Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central (judecător Svetlana Ghercavii)

Dosarul nr. 2a-617/2024 (PIGD: 2-20085564-03-2ac-19062024)

CURTEA DE APEL NORD

Colegiul civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

15 aprilie 2025 municipiul Bălți

Instanța în componența:

Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza

Judecători Radu Holban și Cristina Prisacari

Grefieră Roxana Iacubovscaia,-

examinând în ședință publică apelul declarat de Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, prin intermediul avocatului Balan Petru, împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, (sediul central) din 05 aprilie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Chiseliov Lilia împotriva lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, intervenient accesoriu Primăria municipiului Bălți, privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea servituții și în exercitarea dreptului de proprietate, și compensarea cheltuielilor de judecată, și la cererea reconvențională înaintată de Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae împotriva lui Chiseliov Lilia, intervenient accesoriu Primăria municipiului Bălți, privind stabilirea modului de exercitarea a servituții de trecere pietonală, obligarea încetării oricăror acțiuni ce duc la atingerea dreptului de proprietate, încasarea remunerației anuale pentru folosirea

terenului aservit în sumă de 3491,1 lei și compensarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

I.Pretenţiile reclamantului și aspectele relevante ce țin de examinarea cauzei în prima instanță

1.La 21 iulie 2020, reclamanta Chiseliov Lilia a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, intervenient accesoriu Primăria municipiului Bălți, privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea servituții și în execitarea dreptului de proprietate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (fila dosarului 4-5, volumul I). Prin încheierea Judecătoriei Bălți (sediul central) din 23 iulie 2020 cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare (fila dosarului 32, volumul I).

2. În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, 29.12.2014 ea a cumpărat imobilul situat în *****, cu nr. cadastral *****. Conform planului geometric din 18.07.2018 emis de IP Agenția Servicii Publice, pe terenul situat în ***** este instituită servitutea. Ulterior, s-a adresat în adresa Primăriei mun. Bălți pentru a obține informații despre statutul pământului aferent imobilului.

Ca urmare, Primăria a eliberat reclamantei certificatul de urbanism informativ nr. 477 din data de 30.09.2016, unde era specificat că terenul situat pe str. Voluntarilor 18, are regim juridic: teren proprietate municipală. Apoi, Chiseliov Lilia a fost informată că poate privatiza terenul aferent casei numai cu acordul vecinilor, astfel reclamanta a depus cerere cu privire la privatizarea terenului la Primăria Bălți.

Totodată, susține că aproximativ în anul 2019 au apărut conflicte cu vecinii care sunt proprietarii imobilului situat în *****. Aceștia spuneau reclamantei că terenul din str. Voluntarilor 18, le aparține cu drept de proprietate privată și că ea nu are dreptul să meargă pe suprafața acestui imobil. Astfel, Ursachi Nicolae a trasat cu creta hotarele terenului, arătându-i pe unde ea trebuie să meargă până la imobilul său. De fapt, pentru a ajunge la intrarea casei sale, Chiseliov Lilia trebuie să zboare.

Mai mult ca atât pârâtul a instalat lacăt la poarta comună, astfel blocându-i accesul către imobilul ce-i aparține. Respectiv, în afară de casă reclamanta mai deține cu titlu de proprietate și un garaj, care este la fel situat pe acest teritoriu și accesul către el îi este la fel îngrădit.

Suplimentar, la data de 23.04.2020 Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae au scos o porțiune a porții, fără a fi anunațată reclamanta. Poarta respectivă fiind construită în comun. Ne fiind respectată obligația de stimă reciprocă, reglementată de Codul Civil.

Invocă reclamanta, că potrivit deciziei nr. 6/34 din 29.06.2017 Consiliului municipal Bălți a fost stabilită servitutea pentru acces cu suprafața de 54 m.p. iar conform deciziei nr. 9/55 din 19.12.2019 Consiliului municipal Bălți, s-a decis modificarea deciziei nr. 6/34 din 29.06.2017 și anume: în punctul 17 coloana 6 s-a adăugat sintagma „Se stabilește servitutea pentru acces cu suprafața de 54 m.p. în folosul bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Totodată, reține faptul că în luna iunie 2019 Inspectoratul de Poliție, a fost informată că Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae dețin titlul de autentificare a dreptului asupra terenului cu suprafața de 0,0387 ha situat în *****, repartizat prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 6/34 din 29.06.2017.

Ulterior, la data de 10.06.2020 a fost efectuat raportul de expertiză extrajudiciară, prin care se certifică faptul că unica cale de acces către bunul imobil, apartamentul nr.2 înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat pe terenul str. ***** este asigurată din partea stradală a străzii Voluntarilor prin intermediul suprafeței de servitută (conform planului geometric) din 18.07.2018 emis de IP Agenția Servicii Publice, dintre bunurile imobile înregistrate cu numerele cadastrale ***** și 030005.231.

Astfel, reieșind din situația de facto și corespunzător actelor cercetate din punct de vedere tehnic se demonstrează prezența impactului negativ cu crearea impedimentelor în vederea exploatării terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, corespunzător destinației. Astfel, fiind lezat dreptul de acces către apartamentul nr. 2 prin intermediul suprafeței de servitută conform planului geometric din 18.07.2018 emis de IP Agenția ASP.

Solicită reclamanta obligarea lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae să nu creeze obstacole în exercitarea servituții și în exercitarea dreptului de proprietate a imobilului situat în *****, cu nr. cadastral *****. Încasarea din contul lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae a tuturor cheltuielilor de judecată.

3.La 01 septembrie 2020 pârâtul Ursachi Nicolae a depus referință la cererea de chemare în judecată, în care a invocat că în realitate terenul de pe strada Voluntarilor 16, 1 și 3 conform planului geografic, împreună cu servitutea instituită îi aparține 100 %. Pentru acces la imobilul său reclamanta are poartă și se folosește de ea din anul 2014 până în prezent. Totodată, invocă pârâtul că poarta nu este comună, așa cum este indicat în cererea de chemare în judecată, dar este construită de pârât personal. Fiecare dintre părți are acces separat către servitutea instituită pe terenul Voluntarilor 16 ap. 1 și 3. Mai mult ca atât, conform planului geografic nici poarta reclamantei nu aparține, deoarece e construită pe teren public, fără careva documente de privatizare a acestui teren. Totodată, invocă pârâtul că potrivit Deciziei 6/34 din 29.06.2017, ținând cont de faptul că pe teritoriul Voluntarilor 16, sunt înregistrate două apartamente nr.1 și nr. 3, Consiliul mun. Bălți a stabilit servitutea pentru acces 100%, fără a menționa că servitutea este și în folosința bunului imobil cu nr. cadastral *****. Iar potrivit Deciziei nr. 9/35 din 19.12.2019 Consiliului mun. Bălți, s-a adăugat sintagma „servitutea de acces pietonal în folosul terenului cu nr. cadastral *****”, această sintagmă completând decizia precedentă.

4. La 29 octombrie 2020, pârâții Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae au înaintat cerere reconvențională împotriva lui Chiseliov Lilia, privind constatarea faptului posesiei terenului asupra căruia este instituită servitutea ca fiiind servitute pietonală, obligarea încetării oricăror acțiuni din partea lui Chisiliov Lilia, ce aduc atingeri dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** și compensarea cheltuielilor de judecată (fila dosarului 110; 127-128 volumul I), Cererea reconvențională a fost acceptată spre examinare concomitent cu acțiunea inițială prin încheierea protocolară instanței de fond din 18 ianuarie 2021 (fila dosarului 133, volumul I).

5. În motivarea acțiunii reconvenționale, Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae au indicat că au devenit proprietari ai bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa mun. Bălți str. Voluntarilor 1 și 3, în baza titlului de

autentificare a dreptului asupra terenului cu suprafața de 0, 0387 ha, repartizat în baza Deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 6/34 din 29.06.2017, prin care a fost stabilită servitutea pentru acces 100% pentru ap. 1 și 3 de pe str. Voluntarilor 16.

Astfel, pentru privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** care este aferent construcțiilor reclamanților ce le aparține cu drept de proprietate cu nr. cadastral 03003523101001 și nr. *****010003 a fost impusă servitutea de trecere spre imobilul cu nr.cadastral *****. Astfel, terenul ce aparține reclamanților și pe care este instituită servitutea de trecere la bunul cu nr. cadastral ***** ce aparține pârâtei are lățimea de 2,40 m., care se îngustă la sfârșit la lățimea de 2,15 m și în final de 1,15 m. Astfel, terenul asupra căreia este instituită servitutea între bunurile imobile ce aparțin reclamanților și pârâtei permite accesul ambilor vecini de a traversa terenul menționat fără careva obstacole. Însă, după cum relatează Chisiliov Lilia în cererea de chemare în judecată, aceasta mai deține cu titlu de proprietate și un garaj care la fel este situat pe acest teren și accesul căruia este îngrădit. Or, pârâta a omis că pentru a ajunge la garajul său, zilnic traversează terenul cu microbusul, asupra căreia este instituită servitutea, aducând atingeri bunului imobil (casa de locuit) și deteriorându-o cauzându-le prejudicii reclamanților.

Invocă reclamanții, că în urma deteriorării bunului imobil, reclamanții au fost nevoiți din cont propriu să reparare pavajul acestui imobil, astfel, fiind afectați atât moral cât și prejudicați financiar. Or, această servitute instituită prin Decizia Consiliului municipal Bălți este declarată ca fiind servitute pietonală, ceea ce presupune și interzice traversarea terenului cu diferite tipuri de autovehicole. Prin urmare, Chisiliov Lilia prin acțiunile sale aduce atingere dreptului de proprietate reclamanților cât și încalcă prevederile art. 586 Cod Civil.

Mai mult ca atât, prin acțiunile abuzive ale pârâtei, reclamanții nu-și pot exploata corespunzător bunul imobil în siguranță. Astfel că, abuzurile urmează a fi înlăturate de către partea pârâtă Chisiliov Lilia, ori după cum s-a remarcat anume ultima le aduce prejudiciu lui Ursachi Tamara și Nicolae atât prin faptul că traversează cu microbusul pe terenul asupra căreia este instituită servitutea. Totodată, din considerentul că partea pârâtă se consideră chipurile prejudiciată,

aceasta înregistrează de fiecare dată diferite plângeri la diverse organe, punându-i mereu pe reclamanți în situație dezavantajoasă, or, aceștia de fiecare dată când sunt chemați la organele de drept- sectorul de Poliție a mun. Bălți, pentru a da explicații la plângerile neîntemeiate ale pârâtei suportă prejudicii morale, simțindu-se stresați și umiliți în acest fel.

Subsecvent, reiterează că terenul asupra căruia este instituită servitutea și care este obiect al prezentului litigiu aparține reclamanților, aceștea respectând în totalitate dispozițiile prevăzute de codul civil, fapt demonstrat prin răspunsurile Inspectoratului de Poliție Bălți, cu nr. 18218 din 24.07.2019, nr. 4903 din 02.03.2020, nr. 9740 din 08.05.2020, la plângerile înaintate de către Chisiliov Lilia.

La fel, invocă faptul că, prin acțiunile lui Chisiliov Lilia rezultă clar că ultima încearcă să-i deposedeze pe reclamanți de dreptul lor de proprietate, fapt ce reiese și din Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 2/36 din 25.02.2020, prin care ultima solicită prin cererea nr.Chi-49/84 din 15.01.2020 anularea titlului de autentitificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral ***** din 11.07.2017 eliberat pe numele Ursachi Tamara.

6. Prin încheierea instanței din 18 ianuarie 2021, la cererea pârâților (reclamanților reonvenționali) Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae a fost dispusă efectuarea expertizei judiciare tehnice, de către Centrul Național de Expertize Judiciare de pe lângă Ministerul Justiției al RM. Astfel, examinarea cauzei fiind suspendată până la prezentarea raportului de expertiză. (fila dosarului 133-134, volumul I).

7. La 30 noiembrie 2023 în adresa instanței a parvenit raportul de expertiză. Drept urmare, prin încheierea Judecătoriei Bălți din 01 decembrie 2023 a fost reluat procesul în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Chiseliov Lilia către Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, intervenient accesoriu Primăria mun. Bălți privind înlăturarea obstacolelor și încasarea cheltuielilor de judecată. (fila dosarului 183, volumul I).

8. La 11 martie 2024 intervenientul accesoriu, Primăria municipiului Bălți, a depus referință la acțiunea reconvențională, prin care a indicat că, potrivit

extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. cadastral *****, Ursachi Tamara este proprietara terenului de pământ din *****, cu suprafața de 0,0387 ha, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 11.07.2017, înregistrat la data de 03.08.2017. Totodată, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** este grevat parțial (cu raza de acțiune de 54,0 m.p.) cu servitute în favoarea terenului adiacent dominant cu nr. cadastral *****, înregistrat în temeiul Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 6/34 din 29.06.2017 și Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 9/55 din 19.12.2019. Potrivit materialelor dosarului, este prezentat raportul de expertiză judiciară efectuată de către Centrul Național de Expertize Judicare, care în concluzie stabilește normele tehnice pentru exploatarea terenului în privința căruia este stabilită servitutea.

9. La 25 martie 2024 reclamanții acțiunii reconvenționale Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, au depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiunea reconvențională (fila dosarului 23-24 volumul II), solicitând, după cum urmează:

*-stabilirea modului de exercitare a servituții de trecere pe terenul cu nr. cadastral *****, amplasat ***** doar ca servitute de trecere pietonală;*

*-obligarea încetării oricăror acțiuni din partea lui Chiseliov Lilia, ce duc la atingerea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, ce aparține lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae;*

-încasarea din contul lui Chiseliov Lilia în contul lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae a remunerației anuale pentru folosirea terenului aservit în sumă de 3491,1 lei anual;

-compensarea cheltuielilor de judecată.

II. Soluția instanței de fond:

10. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, (sediul central) din 05 aprilie 2024, s-a admis cererea de chemare în judecată formulată de Chiseliov Lilia împotriva lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, intervenient accesoriu Primăria municipiului Bălți, privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea

servituții și în exercitarea dreptului de proprietate, și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a obligat Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae să nu creeze obstacole în exercitarea servituții și a dreptului de proprietate a imobilului din ***** nr.cadastral *****. S-a încasat de la Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae în beneficiul lui Chiseliov Lilia cheltuieli de judecată în sumă de 100, 00 (o sută, 00) lei. Totodată, s-a respins cererea reconvențională înaintată de Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae împotriva lui Chiseliov Lilia, intervenient accesoriu Primăria mun.Bălți privind stabilirea modului de exercitare a servituții de trecere pietonală, obligarea încetării oricăror acțiuni ce duc la atngerea dreptului de proprietate, încasarea remunerației anuale pentru folosirea terenului aservit în sumă de 3491,1 lei și încasarea cheltuielilor de judecată (fila dosarului 29; 37-43, volumul II).

III. Solicitarea apelanților:

11. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 09 aprilie 2024 Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae au formulat o cerere de apel preliminară împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, (sediul central) din 05 aprilie 2024, (potrivit datelor Oficiului poștal, fila dosarului 36 *verso*, volumul II), iar la data de 22 iulie 2025 a depus apel cu indicarea motivelor de fapt și de drept în conformitate cu cerințele prevăzute de art. 264-365 Cod de procedură civilă (fila dosarului 54-57, volumul II), prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Bălți, (sediul central) din 05 aprilie 2024, cu pronunţarea unei noi hotărâri, prin care să fie respinsă integral acţiunea depusă de Chiseliov Lilia și admisă integral cererea reconvențională înaintată de Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae.

IV. Argumentele apelanților:

12.În motivarea apelului, apelanții au invocat, în esență, faptul că instanța de prim nivel prin hotărârea pronunțată a demonstrat că argumentele pârâților-apelanți nu și-au găsit rezolvare în motivarea instanței, motiv pentru care hotărîrea o consideră nemotivată, neîntemeiată și pasibilă de a fi casată.

În acest sens, menționează că, instanța de fond, în aprecierea sa, a reiterat doar prevederile legale pe care le consideră pertinente fără a face o analiză a circumstanţelor de fapt ale cauzei civile şi fără a da o apreciere cuvenită probelor din cauza civilă. În acest sens, consideră că prima instanţă a încălcat prevederile art. 130 alin. (4) din CPC, potrivit cărora "Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele". În contextul acestor critici, apelanții invocă faptul că instanţa de judecată nu a indicat în hotărârea sa de ce a respins probele apelanţilor şi care au fost probele reţinute şi prezentate de intimaţi în susţinerea acţiunii lor.

Mai mult ca atît,reține faptul că, la examinarea în fond a cauzei civile la întrebarea instanţei de judecată adresată intimaţilor în ce constau acţiunile apelanţilor care ar atenta la dreptul lor de proprietate, initimata Chiseliov nu a putut răspunde şi nici nu a făcut trimitere la careva probe în acest sens.

În acest context, rezultă că în contradicţie cu cele menţionate în hotărîrea contestată, menţionează faptul că nici intimata şi nici apelanţii nu au invocat faptul că s-ar fi limitat dreptul de trecere pe terenul aservit. Problema pe care nu a soluţionat-o instanţa de judecată constă în faptul că modul de exercitare a servituţii nu a fost determinat.

La fel, potrivit materialelor cauzei civile rezultă cu certitudine faptul că intimaţii sînt proprietarii unui garaj, trecerea la care se realizează pe porţiunea de teren aservit care aparţine cu drept de proprietate apelanţilor. Interesul şi dreptul apelanţilor constă în aceea ca dreptul de trecere să se realizeze doar pietonal şi nu cu automobile, deoarece acest lucru prejudiciază apelanţii prin deteriorarea construcţiei - casa de locuit individuală care le aparţine.

Totodată, cu referire la soluţia instanţei de fond pe marginea cererii reconvenţionale depuse de apelanţii Ursachi Tamara şi Ursachi Nicolae, reține următoarele:

Menționează că apelanții - Ursachi Tamara şi Ursachi Nicolae au devenit proprietari ai bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Bălţi str. Voluntarilor 16 ap. 1 şi 3, dobândit în baza titlului de autentificare a dreptului asupra pământului cu suprafaţa de 0,0387 ha, repartizat prin Decizia Consiliului municipal Bălţi nr. 6/34 din 29.06.2017, prin

care a fost stabilită servitutea pentru acces de 100% pentru ap. 1 şi 3 de pe *****, fiind privatizat.

Astfel, susțin că pentru privatizarea terenului cu nr. cadastral *****, care este aferent construcţiilor apelanţilor, ce le aparţine cu drept de proprietate cu nr. cadastral ***** şi nr. *****, a fost impusă servitutea de trecere spre imobilul cu nr. cadastral *****.

În temeiul celor menţionate mai sus, rezultă că terenul ce aparţine apelanţilor şi pe care este instituită servitutea de trecere la bunul cu nr. cadastral ***** ce apaţine intimatei, Chiseliov Lilia are lăţimea de 2,40 m, care se îngustă spre sfîrşit la lăţimea de 2,15 m.

Astfel, terenul asupra căreia este instituită servitutea între bunurile imobile ce aparţine apelanţilor şi intimatei permite accesul ambilor vecini de a traversa terenul menţionat fără careva obstacole.

Totodată, corespunzător materialele cauzei civile, intimata Chiseliov Lilia mai deţine cu titlu de proprietate şi un garaj, care la fel este situat pe acest teritoriu cu nr. cadastral *****, intimata menționînd pe parcursul examinării cauzei şi inclusiv în cererea de chemare în judecată, a susținut că accesul către garajul său îi este îngrădit.

Astfel, a reținut faptul că, pentru a ajunge la garajul său, intimata traversează terenul asupra căreia este instituită servitutea, cu microbuzul aducând atingeri bunului imobil (casa de locuit) ce aparţine apelanţilor, cauzându- i prejudicii apelanţilor.

La fel, ca urmare a deteriorării bunului imobil, apelanţii periodic, au fost nevoiţi din contul propriu, să reparare pavajul acestui imobil.

Totodată, după cum s-a probat în această cauză civilă, modul de exercitare a dreptului de servitute nu poate fi decît drept de trecere pietonal, altfel exercitarea servituţii prin trecerea cu autoturisme şi alte tipuri de autovehicule prejudiciază apelanţii. Exercitarea drepturilor civile nu este admisă astfel încît să cauzeze prejudicii altor persoane. Or, conform art. 10 alin. (1) din Codul 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.

Subliniază că insuficienţa distanţei pentru circulaţia în siguranţă a autoturismelor, între bunul imobil în proprietatea apelanţilor şi bunul imobil cu

drept de proprietate a intimatei, a fost probat în mod indubitabil prin Raportul de expertiză judiciară nr.1776/1778 din 27.11.2021.

Ca urmare, la solicitarea apelanţilor prin încheierea instanţei de fond nr. 2-2411/2020 din 18.01.2021 a fost dispusă efectuarea expertizei judiciare, fiind stabilită următoarea întrebare: „Având în vedere amplasarea şi distanţa între ap.2 situat în mun. Bălţi str. Voluntarilor 16, este sau nu posibilă circulaţia între aceste două imobile cu autoturismul astfel încât să nu fie prejudiciate clădirile respective?”

Conform pct.2 şi 3 din Concluzia expertului expusă în Raportul de expertiză judiciară nr.1776/1778 din 27.11.2021: Distanţa între ap. 2 din ***** şi bunul imobil ap. 1 şi ap. 3 din ***** este de: distanţa minimă 2,364 m şi distanţa maximă este de 2,519 m; Distanţa minimă între clădiri şi construcţii necesară pentru circulaţia automobilelor şi microbuselor este de 6,0 m.

Reieșind din concluziile menţionate, rezultă cu certitudine că unicul mod admisibil şi legal de exercitare a servituţii este prin stabilirea acesteia ca fiind servitute pietonală cu stabilirea dreptului de trecere pietonal.

Contrar celor expuse supra, fiind în prezenţa unui raport de expertiză judiciară prin care se probează pretenţiile indubitabile a apelanţilor, instanţa în pct. 73 din Hotărârea contestată cu referirea la cererea reconvenţională depusă de apelanţi, menţionează: *„în susţinerea pretenţiilor formulate, reclamanţii s-au bazat doar prin declaraţiile depuse în cererea de chemare în judecată prin care indică că pârâta Chiseliov Lilia îi crează obstacole în exercitare dreptului de proprietate şi anume că pârâta ar fi deteriorat pavajul, astfel Chisiliov Lilia prin acţiunile sale aduce atingere dreptului de proprietate reclamanţilor cât şi încalcă prevederile art. 586 Cod Civil".*

Consideră că instanța de prim nivel nu a rezolvat în motivarea hotărîrii sale care au fost temeiurile de fapt şi de drept pentru respingerea pretenţiei din cererea reconvenţională privind încasarea din contul lui Chisiliov Lilia în beneficiul lui Ursachi Tamara şi Ursachi Nicolae a remuneraţiei anuale pentru folosirea terenului aservit în sumă de 3491,1 lei anual.

Sub acest aspect, menţionează că la data instituirii servituţii prin Decizia Consiliului Municipal Bălţi nr. 6/34 din 29.06.2017, Codul civil în art. 429 alin. (2), prevedea expres că proprietarul terenului dominant poate fi obligat să plătească, la anumite perioade, o recompensă (despăgubire) proprietarului terenului aservit. Prevederi similare se conţin şi în Codul civil

modernizat în vigoare de la 01.03.2019 - art. 640 alin. (2) prevede că părţile pot să prevadă obligaţia proprietarului imobilului dominant de a plăti, la anumite perioade, o recompensă (compensaţie) proprietarului imobilului aservit. Or, din interpretarea prevederilor legii civile noi, în situaţia în care părţile nu ajung la un numitor comun privind stabilirea recompensei şi mărimea ei, instanţa este cea care are obligaţia de a se expune asupra acestor aspecte.

Astfel, reţin că, în condiţiile în care există servitutea, titularul servituţii îşi exercită dreptul său de trecere, iar proprietarul terenului aservit solicită o recompensă, nu există o altă soluţie decît să fie acceptată o astfel de cerere. în caz contrar, rezultă că o persoană se foloseşte gratuit de proprietatea altei persoane.

Consideră apelanții că Hotărîrea judecătorească prin care a fost admisă acţiunea de bază este ilegală.

Concomitent, în ceea ce priveşte admiterea acţiunii de bază, instanţa de fond în mod neîntemeiat şi contrar legii a facut trimitere la un raport de expertiză extrajudiciară din data de 10 iunie 2020, prin care se menţionează " Reieşind din situaţia de facto şi corespunzător actelor cercetate din punct de vedere tehnic se demonstrează prezenţa impactului negativ cu crearea impedimentelor în vederea exploatării cu nr. Cadastral ***** amplasat pe terenul situat în *****, corespunzător destinaţiei în urma lezării dreptului la acces către apartamentul nr. 2 prin intermediul suprafeţei de servitută (conform planului geometric din 18.07.2018 emis de IP Agenţia Servicii Publice)".

Primordial, apelanții invocă că acest raport de expertiză extrajudiciară nu poate fi pus la baza unei hotărîri judecătoreşti, deoarece conform art. 19 alin. (5) din Legea cu privire la expertiza judiciară şi statutul expertului judiciar nr. 68 din 14.04.2016 "Expertiza extrajudiciară poate servi drept material auxiliar pentru o plîngere, decizie, negociere, tranzacţie de împăcare sau pentru un alt proces de natură extrajudiciară". În cadrul unui proces judiciar civil, conform art. 148 din CPC, pentru elucidarea unor aspecte din domeniul ştiinţei, artei, tehnicii, meşteşugurilor artizanale şi din alte domenii, apărute în proces, care cer cunoştinţe speciale, instanţa dispune efectuarea unei expertize judiciare. Conform art. 122 din CPC circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Din logica prevederilor enunţate, rezultă fără dubiu că circumstanţele de fapt din domeniul tehnic şi ştiinţific se probează doar prin

expertiză judiciară dispusă de instanţă conform art. 148 CPC şi nu prin expertiză extrajudiciară, ultima poate fi folosită ca mijloc de probă doar în procese de natură extrajudiciară.

Astfel, chiar dacă, prin reducere la absurd s-ar lua în consideraţie constatările din raportul de expertiză extrajudiciară din 10 iunie 2020, oricum este insuficient pentru ca o astfel de acţiune să fie admisă. Or, la baza acestui raport a fost pusă întrebarea dacă creează sau nu creează impediment, blocarea suprafeţei de acces corespunzător planului geometric din 18.07.2018 dintre bunurile imobile cu nr. Cadastrale ***** şi *****.

Astfel, apelanţii nu consideră aceasta drept o probă, deoarece, după cum s-a stabilit în şedinţa de judecată, nimeni nu-i creează careva impediment intimatei în realizarea dreptului de trecere pe terenul aservit. Or, în cazul în care apelanţii creau impedimente intimatei în vederea exercitării servituţii instituite, ultima era în imposibilitate de a avea acces liber în bunul său imobil (casa de locuit) în care locuieşte în permanenţă.

Mai mult ca atît, la materialele cauzei civile nu există nici o probă care ar demonstra că intimata întîmpină impedimente şi/sau nu are acces pentru a ajunge în imobilul în care locuieşte.

În drept, cererea de apel este întemeiată pe prevederile art. 357, 358, 360, 386 Cod de procedură civilă.

V. Poziția părților în ședința instanței de apel.

13. Apelanții Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, în cadrul ședinței instanței de apel au pledat pentru admiterea cererii de apel în temeiul motivelor invocate în aceasta.

14. Intimata Chiseliov Lilia și reprezntantul acesteia, avocatul Dănoi Ion, în cadrul ședinței instanței de apel au solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond.

15. În cadrul ședinței instanței de apel reprezentantul intervenientului accesoriu Primăria municipiului Bălți – Josanu Anastasia, a lăsat la discreția instanței soluționarea cererii de apel.

VI. Aprecierea instanţei de apel:

16. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normelor legale relevante speței, completul Colegiului conchide că apelul depus de apelanții Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae este întemeiat în parte, fiind pasibil de admitere, din următoarele considerente.

17. În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

18. Instanța de apel reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 05 aprilie 2024 (fila dosarului 29, volumul II), iar cererea de apel prealabilă a fost depusă la 09 aprilie 2024 (conform datelor Oficiului postal, fila dosarului 36 *verso*, volumul II). Prin urmare apelul este declarat în termenul legal stabilit la art. 362 Cod procedură civilă.

19. În accepțiunea art. 373 Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii 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 hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor din apel. Instanţa nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.*

20. Astfel, completul Colegiului civil reține că, sarcina instanței de apel care derivă din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă.

21. Totodată, instanța de apel reține că, potrivit regulilor unui proces echitabil, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

22. Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

23. Instanța de apel menționează de asemenea că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de aşi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

24. Verificând în ordine de apel hotărârea primei instanțe din 05 aprilie 2024 prin prisma dezideratelor enuțate *supra*, completul Colegiului civil constată că, concluziile primei instanțe cu referire la admiterea acțiunii inițiale sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei. Totodată, instanța de fond a interpretat și aplicat eronat legea materială care urma a fi aplicată la emiterea hotărârii, adoptând în consecință o soluție greșită în această latură.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

25. Conform art. 46 alin. (1) și (2) al Constituției, *Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.*

26. Potrivit art. 1 din Primul Protocol adiţional la Convenția Europeană a Depturilor Omului și Libertăților Fundamentale (CEDO), *Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.*

27. Conform art. 9 Cod civil, (1) *Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.* (2) *repturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.*

28. Potrivit 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.*

29. Conform art. 11 alin. (1) și (2) Cod civil, *buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.*

30. Potrivit art. 14, alin. (1) și (2) Cod civil, *nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. Nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.*

31. Art.16 alin. (1) lit. a) Cod civil, prevede că, *(1) Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:*

a) recunoașterea dreptului;

b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic;

d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligației în natură;

f) autoapărare;

g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial;

h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalității;

i) rezoluțiunea sau modificarea contractului;

j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică;

k) alte căi prevăzute de lege.

(2) Metodele de apărare prevăzute la alin. (1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

32. Conform art. 500 alin. (1) și (2) din Codul Civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.*

33. Potrivit art. 501 alin. (1) și (2) Cod Civil, *(1) Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. (2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.*

34. În conformitate cu art. 586 Cod Civil, *proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.*

35. Potrivit art. 428 alin. (1), (2) Cod civil în varianta în vigoare până 01 martie 2019 (corespunzător art. 639 alin. (1), (2) Cod civil în varianta modernizată în vigoare de la 01 martie 2019), (1) *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 destinaţia lui economică. (2) Obligaţia de a face ceva poate fi conexată la o servitute şi impusă proprietarului imobilului aservit. Această obligaţie este accesorie servituţii şi nu poate fi stipulată decît în favoarea sau pentru exploatarea imobilului.

36. Conform art. 431 alin. (1), (2) și (3) Cod civil în varianta în vigoare până 01 martie 2019 (corespunzător art. 642 alin. (1), (2), (3) Cod civil în varianta modernizată în vigoare de la 01 martie 2019), *(1) servitutea poate fi constituită prin destinaţia stabilită de proprietar, prin acte juridice ori prin uzucapiune. (2) Contractul prin care se constituie servitutea se încheie în formă autentică. (3) Servitutea se constituie prin înregistrarea ei în registrul bunurilor imobile.*

37. În conformitate cu art. 432 Cod civil în varianta în vigoare până 01 martie 2019 (corespunzător art. 643 Cod civil în varianta modernizată în vigoare de la 01 martie 2019), *servitutea prin destinaţia stabilită de proprietar este constatată printr-un înscris al proprietarului de imobil care, în vederea unei eventuale parcelări, instituie imediat natura, scopul şi situaţia servituţii unei părţi din imobil în favoarea altor părţi.*

38. Potrivit art. 434 alin. (1) Cod civil în varianta în vigoare până 01 martie 2019 (corespunzător art. 645 alin. (1) Cod civil în varianta modernizată în vigoare de la 01 martie 2019), *sarcina pe care o instituie servitutea asupra imobilului aservit constă în obligaţia proprietarului de a permite efectuarea anumitor acţiuni pe imobil său, deasupra acestuia sau sub pământ. Servitutea poate consta şi din obligaţia proprietarului de a se abţine de la anumite acţiuni în favoarea proprietarului imobilului dominant.*

39. În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, *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.*

40. Potrivit 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,*

41. Conform art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile pârților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

42. Potrivit art. 121 din Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.*

43. Conform art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă,

(1) 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.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) 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.

(4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

(5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

44. Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanța pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.*

45. Art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în şedință de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.*

46. Potrivit art. 385 alin. (1), lit. lit. c) Cod de procedură civilă, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre;*

47. Conform art. 386 Cod de procedură civilă,

(1) Hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

48. Potrivit art. 387 Cod de procedură civilă, *se consideră că normele de drept material sînt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească:*

c) a interpretat eronat legea;

CIRCUMSTANȚELE DE FAPT IMPORTANTE PENTRU SOLUȚIONAREA CAUZEI ȘI APRECIERA ACESTORA PRIN PRISMA NORMELOR DE DREPT MATERIAL ȘI PROCEDURAL APLICABILE SPEȚEI

49. Examinând cauza în ordine de apel, completul Colegiului civil reține ca reclamanta (intimata) Chiseliov Lilia, invocând faptul că nu își poate exercita dreptul de proprietate asupra imobilului ce-i aparține, la 21 iulie 2020 s-a adresat în Judecătoria Bălți (sediul central) cu cererea de chemare în judecată în cauză, solicitând obligarea pârâților Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae să nu creeze obstacole în exercitarea servituții și în exercitarea dreptului de proprietate a imobilului situat în *****, cu nr. cadastral ***** (fila dosarului 4-5).

50. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, (sediul central) din 05 aprilie 2024, s-a hotărât:

”*Se admite cererea de chemare în judecată formulată de Chiseliov Lilia împotriva lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, intervenient accesoriu Primăria municipiului Bălți, privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea servituții și în exercitarea dreptului de proprietate, și compensarea cheltuielilor de judecată.*

*Se obligă Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae să nu creeze obstacole în exercitarea servituții și a dreptului de proprietate a imobilului din ***** nr. cadastral *****.*” (...) fila dosarului 29; 37-43, volumul II.

51. Instanța de apel consideră că hotărârea primei instanțe în latura sus-menționată este neîntemeiată, fiind contrară circumstanțelor cauzei.

52. În primul rând, sub aspect general, instanța de apel notează că, hotărârea este incertă și abstractă, or, reieșind din modul cum a fost formulată soluția în dispozitiv, aceasta se prezintă a fi una neclară și practic imposibil de pus în executare.

53. Astfel, nu este clar la care servitute se referă hotărârea, or, dispozitivul acesteia nu conține niciun indiciu cu privire identificarea ei, adică datele terenului aservit, locul amplasării, suprafața, clasificarea/tipul servituții etc.

Corespunzător nu este clar în ce constă obligația instituită în privința pârâților de a nu crea obstacole în exercitarea servituții și cum anume urmează a fi realizată/executată această obligație de către ei în natură (adică ce anume nu trebuie să facă sau să nu facă ei) în raport cu *”imobilul din ***** nr. cadastral *****”*.

54. Similar, nu este clară hotărârea nici în partea în care s-a dispus obligarea pârâților ”*să nu creeze obstacole în exercitarea (...) dreptului de proprietate a imobilului din ***** ap.2 nr. cadastral *****.*” și cu referire la care din anume din atributele dreptului proprietate: posesiunea sau folosința.

55. Mai mult, hotărârea nu conține o delimitare clară în ceea ce privește 1) obligația impusă pârâților de a nu crea obstacole în exercitarea servituții, pe de o parte, și 2) în ceea ce privește obligarea pârâților de nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate *”a imobilului din ***** nr. cadastral *****.*”, pe de altă parte.

56. Or, potrivit Codului civil ”*Dreptul de proprietate”* și ”*Servitutea”* sunt instituții juridice distincte, care sunt reglementate separat, inclusiv în ceea ce privește modul de exercitare și modalitățile de apărare a acestora pe cale judiciară.

57. De altfel, o argumentare clară în această privință nu se conține nici în partea descriptivă a hotărârii.

58. Instanța de apel consideră că această omisiune se datorează, în principal, faptului că însăși pretențiile din cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Chiseliov Lilia au fost formulate în mod abstract, iar instanța de fond nu a solicitat reclamantei la etapa primirii cererii de chemare în judecată (art. 168, 171 Cod de procedură civilă) și nici în cadrul pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare (art. 183-185 Cod de procedură civilă), să-și concretizeze pretențiile din acțiune în ceea ce privește: 1) solicitarea obligării pârâților de a nu crea obstacole în exercitarea servituții și 2) solicitarea obligării pârâților de nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate cu referire la imobilul din ***** ap. 2, nr. cadastral *****.

59. În acest context, completul Colegiului civil ține să evidențieze că, potrivit art. 372 alin. (3) Cod de procedură civilă, *în apel nu se poate schimba*

calitatea procedurală a părţilor, temeiul sau obiectul acţiunii şi nici nu pot fi înaintate noi pretenţii.

60. În continare, cu referire la argumentarea în partea descriptivă a hotărârii din 5 aprilie 2024 a soluției privind admiterea acțiunii inițiale, completul Colegiului civil reține că instanța de fond, făcând trimitere la raportul de expertiză extrajudiciară din 10 iunie 2020 și la raportul de expertiză judiciară nr. 1776-1778 din 27 noiembrie 2023 a reținut că unica cale de acces către bunul imobil, apartamentul nr. 2 înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, este asigurată din partea stradală a străzii Voluntarilor prin intermediul suprafeței de servitută (conform planului geometric) din 18.07.2018 emis de IP Agenția Servicii Publice) dintre bunurile imobile înregistrate cu numerele cadastrale ***** și 030005.231. Apoi, făcând o descriere teoretică generală și abstractă, a prevederilor legale ce reglementează exercitarea dreptului de servitute, a dreptului de proprietate și a dreptului de vecinătate, instanța de prim nivel a enunțat următoarea concluzie: ”*În această ordine de idei, instanța de judecată conchide că de către reclamantă au fost prezentate suficiente probe pertinente și concludente în dovedirea circumstanțelor invocate supra, fiind îndreptățită de a solicita înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil situat în *****, amplasat pe terenul cu nr.cadastral ***** ce aparține cu drept de proprietate reclamantei.*” (a se vedea pct. 54-61 din hotărârea instanței de fond).

61. Contrar însă prevederilor imperative ale art. 130 Cod de procedură civilă, prima instanță nu a indicat în hotărâre la enunțarea concluziei sus-menționate care sunt acele probe prezentate de reclamantă pe care le consideră *suficiente, pertinente şi concludente* în dovedirea circumstanțelor invocate de reclamantă. Respectiv, hotărârea nu conține aprecierea privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea fiecărei probe, precum și a tuturor probelor în ansamblu, în ceea ce privește legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. **Mai mult, instanța de fond nu s-a pronunțat deloc în hotărâre, din care motive a respins declarațiile și probele scrise prezentate de pârâții Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae în apărarea lor pe parcursul judecării cauzei în prima instanță.**

62. Instanța de apel relevă că, art. 130 Cod de procedură civilă, prevede expres:

(1) 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.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) 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.

(4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

(5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

63. Prima instanță nu a respectat aceste rigori procedurale. Pe cale de consecință hotărârea primei instanțe în partea admiterii cererii de chemare în judecată inițială înaintată de reclamanta (intimate) Chiseliov Lilia contavine și prevederilor art. 239 Cod de procedură civilă, care reglementează că, *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. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.*

64. Totodată, instanța de apel menționează că, în hotărârea în cauza Hiro Balani c. Spaniei din 09 decembrie 1994, CtEDO a statuat, *dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 paragraf 1 CEDO, prezumă dreptul la o hotărâre judecătorească motivată. Instanţele naţionale sunt obligate să-şi motiveze*

soluţiile şi concluziile, să furnizeze răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului şi necesită un răspuns special în hotărâre. În cazul în care instanţa de judecată se abţine de a da un răspuns special şi explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părţii care a formulat-o posibilitatea de a şti dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 paragraf 1 CEDO.

65. De asemenea, CtEDO a reiterat în constatările sale în cauza Suominen c. Finlandei (paragraful 37) că: „*… rolul unei decizii motivate este să demonstreze părţilor că ele au fost auzite. Mai mult, o decizie motivată oferă părţii posibilitatea de a o contesta, precum şi posibilitatea ca decizia să fie revizuită de către o instanţă de recurs. Doar prin adoptarea unei decizii motivate poate avea loc un control public al administrării justiţiei*".

66. "*Dreptul de a fi auzit, prin urmare, include nu doar posibilitatea de a prezenta argumente instanţei, dar de asemenea obligaţia corespunzătoare a instanţei de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse.*" (a se vedea Hotărârea în cauza Fomin c. Moldovei din 11 octombrie 2011, paragraf 31).

67. După cum rezultă in conținutul hotărârii instanței de fond din 05 aprilie 2024, pârâții "*nu a fost auziți*" de instanța de prim nivel, fiind astfel în imposibilitate să înțeleagă din care raționamente/motive probele prezentate de ei au fost neglijate sau respinse.

68. Prin urmare, având în vedere că examinarea cauzei în ordine de apel este o continuare a examinării fondului acesteia (art. 373 Cod de procedură civilă), instanța de apel este obligată să repare la adoptarea prezentei decizii omisiunile/erorile descrise mai sus.

69. Astfel, din probatoriul administrat și cercetat în ședință de judecată, instanța de apel reține ca fiind constatate următoarele circumstanțe importante pentru soluționarea justă a cauzei.

70. Potrivit certificatului cu informația din Registrul bunurilor imobile, pe strada Voluntarilor nr. 18 din municipiul Bălți este amplasat terenul, cu destinația – *pentru construcții*, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0335 ha, în hotare generale, pe care sunt amplasate încăperea cu destinație localtivă nr. cadastral *****și construcțiile accesorii cu numerele cadastrale ***** și nr. cadastral *****. Cu referire la construcția cu destinație locativă cu nr. cadastral *****se menționează că sunt efectuate înscrieri la nivel de încăperi izolate. Respectiv, reclamanta Chiseliov Lilia are înregistrat dreptul de proprietate doar asupra unei părți din bunul imobil construcția cu destinație locativă cu nr. cadastral *****(și anume apartamentul cu nr. 2, cu nr. cadastral *****), precum și asupra construcțiilor accesorii cu numerele cadastrale ***** și nr. cadastral *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 6635 din 29.12.2014. De asemenea, reclamanta Chiseliov Lilia are înregistrat dreptul de proprietate și asupra terenului cu destinația – *pentru construcții*, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0335 ha (a se vedea Certificatele de fila dosarului 7-8, volumul I coroborat Certificatele de la fila dosarului 4-5, volumul II).

71. Conform Certificatelor din Registrul bunurilor imobile nr. cadastral *****, pârâții Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae sunt proprietarii terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0387 ha, amplasat în mun. Bălți, strada Voluntarilor, 18, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 11.07.2017, înregistrat la data de 03.08.2017, teren care are hotar comun cu terenul nr. cadastral ***** menționat *supra* (fila dosarului 56, volumul I, fila dosarului 2-3, volumul II). De asemenea, ei sunt și proprietari ai construcției cu destinație locativă cu nr. 0300305.231.01 și a construcțiilor accesorii amplasate pe acest teren.

72. Prin urmare, reclamanta Chiseliov Lilia (proprietarul terenului cu nr. cadastral *****, a apartamentului nr. 2 din construcția cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor accesorii nr. cadastrale ***** și *****) și pârâții Urachi Tamara și Ursachi Nicolae (proprietarii terenului nr. cadastral ***** și a construcțiilopr amlasate pe el) sunt vecini în sensul prevederilor art. 586 Cod civil, care reglementează că, vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi şi obligaţii pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Pentru asemenea situații

legea instituie pentru proprietarii terenurilor vecine sau a altor bunuri imobile obligația generală de a se respecta reciproc (a se vedea pct. 34 *supra*).

73. Prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 6/34 din 29.06.2017 a fost stabilită servitutea pentru acces cu suprafața de 54 m.p. pe terenul aservit cu nr. cadastral *****, în sensul prevăzut de art. 428 alin. (1), (2) Cod civil în varianta în vigoare până 01 martie 2019 (corespunzător art. 639 alin. (1), (2) Cod civil în varianta modernizată în vigoare de la 01 martie 2019). Iar prin decizia nr. 9/55 din 19.12.2019 Consiliului municipal Bălți în punctul 17 coloana 6 a fost adăugată sintagma „*Se stabilește servitutea pentru acces cu suprafața de 54 m.p. în folosul bunului imobil cu nr .cadastral* *****” (fila dosarului 10, volumul I).

74. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile cu referire la terenul cu nr. cadastral ***** este înregistrată grevarea parțială cu servitute (pe o suprafață de 54,0 m.p.) în favoarea terenului adiacent dominant cu nr. cadastral *****, înregistrat în temeiul Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 6/34 din 29.06.2017 și Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 9/55 din 19.12.2019 (a se vedea fila dosarului 9-1-, volumul I și fila dosarului 2-3 și 4-5, volumul II) .

75. De asemenea și conform planului geometric emis de IP ”Agenția Servicii Publice”, recepționat la 13 iunie 2017 (fila dosarului 61, volumul I) în favoarea terenului situat în mun. Bălți str. Voluntarilor 18 este înregistrată servitutea menționată *supra*.

76. În baza cererii din 05 octombrie 2018, de către Serviciul cadastral teritorial Bălți al I.P. ”Agenția Servicii Publice”, a fost întocmit Actul de stabilire a hotarelor în teren din 24 octombrie 2018, prin care au fost efectuate lucrările de stabilire a hotarelor în natură a sectorului de teren cu nr. cadastral ***** (proprietari Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae), inclusiv hotarele și punctele de cotitură ale servituții de trecere cu suprafața totală de 54 metri pătrați cu care este grevat terenul aservit cu nr. cadastral ***** (proprietari Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae) în favoarea terenului dominant cu nr. cadastral ***** (proprietar Chiseliov Lilia). **Actul de stabilire a hotarelor în teren din 24 octombrie 2018, inclusiv Schema de restabilire a hotarelor în natură parte componentă acestuia au fost întocmite cu participarea și acordul proprietarului terenului aservit nr. ***** – Ursachi Tamara și a**

proprietarului terenului dominant nr. cadastral *** – Chiseliov Lilia, fapt confirmat prin semnăturile Tamarei Ursachi și Liliei Chiseliov aplicate pe aceste înscrisuri** (a se vedea fila dosarului 58, 60, 62, volumul I).

76. La cererea de chemare în judecată inițală înaintă la 21 iulie 2020, reclamanta Chisileliov Lilia a anexat Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 070 din 10.06.2020, întocmit de expertului judiciar particular, Achimov Anatolie, la cererea reclamantei Chiseliov Lilia, unilateral, fără înștiințarea și participarea proprietarilor terenul învecinat Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae (fila dosarului 11-22, volumul I), prin care se conchide că, unica cale de acces către bunul imobil, apartamentul nr.2 înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, este asigurată din partea stradală a străzii Voluntarilor prin intermediul suprafeței de servitută (conform planului geometric) din 18.07.2018 emis de IP Agenția Servicii Publice) dintre bunurile imobile înregistrate cu numerele cadastrale ***** și 030005.231. Totodată, în același raport se conține următoarea concluzie: ”Reieșind din situația de facto și corespunzător actelor cercetate din punct de vedere tehnic se demonstrează prezența impactului negativ cu crearea impedimentelor în vederea exploatării cu deprecierea prețului bunului imobil supus investigațiilor apartamentul nr. 2 înregistrat cu numărul cadastral *****, amplasat pe terenul situat în *****, corespunzător destinației în urma lezării dreptului de acces către apartamentul nr. 2 prin intermediul suprafeței de servitută (conform planului geometrtic din 18.07.2018 emis de IP ”Agenția Serviii Pubnlice”)” (a se vedea fila dosarului 22 cu continuare/întoarcere la fila dosarului 21, volumul I).

77. În cadrul examinării cauzei în prima instanță, prin încheierea instanței din 18 ianuarie 2021, la cererea pârâților Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, a fost dispusă efectuarea expertizei judiciare tehnice, de către Centrul Național de Expertize Judiciare de pe lângă Ministerul Justiției al RM (fila dosarului 133-134, volumul I).

78. Prin Raportul de expertiză judiciară în domeniul construcţiilor nr. 1776-1778 din 27 noiembrie 2023, s-au dat următoarele concluzii:

*1.Bunul imobil ap. 2 din str. ***** este amplasat vizavi de bunul imobil ap. 1 şi ap. 3 din *****;*

*2. Distanţa între ap. 2 din ***** şi bunul imobil ap. 1 şi ap. 3 din ***** este de: distanţa minimă 2,364 m şi distanţa maximă este de 2,519 m;*

3. Distanţa minimă între clădiri şi construcţii necesară pentru circulaţia automobilelor şi microbuselor este de 6,0 m;

*4. Lăţimea minimă de 2,364 m a porţiunii de teren care serveşte ca cale de acces comun la bunurile imobile cu nr. cadastrale *****şi *****din str. Voluntarilor nr. 16 şi nr. 18 mun. Bălţi este insuficientă pentru circulaţia în siguranţă a autoturismelor.*

79. Totodată, expertul judiciar, în temeiul prevederilor art. 53 alin. (1), lit. b) al Legii nr. 68 din 14 aprilie 2016 cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar, a refuzat darea concluziilor asupra întrebării privind parametrii (lățimea, lungimea) terenului asupra căruia este instituit dreptul de servitute, întrucât nu ține de competența expertului judiciar. În acest sens expertul judiciar a menționat că, *inter alia*: ”Referitor la stabilirea hotarerelor și parametrilor porțiunii de teren asupra căreia a fost instituită servitutea de trecere în favoarea terenului dominant cu nr. cadastral *****, nu ține de competența expertului judiciar, or determinarea suprafeței reale a terenurilor, precum și stabilirea hotarelor de iure și de facto, nu se încadrează în nici una din specialitățile prevăzute în nomenclatorul expertizelor judiciare. Pentru soluționarea acestora este necesară efectuarea unor lucrări cadastrale, are potrivit art. 15 alin. 1) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile, ține de competența Agenții Servicii Publice (departamentul Cadastru) și structurile ei teritoriale, de întreprinderile de stat și cele private (a se vedea fila 175, volumul I).

80. Reieșind din Planul geometric al terenului cu nr. cadastral ***** (proprietari Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae), pct. 75 *supra*; din Actul de stabilire a hotarelor pe teren din 24 octombrie 2018 cu schema de stabilire a hotare terenului nr. cadastral *****, amplasat pe *****, subsemnate de Ursachi Tamara și de proprietarul imobilului învecinat (apartamentul nr. 2, nr. cadastral *****) - Chiseliov Lilia (pct. 76 *supra*); și din Raportul de expertiză judiciar în domeniul construcţiilor nr. 1776-1778 din 27 noiembrie 2023 și anexele la acesta, inclusiv planșa fotografică (pct. 77 *supra*), instanța de apel reține ca fiind constatat faptul că, terenul imobilului cu nr. cadastral *****, str.

Voluntarilor, 18 are o lățimea în partea din față, dinspre str. Voluntartilor, de 9,4 metri (a se vedea pct. de cotitură 13 – 14, fila dosarului 60, 61, volumul I). Linia de hotar dintre terenul dat și terenul învecinat cu nr. cadastral *****, str. Voluntarilor, 16 (proprietatea Liliei Chiseliov) trece pe linia peretelui exterior al construcției cu destinație locativă cu nr. cadastral ***** (apartamentul nr. 2, str. Voluntarilor 16), înregistrat în drept de proprietate de asemenea după reclamanta (intimata) Chiseliov Lilia. În partea din față a terenul cu nr. cadastral ***** și a terenului cu nr. cadastral *****, dinspre str. Voluntarilor este amplasat gard din cărămidă, în partea inferioară, cu elemente decorative din metal, în partea sa superioară. Totodată, de la nivelul liniei peretelui exterior al construcției cu destinație locativă cu nr. cadastral *****, în partea opusă, spre gospodăria cu nr. cadastral ***** este amplasată o poartă metalică pietonală, după care urmează o poartă metalică dublă (ce constă din două secțiuni mari).

81. Potrivit acelorași înscrisuri, hotarele suprafeței de 54 metri pătrați din terenul cu nr. cadastral 030305.231 grevat cu servitute în favoarea imobilului cu nr. cadastral *****, au fost stabilite în natură, **cu acordul lui Ursachi Tamara și Chiseliov Lilia, în felul următor**. Dinspre strada Voluntarilor, la intrare, pe o lățime de 2,4 metri ce cuprinde poarta pietonală, și anume, de la nivelul liniei peretelui exterior al construcției cu destinație locativă cu nr. cadastral ***** (proprietar Chiseliov Lilia) spre partea opusă, adică spre gospodăria cu nr. cadastral ***** (proprietar familia Ursachi). În lungime sectorul grevat cu servitute se întinde de la strada Voluntarilor (de la poarta pietonală) între pereții construcțiilor nr. cadastral ***** și nr. cadastral 0300305.231.01 pe o distanță totală de 33,25 metri (a se vedea pct. de cotitură 1-2; 2-3; 3-4; 4-5 și 14-1, fila dosarului 60; 177, volumul I), îngustându-se treptat pe toată lungimea acesteia, dinspre str. Voluntarilor în interiorul curții, și anume de la 2,4 metri lățime la intrare, până la 2,15 metri, 1,15 mretri și apoi până la cota de 0,00 metri lățime (a se vedea distanța de la pct. de cotitură 14-14/1 până la pct. de cotitură 5, fila dosarului 60; 177, volumul I).

82. Astfel, este evident faptul că, prin procedura administrativă și cadastrală extrajudiciară descrisă mai sus, a fost constituită, înregistrată și stabilită cu hotare în natură, **cu acordul proprietarilor ambelor imobile învecinate Ursachi Tamara și Chiseliov Lilia**, servitutea de trecere pe un

sector cu suprafața de 54 metri pătrați pe terenul aservit cu nr. cadastral ***** în favoarea imobilului cu nr. cadastral ***** pentru accesul pietonal (prin poarta pietonală), dinspre strada Voluntarilor a proprietarului imobilului nr. cadastral ***** spre construcția locativă cu nr. cadastral ***** (pentru reclamanta-intimată Chiseliov Lilia și membrii familiei sale).

83. Faptul că în anul 2018 a fost constituită și ulterior exercitată anume o servitute de trecere pietonală se confirmă suplimentar și prin imaginile foto anexate Raportul de expertiză judiciară în domeniul construcţiilor nr. 1776-1778 din 27 noiembrie 2023 (a se vedea fila dosarului 179-180, volumul I), precum și prin imaginile foto anexate la referința prezentată de pârâta Ursachi Tamara la 01 septembrie 2020 (fila dosarului 42-102, volumul I), din care se vede clar că pe poarta pietonală este afișat din exterior numărul imobilului cu nr. cadastral ***** din str. Voluntarilor, precum și cutia poștală a reclamantei-intimate Chiseliov Lilia, proprietarul terenului nr. cadastral *****, iar pe porțile duble (porțile mari) este afișat nr. 16 și cutia poștală al mobilului învecinat cu nr. cadastral ***** ce aparține pârâților-apelanți Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae.

84. Înaintând la 21 iulie 2020 cererea de chemare în judecată inițală, reclamanta Chiseliov Lilia a invocat crearea de obstacole din partea pârâților Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae în exercitarea dreptului de servitute, solicitând într-o formă generală și abstractă obligarea ultimilor de a nu-i crea obstacole în exercitarea servituții și în exercitarea dreptului de proprietate.

85. În special, din conținutul a celor 20 de imagini foto anexate de pârâta Ursachi Tamara la referința prezentată 01 septembrie 2020 (fila dosarului 82-102, volumul I), care au fost fixate cu camerele de supraveghhere video instalate la bunul imobil cu nr. cadastral ***** (proprietar familia Ursachi), instanța de apel reține că reclamantei nu se încalcă dreptul de exercitare a servituții de trecere pietonală spre imobilul său dinspre strada Voluntarilor. Or, pe aceste imagini sunt reflectate multiple și diverse situații cotidiene, fixate la date diferite, ce confirmă cert faptul că, reclamanta (intimată) Chiseliov Lilia și membrii familei sale au acces liber (fără niciun obstacol) pe sectorul de teren grevat cu servitute, prin poarta pietonală dinspre strada Voluntarilor spe imobilul lor cu nr. cadastral ***** și viceversa.

87. Mai mult, acest fapt, se confirmă chiar prin probele prezentate de însăși reclamantă pe parcursul procesului dat, și anume prin imaginea fotografică anexată de dânsa la cererea sa de anexare a unor probe suplimentare din 05 martie 2024, pe care este reflectat cum se efectuează intrarea dinspre strada Voluntartilor prin poarta pietonală (fila dosarului 21, volumul II).

88. De asemenea, și prin declarațiile date în ședința instanței de apel, reclamanta-intimtă Chiseliov Lilia a confirmat faptul că ea și membrii familiei sale au acces dinspre str. Voluntarilor spre apartamentul nr. cadastral ***** prin poarta pietonală.

88. Totodată, din declarațiile date de reclamanta-intimată și materialele cauzei instanța de apel reține că esența problemei care a generat litigiul între părți constă în aceea că reclamanta pretinde accesul dinspre strada Voluntarilor nu doar prin poarta pietonală, ci și prin porțile duble (porțile mari), inclusiv și cu transport auto, pe toată suprafața terenului dintre construcțiile cu nr. cadastral ***** (apartamentul Liliei Chiseliov) și nr. 0300305.231.01 (locuința familiei Ursachi) invocând necesitatea de a avea acces la construcție accsorie, de a aduce sau scoate obiecte de dimensiuni mai mari (mobilier, materiale de construcție etc.).

89. Instanța de apel consideră că respectivele pretenții ale reclamantei (intimată) Chiseliov Lilia sunt neîntemeiate, fiindcă nu au o bază legală. Or, astfel se urmărește exercitarea *de facto* prin extindere de către reclamanta-intimată a trecerii dinspre str. Voluntarilor, inclusiv cu transportul auto, pe o suprafața mai mare din terenul proprietate a pârâților (apelanți) Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae decât suprafața pe care a fost constituită și înregistrată servitutea de trecere-pietonală menționată *supra*. Și asta în situația în care nu există acte administrative și/sau hotărâri judecătorești **irevocabile** privind anularea sau modificarea actelor administrative și cadastrale privind constituirea, înregistrarea și exercitarea respectivei servituți.

90. Mai mult, după cum s-a probat la judecarea prezentei cauze, modul de exercitare a dreptului de servitute nu poate fi decât de trecere pietonală, or, exercitarea servituții prin trecerea cu autoturisme şi alte tipuri de autovehicule este evident în detrimentul imobilului cu nr. cadastral *****.01, ce aparține în drept de proprietate pârâților-apelanți Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae.

91. În acest context, instanța de apel notează că, exercitarea drepturilor civile nu este admisă astfel încât să cauzeze prejudicii altor persoane. Or, potrivit 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.*

92. Totodată, potrivit art. 11 alin. (1) Cod civil, *buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.*

93. Iar art. 13 Cod civil stipulează că, *(1) Niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). (2)* ***În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținînd cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv*** *sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.*

94. În continuarea celor expuse mai sus, instanța de apel ține să evidențieze că insuficienţa distanţei pentru circulaţia în siguranţă a autoturismelor, între bunul imobil proprietate a pârâților (apelanţilor) Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae şi bunul imobil proprietate a reclamantei (intimatei), a fost probat în mod indubitabil prin Raportul de expertiză judiciare tehnice în construcții nr.1776/1778 din 27 noiembrie 2023, întocmit de Centrul Național de Expertize Judiciare de pe lângă Ministerul Justiției al Republicii Moldova (fila dosarului 133-134, volumul I).

95. Astfel, conform concluziilor expertului judiciar expusă în Raportul de expertiză judiciară nr.1776/1778 din 27 noiembrie 2023:

*”1.Bunul imobil ap. 2 din str. ***** este amplasat vizavi de bunul imobil ap. 1 şi ap. 3 din *****;*

*2. Distanţa între ap. 2 din ***** şi bunul imobil ap. 1 şi ap. 3 din ***** este de: distanţa minimă 2,364 m şi distanţa maximă este de 2,519 m;*

3. Distanţa minimă între clădiri şi construcţii necesară pentru circulaţia automobilelor şi microbuselor este de 6,0 m;

*4. Lăţimea minimă de 2,364 m a porţiunii de teren care serveşte ca cale de acces comun la bunurile imobile cu nr. cadastrale 0300305.231.01 şi *****din str. Voluntarilor nr. 16 şi nr. 18 mun. Bălţi este insuficientă pentru circulaţia în siguranţă a autoturismelor."*

96. Deci, din concluziile menţionate, rezultă cert că unicul mod admisibil şi legal de exercitare a servituţii sus-menționate este de trecere-pietonală.

97. În altă ordine de idei, în contextul pretențiilor/alegațiilor reclamantei (intimatei) Chiseliov Lilia cum că spațiul porții pietonale nu-i permite introducerea soau scoaterea unor obiecte de dimensiuni mai mari cum ar fi elemente de mobiler, materiale de construcție etc., instanța de apel ține să evidențieze și faptul că, potrivit probelor scrise din dosarul cauzei (a se vedea reprezentările grafice de pe planul geometric, fila dosarului 9, 65-66, volumul I; imaginle foto din anexa la raportul de expertiză judiciară, fila dosarului 178-179, volumul I, imagnea foto prezentată de reclamantă, fila dosarului 21, volumul II) se constată indubitabil că, de la poarta pietonală menționată, urmează un sector de teren parte componentă al lotului de teren cu nr. cadastral *****, situat în partea din față a locuinței (apartamentului) cu numărul cadastral *****.01002, ambele proprietate a reclamantei-intimată Chiseliov Lilia. Acest sector este îngrădit dinspre strada Voluntarilor cu gard (două secțiuni/segmente) pe aceeași linie cu porta pietonală și porțile duble amplasate pe terenul nr. cadastral ***** (proprietari Tamara și Nicolae Ursachi). Cu toate acestea, Chiseliov Lilia nu a întreprins nimic pentru a folosi această oportunitate și a-și extinte (lărgi) calea sa de acces spre imobilul său dinspre strada Voluntarilor din contul sectorul dat de teren (din contul terenului ce-i aparține dumneaei), prin înstalarea în locul sectorului de gard menționat a unor porți mai mari, de dimensiunile pe care le consideră necesare (în situația în care consideră că prin poarta pietonală sus-indicată nu are spațiu suficient). Dimpotrivă, dumneaei și-a amenajat pe sectorul dat de teren o mică grădină cu flori, iar pe de altă parte pretinde extinderea căii sale de acces dinspre strada

Voluntarilor din contul terenului învecinat nr. cadastral *****, nu doar prin poarta pietonală, ci și prin porțile duble (porțile mari). În opinia instanței de apel, un astfel de comportament, nu poate fi acceptat, întrucât este abuzv, contrar principiului respectului reciproc între vecini reglementat de art. 586 Cod civil.

98. Ce ține de alegațiile reclamantei (intimate) din cererea de chemare în judecată inițială, bazate pe raportului de expertiză extrajudiciară din 10.06.2020, întocmit de expertul judiciar particular Achimov Anatolie (fila dosarului 11-22, volumul I), instanța de apel le apreciază critic, din următoarele considerente.

99. În raportul sus-menționat s-a enunțat concluzia că, ”*Reieşind din situaţia de facto şi corespunzător actelor cercetate din punct de vedere tehnic se demonstrează prezenţa impactului negativ cu crearea impedimentelor în vederea exploatării cu nr. Cadastral ***** amplasat pe terenul situat în *****, corespunzător destinaţiei în urma lezării dreptului la acces către apartamentul nr. 2 prin intermediul suprafeţei de servitută (conform planului geometric din 18.07.2018 emis de IP Agenţia Servicii Publice)*".

100. În primul rând, instanța de apel subliniază că acest raport de expertiză extrajudiciară nu este opozabil pârâților (apelanților) Ursachi Tamara și Ursachi Nicvolae, deoarece a fost întocmit, unlateral, fără înștiințarea și participarea acestora ca proprietari ai bunului imobil învecinat cu nr. cadastral 0300305.23, doar la cererea reclamantei (intimatei) Chiseliov Lilia.

101. În al doilea rând, conform art. 19 alin. (5) din Legea cu privire la expertiza judiciară şi statutul expertului judiciar nr. 68 din 14.04.2016 "*Expertiza extrajudiciară poate servi drept material auxiliar pentru o plîngere, decizie, negociere, tranzacţie de împăcare sau pentru un alt proces de natură extrajudiciară*".

102. Potrivit art. 148 Cod de procedură civilă, în cadrul unui proces judiciar civil, pentru elucidarea unor aspecte din domeniul ştiinţei, artei, tehnicii, meşteşugurilor artizanale şi din alte domenii, apărute în proces, care

cer cunoştinţe speciale, instanţa, la cererea părților poeate dispune efectuarea unei expertize judiciare.

103. Totodată, conform art. 122 din Cod de procedură civilă, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

104. Astfel, din sensul logico-juridic a prevederilor legale enunţate, rezultă idubitabil că, în cadrul unei cauze civile, circumstanţele de fapt din domeniul tehnic şi ştiinţific se probează prin expertiză judiciară dispusă de instanţă conform art. 148 Cod de procedură civilă, or, raportul de expertiză extrajudiciară poate fi folosită ca mijloc de probă doar în procese de natură extrajudiciară.

105. În altă ordine de idei, distinct de cele sus-enunțate, instanța de apel ține să menționeze că, oricum acest raport de expertiză extrajudiciară nu ar putea constitui o probă suficientă pentru a admite cererea de chemare în judecată depusă de reclamanta Chiseliov Lilia. Astfel, la baza acestui raport a fost pusă întrebarea dacă creează sau nu creează impediment, blocarea suprafeţei de acces corespunzător planului geometric din 18.07.2018 dintre bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** şi *****. Însă, reieșind din conținutul raportului de expertiză extrajudiciară, răspunsul dat de expertul particular (a se vedea pct. 98 *supra*), nu are o argumentare clară și nici o confirmare documentală, fiind expus într-o formă generală și abstractă (fără indicarea subiecților și anexarea materialelor probatorii). Pe de altă parte, instanța de apel evidențiază că, după cum s-a stabilit prin probatoriul cercetat în ședință de judecată (a se vedea pct. 85-88 *supra*), nimeni nu-i creează careva impediment reclamantei-intimate în realizarea dreptului de trecere pe terenul aservit. Or, în cazul în care pârîții-apelanţi îi creau impedimente acesteia în vederea exercitării servituţii instituite, ultima era să fie în imposibilitate de a avea acces liber în bunul său imobil (apartamentul) în care locuieşte în permanenţă, situație care realmente nu existat și nici nu există. La materialele cauzei civile însă nu există nici o probă care ar demonstra că reclamanta-intimata întimpină impedimente şi/sau nu are acces pentru a ajunge în imobilul (apartamenul) în care locuieşte.

106. Mai mult, completul Colegiului civil consideră că, soluționarea chestiunii respective (cu privire la parametrii și modul de exercitare a servictuții) nu ținea de competența expertului particular, fapt ce se confirmă în mod elocvent prin Raportul de expertiză judiciară tehnică în construcții nr. 1776/1778 din 27 noiembrie 2023 (pct. 94 *supra*), potrivit căruia, expertul judiciar, în temeiul prevederilor art. 53 alin. (1), lit. b) al Legii nr. 68 din 14 aprilie 2016 cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar, a refuzat darea concluziilor asupra întrebării privind parametrii (lățimea, lungimea) terenului asupra căruia este instituit dreptul de servitute, precum și altor aspecte legate de exercitarea servituții, întrucât nu ține de competența expertului judiciar. În acest sens expertul judiciar a menționat în special că: ”*Referitor la stabilirea hotarelor și parametrilor porțiunii de teren asupra căreia a fost instituită servitutea de trecere în favoarea terenului dominant cu nr. cadastral *****, nu ține de competența expertului judiciar, or determinarea suprafeței reale a terenurilor, precum și stabilirea hotarelor de iure și de facto, nu se încadrează în nici una din specialitățile prevăzute în nomenclatorul expertizelor judiciare. Pentru soluționarea acestora este necesară efectuarea unor lucrări cadastrale, care potrivit art. 15 alin. 1) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile, ține de competența Agenții Servicii Publice (departamentul Cadastru) și structurile ei teritoriale, de întreprinderile de stat și cele private”* (a se vedea fila 175, volumul I).

107. Prin urmare, ținând cont de circumstanțele de fapt și de drept descrise mai sus, instanța de apel consideră că apelul declarat de Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae este fondat și pasibil de admitere în partea în care se contestă hotărârea primei instanțe privind admiterea acțiunii inițiale, respectiva hotărâre urmând a fi casată în această latură, cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de reclamanta Chiseliov Lilia, ca fiind neîntemeiată.

108. În ceea ce privește apelul declarat de Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae în partea în care se contestă hotărârea primei instanțe privind respingerea acțiunii reconvenționale, instanța de apel îl consideră nefondat, or, hotărârea primei instanțe în această latură este întemeiată și legală.

109. În susținerea acestei concluzii, instanța de apel reține următoarele circumstanțe de fapt și de drept.

110. Prin cererea reconvențională înaintată de pârâții Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae împotriva lui Chiseliov Lilia, intervenient accesoriu Primăria mun. Bălți (concretizată prin cererea suplimentară din 25 martie 2024, fila dosarului 23-24, volumul II), s-a solicitat:

*-stabilirea modului de exercitare a servituții de trecere pe terenul cu nr. cadastral *****, amplasat ***** doar ca servitute de trecere pietonală;*

*-obligarea încetării oricăror acțiuni din partea lui Chiseliov Lilia, ce duc la atingerea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, ce aparține lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae;*

-încasarea din contul lui Chiseliov Lilia în contul lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae a remunerației anuale pentru folosirea terenului aservit în sumă de 3491,1 lei anual;

-compensarea cheltuielilor de judecată.

111. Potrivit principiilor contradictorialității și a disponibilității în drepturile procedurale prevăzute în art. 26 și art. 27 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească are obligația să organizeze procesul de judecată astfel încât părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei desinestătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei, păstrându-și imparţialitatea şi obiectivitatea, creând condiţii pentru exercitarea drepturilor participanţilor la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanţelor reale ale cauzei, în raport cu contradictorialitatea și egalitatea părţilor în drepturile procedurale, garantată prin lege şi asigurată de către instanţă prin crearea posibilităţilor egale, suficiente şi adecvate de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susţinerea poziţiei asupra circumstanţelor de fapt şi de drept, astfel încît nici una dintre părţi să nu fie defavorizată în raport cu cealaltă.

112. Completul Colegiului civil consideră că, instanța de fond a respectat la soluționarea acțiuni reconvenționale rigorile procedurale descrise *supra*.

113. În acest sens, instanța de prim nivel corect menționat că, cererea de chemare în judecată reconvențională ca mijloc de apărare utilizat de pârâții (reclamanții reconvenționali) Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, trebuia să includă circumstanțele de fapt și de drept ce confirmă temeinicia pretențiilor înaintate împotriva reclamantei (pârâtei reconvenționale) Chiseliov Lilia, precum și probele ce confirmă aceste circumstanțe.

114. După cum rezultă din materialele cauzei, reclamanții reconvenționali sunt proprietari ai bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa mun. Bălți str. Voluntarilor 16, dobândit în baza titlului de autentificare a dreptului asupra pământului cu suprafața de 0, 0387 ha repartizat prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 6/34 din 29.06.2017, pe care pe o porțiune cu suprafața de 54 metri pătrați, a fost stabilită servitutea de trecere pentru terenul învecinat cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa în mun. Bălți de pe str. Voluntarilor 16, ce aparține pârâtei reconvenționale.

115. Prin acțiunea reconvențională, s-a solicitat *"stabilirea modului de exercitare a servituții de trecere pe terenul cu nr. cadastral *****, amplasat ***** doar ca servitute de trecere pietonală;"*

116. Instanța de apel, relevă că prin probele cercetate în ședință de judecată, asupra cărora completul Colegiului civil s-a pronunțat deja cu lux de amănunte în pct. 70-95 *supra*, s-a constatat indubitabil că, reieșind din actele de constituire, din locul de amplasare și parametrii sectorului de teren grevat cu servitute, aceasta a fost constituită ca servitute de trecere-pietonală (și nu de trecere cu mijloace de transport auto, microbuse etc.), și urmează deci a fi exercitată ca atare. Respectiv, în situația dată nu mai era (și nici nu este) necesară constatarea/stabilirea prin hotărâre judecătorească că servitutea menționată este de trecere pietonală.

117. Cu referire la pretenția din acțiunea reconvențională privind *obligarea încetării oricăror acțiuni din partea lui Chiseliov Lilia, ce duc la atingerea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, ce aparţine lui Ursachi Tamara şi Ursachi Nicolae,* instanța de apel

remarcă că, în susținerea acestei pretenții, reclamanții reconvenționali (apelanții) s-au bazat doar pe afirmațiile lor declarative expuse în cererea reconvențională și în ședință de judecată (reiterate în cererea de apel) cum că pârâta reconvențională (intimata) Chiseliov Lilia le crează obstacole în exercitarea dreptului de proprietate prin faptul că a efectuat trecerea pe sectorul grevat cu servituite cu mijloace de transport (microbusul) și că astfel ar fi deteriorat pavajul. Sub acest aspect, reclamanții reconvenționali au invocat că Chiseliov Lilia prin acțiunile sale aduce atingere dreptului lor de proprietate și încalcă prevederile art. 586 Cod Civil.

118. În contextul pretenției deduse judecării, instanța de apel notează că, potrivit art. 500 alin. (1) Cod civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.*

119. Conform art. 500 alin. (1) din Codul civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului*, iar alin. (3) stipulează că, *dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.*

120. Potrivit art. 501 alin. (1), (2) din Codul civil, *proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.*

121. Totodată, în conformitate cu prevederile art. 585 Cod civil, *Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei 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. Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut. 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.*

122. Din sensul normelor de drept citate rezultă că proprietarul este în drept să ceară înlăturarea încălcărilor dreptului său de proprietate. Apărarea dreptului de proprietate în aceste cazuri se face cu acţiune negatorie, prin care se înţelege cerinţa proprietarului bunului împotriva persoanelor terţe privind înlăturarea piedicilor în folosinţa şi dispoziţia asupra bunurilor ce îi aparţin.

123. În continuare, instanța de apel reține că dreptul de vecinătate se numără printre îngrădirile dreptului de proprietate, care reprezintă o limitare legală a dreptului de proprietate și are o sferă de aplicare redusă. Vecinătatea reprezintă o stare de fapt care generează de la sine anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Astfel, un criteriu delimitativ la aplicarea dreptului de vecinătate este posibilitatea producerii unei influențe reciproce, iar pentru respectarea drepturilor proprietarilor de terenuri sau altor bunuri imobile, legislația prevede limite admisibile și inadmisibile ale dreptului de vecinătate.

124. Legiuitorul național nu obligă proprietarul terenului sau al altui bun imobil să suporte influența provenită din terenul vecin, cu condiția că această influență atentează în mod inadmisibil la utilizarea terenului său. Prin urmare, proprietarul este în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții despre care se poate afirma cu siguranță că atât prezența acestora, cât și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil la terenul său.

125. La aplicarea prevederilor art. 585 Cod civil în raport cu cerinţele privind înlăturarea încălcărilor care nu sunt legate de privarea de posesiune, reclamantul urmează să facă dovada că el este proprietarul bunului imobil şi că pârâtul împiedică exercitarea folosirii şi dispoziţiei bunului, iar pentru ca acţiunea să fie admisă urmează a fi demonstrată săvârşirea acţiunilor ce împiedică exercitarea folosirii şi dispoziţiei bunului şi, totodată, este necesar ca aceste acţiuni să fie ilegale.

126. În conformitate cu art. 118 alin. (1) 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.*

127. Potrivit art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă, *probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces*, iar în corespundere

cu art. 122 alin. (1) CPC, *circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante*.

128. Totodată, art. 130 Cod de procedură civilă stipulează că, *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. Nici un 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 pricinii. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.*

129. Analizând întregul material probator administrat în cauză prin prisma normelor de drept enunţate şi a argumentelor invocate de către părți, completul Colegiului civil consideră că instanţa de prim nivel just a conchis că, în prezenta speţă, pretențiile reclamanților în acțiunea reconvențională Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, prin obligarea pârâtei Chiseliov Lilia să înceteze oricare acțiuni ce duc la atingerea dreptului de proprietate, nu și-au găsit confirmare, or, în afară de afirmațiile declarative ale reclamanților reconvenționali (apelanților) nu au fost prezentate probe pertinente, concludente și admisibile ce ar confirma faptul că pârâta reconvențională (intimata) Chiseliov Lilia efectuează trecerea pe sectorul de teren grevat cu servitute (între bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** și *****) cu mijloace de transport și că, drept urmare, ar fi fost cauzat prejudiciu material lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae prin deteriorarea pavajului.

130. Or, reclamanții acțiunii reconvenționale în susținerea pretențiilor sale urmau să prezinte probe pertinente privind încălcarea dreptului său de

proprietate/posesie, să demonstreze acea atentare asupra terenului aflat în folosință și că această atentare ar fi una inadmisibilă și evidentă; la fel și imposibilitatea tolerării acestei influențe inadmisibile. De asemenea, ei urmau să prezinte probe ce ar fi dovedit incontesabil faptul cauzării de prejudiciu material prin deteriorarea pavajului, întinderea (mărimea) acestui prejudiciu și existența legaturii cauzale între acțiunile pârâtei reconvenționale și survenirea respectivelor urmări prejudiciabile. Însă, probe/înscrisuri în acest sens nu au fost prezentate de reclamanții recnvenționali (apelanții) Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, motiv pentru care acțiunea reconvențională corect a fost respinsă de prima instanță, ca fiind neîntemeiată.

131. Cu referire la pretenția din acțiunea reconvențională, privind *încasarea din contul lui Chiseliov Lilia în contul lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae a remunerației anuale pentru folosirea terenului aservit în sumă de 3491,1 lei anual,* instanța de apel o consideră la fel neîntemeiată, din următoarele considerente.

132. Într-adevăr art. 429 alin. (2) Cod civil, în varianta în vigoare până la 01 martie 2019 (în vigoare la momentul constituirii și înregistrării servituții de trecere pe terenul cu nr. cadastral ***** în favoarea bunului imobil cu nr. cadastral *****), prevedea că, *proprietarul terenului dominant poate fi obligat să plătească, la anumite perioade, o recompensă (despăgubire) proprietarului terenului aservit*. Prevederi similare se conţin şi în art. 640 alin. (2) Cod civil modernizat în vigoare de la 01.03.2019, care stipulează că, *părţile pot să prevadă obligaţia proprietarului imobilului dominant de a plăti, la anumite perioade, o recompensă (compensaţie) proprietarului imobilului aservit.*

133. Cu toate acestea, instanța de apel relevă că, din conținutul logico-juridic al prevederilor legale enunțate mai sus, este evident că ele nu au un caracter imperativ (adică obligatoriu de la care nu se poate deroga), ci sunt norme de dispoziție (permisive), or, legiuitorul a operează cu sintagmele ”*poate fi obligat să plătească*”, ”*părțile pot să prevadă obligația*”.

134. Prin urmare, de principiu, chestiunea privind instituirea obligației proprietarului imobilului dominant de a plăti, la anumite perioade, o recompensă (compensaţie) proprietarului imobilului aservit, urmează a fi soluționată în fiecare caz aparte, în dependență de circumstanțele particulare,

inclusiv de locul amplasării, parametrii, de clasificarea și destinația servituții, de faptul dacă proprietarul terenului dominant este persoană fizică sau este persoană juridică cu scop lucrativ (dacă servitutea este exercitată în scopuri comerciale sau necomerciale), de nivelul de influență/impactul pe care o care o produce exercitarea servituții supra terenului aservit, precum și de alte circumstanțe relevante.

135. La caz, instanța de apel ține să evidențieze că servitutea cu care este grevat terenul aservit nr. cadastral ***** în favoarea terenului dominant cu nr. cadastral ***** este una de trecere-pietonală ce asigură accesul locatarilor apartamentul nr. 2 al imobilului cu nr. cadastral *****dinspre str. Voluntarilor, mun. Bălți, fiind constituită nu convențional, ci în baza actelor administrative și cadastrale emise de administrația-publică locală a municipiului Bălți, cu titlu gratuit.

136. Or, la judecarea cauzei s-a stabilit cu certitudine că, la momentul eliberării titluli de autentificare a dreptului deținătorului de teren, în baza căruia Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae au dobândit dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** acesta a fost grevat parțial (pe un sector cu suprafață de 54,0 metri pătrați) cu servitute de trecere pietonală în favoarea terenului adiacent dominant cu nr. cadastral ***** (la moment proprietar Chiseliov Lilia). A se vedea în acest sens pct. 73-76 *supra*.

137. Prin urmare, reieșind din circumstanțele enunțate, inclusiv modul și scopul pentru care a fost constituită și înregistrată respectiva servitute, instanța de apel consideră că aceasta nu creează o influența de așa natură față de terenul aservit, încât s-ar impune necestitatea de a obliga proprietarul terenului dominant de a plăti proprietarilor terenul aservit o remunerație bănească. În concluzie, instanța menționează că, pretenția din acțiunea reconvențională privind încasarea din contul lui Chiseliov Lilia în contul lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae a remunerației anuale pentru folosirea terenului aservit, nu este motivată prin probe din punct de vedere a existenței unei necesități obiective în acest sens. Or, inaintarea pretenției respective din acțiunea reconvențională a fost motivată în mod determinant de existența unor relații ostile de lungă durată între părți ca vecini.

138. În altă ordine de idei, adică distinct de constatărtile și concluziile enunțate mai sus, instanța de apel consideră că, pretenția din acțiunea reconvențională, privind *încasarea remunerației anuale pentru folosirea terenului aservit în sumă de 3491,1 lei anual,* este neîntemeiată și din considerentul că, în suportul acestei pretenții reclamanții reconvenționali au invocat ca criteriu de calcul a sumei menționate datele cu privire la prețul de piață de dare în arendă a unui metru pătrat de teren în municipiul Bălți, stabilit prin Raportul de evaluare a dreptului de arendă anual al lotului de teren pentru constrtucții nr. cadastral ***** RN TR nr. 11/02/21 din 26.01.2021 (fila dosarului 225-248, volumul I). Însă la caz, exercitarea servituții de trecere pe sectorul cu suprafața de 54 metri pătrați din terenul cu nr. cadastral *****, nu poate fi echivalată cu stituația în care acest sector de teren i-ar fi fost dat în arendă Liliei Chiseliov, adică i-ar fi fost dat în posesie și folosință pe o durată determinată, iar ultima ar avea obligația să efectueze plata de arendă. Or, sectorul dat (grevat cu servitute) continuă să se afle în posesia, precum și în folosința proprietarilor acestuia - reclamanții reconvenționali (apelanți) Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae.

139. Așadar, recapitulând circumstanțele și concluziile enunțate ăn pct. 113-138 *supra* în ansamblul lor, instanța de apel conchide că hotărârea instanței de fond din 05 aprilie 2024, în partea în care a fost respinsă acțiunea reconvențională este întemeiată și legală, iar apelul declarat de către reclamanții reconvenționali Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, prin care se contestă hotărârea primei instanțe în această latură, este nefondat.

140. În temeiul celor expuse, conducându-se de prevederile art. 385 lit. c), art. 389 și art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrative al Curții de Apel Nord,-

D E C I D E :

Admite parțial apelul declarat de Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, prin intermediul avocatului Balan Petru.

Casează parțial hotărârea Judecătoriei Bălți, (sediul central) din 05 aprilie 2024 în partea admiterii cererii de chemare în judecată înaintată de Chiseliov Lilia împotriva lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, intervenient accesoriu Primăria municipiului Bălți, privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea servituții și în exercitarea dreptului de proprietate, și compensarea cheltuielilor de judecată, cu adoptarea în această latură a unei noi hotărâri, după cum urmează:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Chiseliov Lilia împotriva lui Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae, intervenient accesoriu Primăria municipiului Bălți, privind obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea servituții și în exercitarea dreptului de proprietate, și compensarea cheltuielilor de judecată.

În rest, hotărârea Judecătoriei Bălți, (sediul central) din 05 aprilie 2024, în partea în care s-a respins cererea reconvențională înaintată de Ursachi Tamara și Ursachi Nicolae împotriva lui Chiseliov Lilia, intervenient accesoriu Primăria municipiului Bălți, privind stabilirea modului de exercitarea a servituții de trecere pietonală, obligarea încetării oricăror acțiuni ce duc la atingerea dreptului de proprietate, încasarea remunerației anuale pentru folosirea terenului aservit în sumă de 3491,1 lei și compensarea cheltuielilor de judecată, se menține fără modificări.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs în Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței,

judecător Elena Grumeza

Judecătorii Radu Holban

Cristina Prisacari