dreptul de proprietate conform Convenției Europene a Drepturilor Omului și chiar dacă sunt

prevăzute de legea națională - trebuie rezolvate prin respectarea proporționalității între interesele părților, iar stabilirea servituției de trecere in condițiile solicitate de reclamant ar respecta aceasta proporționalitate.

Astfel constituirea unei servituți de trecere trebuie să îndeplinească mai multe condiții și anume: părțile să fie vecini, reclamantul să aibă proprietatea în loc înfundat, care nu are ieșire la calea publică, trecerea trebuie să se facă pe partea ce ar scurta calea proprietarului fondului închis, prin locul ce ar pricinui mai puțină pagubă celui pe al cărui loc urmeaza a se constitui servitutea.

22. Corespunzator, la speță, în cazul reclamanților Vîntu *****și Vîntu Roman, astfel de condiții sunt întrunite pe deplin, or, dreptul de uz și de servitute asupra terenurilor proprietate private [...] se stabilesc și se exercita cu respectarea echității și a principiului minimei afectări a dreptului de proprietate sau, după caz, a activității.

23. Conform jurisprudentei CEDO, dreptul de uz și de servitute instituite prin lege asupra proprietații private a unui terț reprezintă o limitare adusă dreptului de proprietate al acestuia și în lipsa unei despăgubiri restrângerea exercitării folosinței bunului apare ca o sarcină excesivă și impovărătoare pentru proprietar.

În cauza *Sporroug versus Suedia* - s-a reținut că interdicțta de a construi - duce la pierderea posibilității de a vinde imobilul în condiții normale de piață și că deși din punct de vedere juridic dreptul a rămas intact - astfel de restrângeri reduc semnificativ posibilitatea practică de a-1 exercita. În consecință, dreptul de proprietate al reclamantului devine precar - afectat în însăși substanta sa - așa încât, interdicția de a construi devine o povară specială și excesivă pe care ar fi putut-o face legitimă numai posibilitatea de a reclama reparații.

În cauza *Mellacher contra Austriei*, Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci cînd se urmărește un scop de interes general dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperativele de protejare a interesului individual iar păstrarea raporturilor de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri, dreptul de indemnizare fiind un element constitutiv al dreptului de proprietate.

24. La cauză, reclamanții Vîntu *****și Vîntu *****au demonstrat prin probatoriul prezentat instanței, că nu au posibiliatea de a administra construcția – garajul ce le aparține cu drept de proprietate, fapt pentru care urmează a fi admise pretențiile reclamanților cu privire la instituirea unei servituți în

favoarea bunului imobil cu nr. cadastral 3101104.053.01, or, în cadrul examinării pricinii au fost evidențiate toate criteriile necesare întru instituirea dreptului de servitute.

25. În consecinţă, conform art.130 alin.1 CPC, *instanţa judecătorească 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*.

26. În conformitate cu prevederile art. 7 a legii cu privire la bunurile imobile, art. 238-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată –

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea înaintată de Vîntu *****și Vîntu *****împotriva Consiliului orășenesc Dondușeni, cu privire instituirea dreptului de servitute.

Se instituie servitutea de trecere asupra terenului proprietate publică cu suprafața de 0.0966 ha (potrivit Studiului elaborării schemei terenului aferent) pentru utilizarea construcției cu numărul cadastral *****(Garaj) situat în or. Dondușeni str. Păcii f/n, care aparține cu drept de proprietate cet. Vîntu *****și Vîntu *****în temeiul Contractului de vînzare-cumpărare nr. 418 din 13.03.2019.

Hotărîrea cu drept de apel în Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Edineț sediul Donduşeni.

Președintele ședinței

Judecător **Tatiana Sobolschi**