Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Central, judecător Sergiu Suvac

Dosarul nr. 2a-973/25
(2-21167025-02-2a-11032025)

D E C I Z I E

4 martie 2026 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Instanța de judecată în componența:

Preşedintele completului, judecător – Ana Panov
Judecătorii – Elena Bolocan și Svetlana Vîșcu
Grefier Victoria Chirilov

Judecând în ședință publică, cererea de apel declarată de avocatul Bondarenco Andrei în interesele lui Borș Vasile și Borș Lidia,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Borș Vasile și Borș Lidia împotriva lui Burciu Nicolae și Babaian Lilia cu privire la demolarea construcțiilor și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 18 iulie 2024, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de Borș Vasile și Borș Lidia împotriva lui Burciu Nicolae și Babaian Lilia, cu privire la demolarea construcțiilor și compensarea cheltuielilor de judecată,-

A C O N S T A T A T :

La 10 noiembrie 2021, Borș Vasile și Borș Lidia, prin intermediul avocatului Bondarenco Andrei, s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Burciu Nicolae și Babaian Lilia cu privire la demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamanților Borș Vasile și Borș Lidia, avocatul Bondarenco Andrei a indicat că aceștia sunt proprietarii bunului imobil, teren cu modul de folosință „grădină”, cu nr. cadastral *****, situat în *****.

A relatat că, dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 3 mai 2005 și a deciziei privind formarea bunului imobil nr. 785 din 6 martie 2006.

A susținut că, în primăvara anului 2019, între părțile litigante a existat o înțelegere privind încheierea unei tranzacții de vânzare-cumpărare a bunului imobil menționat.

În acest sens, a nuanțat că, în vederea garantării încheierii contractului, pârâții ar fi achitat reclamanților, cu titlu de arvună, suma de 850 euro, asumându-și obligația de a transmite suplimentar suma de 6 650 euro în termen de șase luni, urmând ca ulterior să fie perfectat contractul de vânzare-cumpărare.

Reprezentantul reclamanților a consemnat că pârâții nu și-au executat obligația asumată, întrucât nu au achitat diferența de 6 650 euro.

În acest context, reclamanții i-au somat să stingă obligația restantă în termen de șapte zile și să procedeze la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fiind informați că, în caz contrar, inacțiunea lor va fi interpretată drept refuz de a încheia tranzacția.

A precizat că pârâții au recepționat cererea reclamanților la 14 mai 2021, fapt confirmat prin avizul poștal seria și nr. DS8000105057AR, însă nu au întreprins nicio acțiune în vederea executării obligațiilor asumate.

Totodată, reprezentantul reclamanților a invocat că pârâții Burciu Nicolae și Babaian Lilia, acționând fără acordul proprietarilor și în lipsa actelor permisive, ar fi edificat pe terenul cu nr. cadastral ***** construcții capitale neautorizate.

Potrivit reclamanților, aceste construcții au fost ridicate ilegal pe terenul proprietatea lor, fapt confirmat prin actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 128A-13/2021 din 26 octombrie 2021.

În aceste circumstanțe, reclamanții au solicitat obligarea pârâților Burciu Nicolae și Babaian Lilia să aducă terenul la starea inițială, prin demolarea construcțiilor edificate ilegal pe terenul proprietatea reclamanților Borș Vasile și Borș Lidia, precum și obligarea pârâților la compensarea cheltuielilor de judecată.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 18 iulie 2024, cererea de chemare în judecată depusă de Borș Vasile și Borș Lidia împotriva lui Burciu Nicolae și Babaian Lilia, cu privire la demolarea construcțiilor și încasarea cheltuielilor de judecată, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 18 iulie 2024, avocatul Bondarenco Andrei în interesele lui Borș Vasile și Borș Lidia a declarat apel împotriva acesteia, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 18 iulie 2024, rejudecarea cauzei cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

Argumentele apelantului:

În motivarea cererii de apel, reprezentantul apelanților Borș Vasile și Borș Lidia a invocat dezacordul cu hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 18 iulie 2024, prin care acțiunea privind apărarea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată a fost respinsă.

Reprezentantul apelanților a reiterat că, Borș Vasile și Borș Lidia sunt proprietarii terenului cu modul de folosință „grădină”, nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, dreptul de proprietate fiind confirmat prin titlul de autentificare a dreptului

deținătorului de teren nr. ***** din 3 mai 2005 și decizia privind formarea bunului imobil nr. 785 din 6 martie 2006.

Sub aspectul încălcării dreptului de proprietate, reprezentantul apelanților a invocat faptul că intimații, fără acordul proprietarilor și fără acte permisive, ar fi ocupat terenul și ar fi edificat pe acesta construcții capitale neautorizate.

În susținerea acestor afirmații, a făcut referire la actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 128A-13/2021 din 26 octombrie 2021, apreciind că acest înscris confirmă existența construcțiilor pe terenul proprietatea apelanților.

Apelanții au criticat concluzia primei instanțe potrivit căreia, deși pe terenul reclamanților au fost edificate construcții, nu s-ar cunoaște cine le-a construit și în ce condiții, iar actul de constatare nu ar demonstra că acestea au fost edificate de pârâți.

În opinia lor, această concluzie este neîntemeiată și contradictorie, deoarece instanța ar fi reținut existența construcțiilor pe terenul proprietatea reclamanților, dar ar fi omis să valorifice datele procedurii prealabile și ale actului de constatare.

Reprezentantul apelanților a susținut că instanța de fond a examinat cauza formalist, limitându-se să constate lipsa probelor privind persoanele care ar fi edificat construcțiile, fără a analiza în ansamblu circumstanțele litigiului și conduita părților.

A mai informat faptul că pârâții nu ar fi depus referință, deși, potrivit apelanților, această obligație procesuală trebuia valorificată pentru stabilirea completă a circumstanțelor cauzei.

Totodată, apelanții au invocat încălcarea art. 239, art. 241 și art. 130 Cod de procedură civilă, susținând că hotărârea primei instanțe nu conține o analiză clară și convingătoare a probelor, nu reflectă cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a materialelor cauzei și nu oferă o motivare suficientă pentru respingerea acțiunii.

În consecință, a notat că, concluziile instanței de fond sunt în contradicție cu materialele dosarului, ceea ce ar fi afectat legalitatea hotărârii și dreptul la un proces echitabil garantat de art. 6 § 1 CEDO.

În ședința instanței de apel, avocatul Bondarenco Andrei în interesele lui Borș Vasile și Borș Lidia, a pledat pentru admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 18 iulie 2024, rejudecarea litigiului și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea reclamanților Borș Vasile și Borș Lidia împotriva pârâților Burciu Nicolae și Babaian Lilia privind apărarea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată să fie admisă integral.

În ședința instanței de apel, apelanții Borș Vasile și Borș Lidia, intimații Burciu Nicolae și Babaian Lilia, cât și reprezentantul intimatului Burciu Nicolae, avocatul Negura Ion, deși au fost citați legal despre data, ora și locul examinării cauzei, nu s-au prezentat.

În temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților neprezenți.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că cererea de apel este pasibilă de admis cu casarea hotărârii primei instanțe și trimiterea cauzei spre rejudecare, din următoarele motive.

Potrivit art. 385 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă „instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanțe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit. d) şi i); la solicitarea participanţilor la proces, instanţa de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă doar o singură dată, în cazul prevăzut la art.388 alin.(1) lit. b)”.

Conform dispozițiilor art. 388 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă „hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă cauza a fost judecată de instanţă în absenţa unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data şi ora şedinţei de judecată”.

Art. 118 alin. (3) și (5) din Codul de procedură civilă stabilește că „circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate. Instanţa judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părţilor şi altor participanţi la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor”.

În conformitate cu art. 373 din Codul 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 importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor când consimte şi cînd hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces”.

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

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

Potrivit actelor cauzei, se atestă că Borș Vasile și Borș Lidia sunt proprietarii terenului (modul de folosință grădină), situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan, înregistrat cu nr. cadastral *****, temeiul înscrierii fiind titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 3 mai 2005, decizia privind formarea bunului imobil nr. 785 din 06 martie 2006 (f.d. 7, 8, 9).

În justificarea pretențiilor formulate, la materialele dosarului a fost prezentat actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 26 octombrie 2021, cu anexe foto, efectuat de către executorul judecătoresc, Doagă Natalia, în baza solicitării lui Borș Vasile, potrivit căruia, deplasându-se la data de 26 octombrie 2021 pe terenul reclamanților situat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan, a constatat că terenul dat este mărginit doar într-o singură parte, din stânga, de gospodăria vecinilor, iar din dreapta și din spate, doar de loturi de teren arabil, remarcând că pe acest teren sunt ridicate două construcții capitale din piatră cotileț cu un nivel, care sunt amplasate vis-a-vis una de alta, fiind separate printr-o cărare (f.d. 12-29).

Din conținutul actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 26 octombrie 2021, mai rezultă că accesul de pe terenul enunțat spre construcții este îngrădit cu o poartă metalică din fier forjat și gard din cotileț construit de ambele părți ale porții. În afară de cele două construcții capitale enumerate, mai este construit un beci și un adăpost pentru păsări.

De asemenea, Colegiul civil reține că, la acțiunea de constatare a faptelor și stărilor de fapt au fost prezente două persoane care locuiesc în imobilul dat, fără a fi clar identificate, menționându-se doar „o persoană de gen masculin, prezentându-se ca dl. Nicolai (din spusele reclamantului numele persoanei este ***„Burcă”***, iar prenumele ***„Nicolae”*** și una de gen feminin, soția acestuia, prezentându-se drept dna ***Lilia***” (f.d. 13 verso).

Deși, prima instanță a reținut că actul de constatare nu ar demonstra cu certitudine că anume pârâții au edificat construcțiile.

Totuși, Colegiul nu se va pronunța definitiv asupra acestei concluzii, întrucât cadrul procesual în care ea a fost adoptată a fost afectat de viciul de citare constatat.

Materialele cauzei atestă adresarea reclamanților la 13 mai 2021, către pârâții ***Babaian Lilia și „Burcă” Nicolae***, cu o cerere prealabilă prin care solicită încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu condițiile convenite anterior, cu achitarea integrală a prețului terenului, acordând un termen de 7 zile calendaristice (f.d. 10).

Succesiv, materialele cauzei denotă că, în cererea de chemare în judecată în calitate de pârâți sunt indicați ***„Burcă” Nicolae și Babaian Lilia (f.d. 4)***.

La fel, se atestă că cererea prealabilă, încheierea judecătorului prin care acțiunea a fost acceptată pe rol în procedură contencioasă și citația despre data, locul și ora desfășurării ședinței de judecată au fost indicați în calitate de pârâți ***„Burcă” Nicolae și Babaian Lilia.***

În ședința de judecată din 29 iunie 2022, fiind soluționată chestiunea cu privire la posibilitatea examinării cauzei în lipsa pârâților ***„Burcă” Nicolae și Babaian Lilia***, reprezentantul reclamanților Borș Vasile și Borș Lidia, avocatul Bondarenco Andrei a solicitat citarea publică a acestora (f.d. 54-55).

Astfel, instanța de fond prin încheiere protocolară, a dispus admiterea demersului și citarea publică a pârâților ***Burcă” Nicolae și Babaian Lilia*** (f.d. 55).

În ședința de judecată din 22 martie 2023, a intervenit în proces avocatul Negura Ion în interesele pârâtului ***Burciu Nicolae***, care a solicitat anexarea la materialele cauzei a copiei buletinului de identitate a pârâtului din motiv că numele ultimului a fost indicat greșit (f.d. 73-74).

În același timp, Colegiul denotă că, potrivit materialelor cauzei, instanța în continuare în citațiile despre data, locul și ora desfășurării ședinței de judecată a fost indicat în calitate de pârâți ***„Burcă” Nicolae și Babaian Lilia.***

Având în vedere cele specificate, Colegiul menționează că modalitățile de comunicare a cererii de chemare în judecată și a actelor de procedură sunt stabilite în Capitolul VIII –

Comunicarea actelor de procedură. Citația, înștiințarea judiciară. Acest capitol impune, în general, ca instanța să asigure transmiterea actelor și primirea acestora.

Altfel spus, instanțele de judecată trebuie să facă tot ce se poate aștepta, în mod rezonabil, de la acestea pentru a comunica pârâtului cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate și să se asigure că aceștia din urmă sunt la curent cu procedurile din care fac parte (Miholapa c. Litoniei, nr. 61655/00, pct. 31, 31 mai 2007 și Ovuș c. Turciei, nr. 42981/04, pct. 48, 13 octombrie 2009).

În continuare, se reiterează că, în conformitate cu prevederile art. 100 alin. (1) Cod de procedură civilă ,,Cererea de chemare în judecată şi actele de procedură se comunică participanţilor la proces şi persoanelor interesate, contra semnătură, prin intermediul persoanei împuternicite, prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, prin intermediul biroului executorului judecătoresc, la adresa electronică indicată în cererea de chemare în judecată sau înregistrată prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, sau prin alte mijloace care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui, precum şi prin delegaţie judiciară".

Potrivit art. 102 alin. (1), (2), (4) Cod de procedură civilă ,,Instanţa înştiinţează prin citaţie participanţii la proces, martorii, experţii, specialiştii şi interpreţii privitor la locul, data şi ora şedinţei de judecată sau la locul, data şi ora efectuării unor acte de procedură. În cauzele de urgenţă, participanţii la proces, martorii, experţii, specialiştii şi interpreţii pot fi înştiinţaţi sau chemaţi în judecată prin telegramă, prin telefon și la adresa electronică înregistrată în Programul integrat de gestionare a dosarelor sau prin alte mijloace care să ateste înmînarea şi primirea înştiinţării sau citaţiei. Citaţia se înmînează părţii cu cel puţin 3 zile înainte de data judecării. În cauzele urgente, acest termen poate fi mai scurt, la discreţia instanţei."

În conformitate cu prevederile art. 105 alin. (1) Cod de procedură civilă ,,Citaţia şi înştiinţarea se trimit prin scrisoare recomandată cu aviz de primire sau prin persoana împuternicită de judecată. Data înmânării citaţiei sau înştiinţării se înscrie pe citaţie sau înştiinţare în partea care se înmânează destinatarului, precum şi pe cotor, care se restituie instanţei.", iar alin. (5) a normei menționate stabilește că „citația sau înștiințarea adresată persoanei fizice se înmânează personal contra semnătură pe cotor...".

Totodată, în temeiul art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă ,,dacă pârâtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sânt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pârâtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia".

Potrivit art. 108 alin. (1) Cod de procedură civilă ,,dacă locul de aflare a pârâtului nu este cunoscut şi reclamantul dă asigurări că, deşi a făcut tot posibilul, nu a reuşit să afle domiciliul acestuia, preşedintele instanţei dispune citarea acestuia prin publicitate. Publicarea în presă se consideră citare legală".

Din cuprinsul normelor legale enunțate rezultă că legiuitorul a instituit o singură condiție când instanța de judecată poate să dispună examinarea cauzei în lipsa pârâtului, și anume în cazul în care acesta, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sânt considerate de instanță ca fiind neîntemeiate.

Subsecvent, Colegiul civil evidențiază că, într-adevăr, legiuitorul la art. 108 alin. (1) din Cod de procedură civilă a prevăzut că publicarea în presă se consideră citare legală, însă, pentru ca instanța să o dispună urmează a fi îndeplinite două condiții, şi anume: 1) ca locul de aflare a pîrîtului să nu fie cunoscut; şi 2) ca reclamantul să dea asigurări că, deşi a făcut tot posibilul, nu a reuşit să afle domiciliul pârâtului.

Prima condiție presupune imposibilitatea îndeplinirii procedurii de citare a pârâtului ca urmare a faptului că acesta nu locuiește pe adresa indicată de reclamant și nici la cea existentă în evidențele autorităților de drept.

Pentru ca instanța să ajungă la convingerea că reclamantul a făcut tot posibilul, însă nu a reușit să afle domiciliul pârâtului, reclamantul trebuie să facă dovada efectuării unor cercetări legate de acest aspect.

În situația din speță, Colegiul remarcă că instanța de fond eronat a apreciat ca fiind legală procedura de citare a pârâtului ***Burciu Nicolae*** și a trecut la examinarea cauzei în lipsa acestuia, fără a verifica dacă actele de procedură au fost comunicate persoanei vizate în cauză, respectiv lui ***Burciu Nicolae***.

Din materialele dosarului rezultă că, în cererea de chemare în judecată, precum și în actele de procedură ulterioare, inclusiv în cererea prealabilă, încheierea de acceptare a acțiunii pe rol și citațiile emise de prima instanță, pârâtul a fost indicat sub numele ***„Burcă Nicolae”***, deși, potrivit copiei buletinului de identitate anexate ulterior la dosar de avocatul Negura Ion, numele corect al pârâtului este ***Burciu Nicolae***.

Colegiul apreciază că, această neconcordanță nu poate fi tratată ca o simplă eroare materială lipsită de consecințe procesuale. Or, identificarea corectă a părții chemate în judecată reprezintă o condiție necesară pentru comunicarea valabilă a actelor de procedură, exercitarea dreptului la apărare și desfășurarea contradictorie a procesului.

Totodată, Colegiul civil punctează că citarea unei persoane sub un alt nume afectează certitudinea destinatarului actului procedural și creează dubii asupra faptului dacă participantul vizat a fost efectiv informat despre existența procesului, obiectul acestuia și ședințele de judecată.

Mai mult, instanța de apel subliniază că, intervenirea avocatului Negura Ion în interesele pârâtului Burciu Nicolae nu înlătura obligația instanței de fond de a clarifica identitatea procesuală a pârâtului și de a asigura comunicarea actelor de procedură pe numele corect al acestuia.

Dimpotrivă, după anexarea copiei buletinului de identitate și invocarea erorii privind numele pârâtului, prima instanță era obligată să înlăture neconcordanța și să efectueze citarea ulterioară potrivit datelor reale de identificare.

Or, din materialele cauzei rezultă că, și ulterior acestui moment, în citațiile privind data, ora și locul ședinței de judecată a continuat să fie indicat pârâtul ***„Burcă Nicolae”****, nu* ***Burciu Nicolae***.

În aceste condiții, Colegiul consideră că, prima instanță nu putea reține în mod valabil că pârâtul Burciu Nicolae a fost legal citat și că neprezentarea acestuia permitea examinarea cauzei în lipsă, în temeiul art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, având în vedere că examinarea cauzei în absența pârâtului este admisibilă numai atunci când instanța are certitudinea că actele de procedură au fost comunicate persoanei corect identificate, în condițiile prevăzute de lege.

Subsecvent, recurgerea la citarea publică nu putea suplini omisiunea instanței de a verifica identitatea pârâtului, or citarea prin publicitate are caracter subsidiar și poate fi dispusă numai dacă locul de aflare al pârâtului nu este cunoscut, iar reclamantul confirmă că, deși a făcut tot posibilul, nu a reușit să afle domiciliul acestuia.

La caz, problema determinantă nu ține doar de locul citării, ci de faptul că actele au vizat o persoană indicată sub un nume diferit de cel confirmat prin actul de identitate.

Această eroare procedurală a influențat inclusiv aprecierea fondului cauzei. Prima instanță a respins acțiunea, între altele, pe motiv că nu s-a demonstrat că anume pârâții Burciu Nicolae și Babaian Lilia au edificat construcțiile pe terenul reclamanților.

Totuși, în condițiile în care identitatea pârâtului Burciu Nicolae nu a fost clarificată și procedura de citare a continuat să fie realizată pe numele ***„Burcă Nicolae”***, instanța de fond nu a creat cadrul procesual necesar pentru examinarea deplină și contradictorie a circumstanțelor referitoare la persoana care ocupă terenul și la edificarea construcțiilor.

Prin urmare, Colegiul reține că argumentele apelanților privind examinarea formală a cauzei și insuficienta elucidare a circumstanțelor relevante sunt întemeiate în măsura în care derivă din viciul de procedură constatat.

Prima instanță urma să clarifice calitatea procesuală și identitatea persoanei chemate în judecată, să asigure citarea acesteia conform datelor reale și să ofere părților posibilitatea efectivă de a administra probe asupra circumstanțelor invocate.

În același timp, Colegiul nu va examina definitiv criticile referitoare la temeinicia pretențiilor privind demolarea construcțiilor, întrucât soluția de casare este determinată de încălcarea normelor de procedură privind citarea legală a pârâtului.

Drept urmare, aspectele privind existența construcțiilor, autorul edificării acestora, caracterul autorizat sau neautorizat al lucrărilor, precum și legătura dintre pârâți și ocuparea terenului urmează a fi verificate la rejudecarea cauzei, cu respectarea principiului contradictorialității și a dreptului la apărare.

În aceste circumstanțe, Colegiul constată că judecarea cauzei în lipsa pârâtului Burciu Nicolae, în condițiile în care actele de citare au fost emise pe numele ***„Burcă Nicolae”***, constituie o încălcare esențială a normelor procesuale. Această încălcare se încadrează în ipoteza art. 388 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă, potrivit căreia hotărârea primei instanțe urmează a fi casată dacă pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată.

Având în vedere caracterul esențial al viciului constatat, acesta nu poate fi remediat în instanța de apel fără a lipsi partea de examinarea cauzei în condiții contradictorii în fața primei instanțe.

Prin urmare, Colegiul consideră necesară admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 18 iulie 2024 și trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de fond urmează să verifice identitatea corectă a pârâtului, să asigure citarea legală a tuturor participanților la proces, să clarifice dacă persoanele chemate în judecată sunt cele vizate în actul de constatare și în cererea prealabilă, precum și să examineze, în ansamblu, probele referitoare la ocuparea terenului, edificarea construcțiilor și temeiul juridic al pretenției privind demolarea acestora.

Din raționamentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de apel,

Colegiul ajunge la concluzia de a admite cererea de apel și a casa integral hotărârea instanței de fond pronunțată în prezenta cauză, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, completului specializat în materie civilă a Judecătoriei Chișinău.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. d), art. art. 389 – 390 Cod de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se admite apelul declarat de avocatul Bondarenco Andrei în interesele lui Borș Vasile și Borș Lidia.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, (sediul Central) din 18 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Borș Vasile și Borș Lidia împotriva lui Burciu Nicolae și Babaian Lilia cu privire la demolarea construcțiilor și compensarea cheltuielilor de judecată, și se trimite cauza spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Ana Panov

Judecătorii Elena Bolocan

Svetlana Vîșcu