Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central (Judecător: Eugeniu Ciubotaru)
Dosarul nr. 2a-216/26 (2-25124674-03-2a-18022026)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

28 mai 2026 mun. Bălţi

Completul de judecată în componența:
Preşedintele ședinței, judecător Stanislav Grosu
Judecătorii Mariana Sajin, Alina Țihonschi
Grefier Cristina Svaracevschi

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Negrei Nicolae în interesele lui Prodan Victor împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 decembrie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Sudica Maria în contradictoriu cu Prodan Victor, intervenient accesoriu Voicu Anatolie cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ, repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

Pretențiile reclamantului și participanților la proces:

La 01 septembrie 2025, a fost înregistrată cererea de chemare în judecată înaintată de către Maria Sudica împotriva lui Victor Prodan, intervenient accesoriu Anatolie Voicu cu privire la evacuarea forțată din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii a invocat faptul că, reclamanta a indicat că în baza certificatului de moștenitor eliberat de notara Cristina Veverița, intervenientul accesoriu a devenit proprietar al bunurilor imobile, teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0795 ha, casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 193,6 m2 , construcții (anexe gospodărești) cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 85 m2.

A remarcat că, în această casă locuiește și de aceste bunuri imobile se folosește fără niciun temei legal sau contractual Victor Prodan. În acest sens, la 03 iulie 2025 Anatolie Voicu i-a expediat o somație solicitând ca pârâtul să părăsească gospodăria.

A mai susținut că, la 09 iulie 2025, a încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu Anatolie Voicu prin care a procurat bunurile imobile, iar la 11 iulie 2025, contractul a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. Astfel, a devenit proprietară a bunurilor imobile.

Reclamanta a mai invocat că, a expediat o somație lui Victor Prodan, cerându-i să părăsească casa. Atât pe numele său, cât și pe numele lui Anatolie Voicu, au parvenit răspunsuri, semnate de reprezentanții pârâtului, prin care somațiile au fost respinse sub pretextul că ar fi investit ceva în această casă și dorește să i se compenseze cheltuielile.

Maria Sudica a susținut că, în urma efectelor juridice ale înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a contractului de vânzare-cumpărare din 09 iulie 2025, a devenit proprietara bunurilor imobile - teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0795 ha, casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 193,6 m.p., anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.02 cu suprafața de 19,5 m.p. și anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 85 m.p., toate amplasate în *****. De aceste bunuri imobile se folosește și locuiește în casă Victor Prodan, neavând pentru aceasta vreun temei legal sau contractual. Acest fapt nu-i permite să posede și să folosească bunurile imobile, îngrădindu-i două din cele trei atribute ale dreptului de proprietate, și anume posesia și folosința. Astfel, prin acțiunile ilegale ale pârâtului Victor Prodan este încălcat dreptul fundamental la protecția proprietății, garantat de art. 501 alin. (1) și (2) Cod civil, art. 46 alin. (1) și (2) al Constituției și art. 1 alin. 1 al protocolului Adițional de la Paris la Convenția Europeană. Această încălcare se exprimă în faptul că folosind și posedând bunurile imobile, ale cărui proprietară este, fără careva temeiuri legale sau contractuale, pârâtul Victor Prodan îi împiedică să posede și să folosească bunurile imobile și să exercite astfel pe deplin dreptul său de proprietate care, pe lingă dreptul de depoziție include și dreptul de posesie și folosință, drepturi pe care, în urma acțiunilor pârâtului, nu le poate exercita.

Reclamanta a reiterat că, careva cheltuieli și investiții pe care le pretinde pârâtul că le-ar fi făcut, nu îi sunt opozabile. A procurat bunul imobil de la Anatolie Voicu în starea în care este acum. Careva acord la îmbunătățirea bunului de către Victor Prodan nu a dat. La momentul când a procurat bunul imobil, Victor Prodan cunoștea despre existența litigiului de evacuare a sa, deoarece a recepționat somația lui Anatolie Voicu, oferind și un răspuns.

Maria Sudica a solicitat evacuarea silită a lui Victor Prodan împreună cu bunurile sale personale din bunul imobil, teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0795 ha, casă de locuit individuală nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 193,6 m.p., anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.02 cu suprafața de 19,5 m.p., anexă gospodărească nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 85 m.p., toate amplasate în ***** și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 10 septembrie 2025, reprezentanta reclamantei Maria Sudica, avocata Doina Ioana Străisteanu a formulat o cerere de completare prin majorare a cuantumului cerințelor din cererea de chemare în judecată.

În cuprinsul acesteia a indicat că, conduita pârâtului se plasează într-o zonă de fapt contrară ordinii juridice, deoarece acesta refuză să recunoască dreptul de proprietate al reclamantei, deși acesta este consacrat în mod expres prin act autentic de vânzare-cumpărare și prin înregistrarea efectuată la organul cadastral competent.

A subliniat că, situația creată prin faptele pârâtului nu se rezumă la o simplă dispută civilă, ci echivalează cu o ingerință gravă în drepturile fundamentale ale reclamantei, garantate de Constituția Republicii Moldova și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Prin ocuparea abuzivă a imobilului, reclamanta a fost privată de posibilitatea de a-și exercita prerogativele inerente dreptului de proprietate-respectiv posesia, folosința și dispoziția-precum și de dreptul său primondial la domiciliu. Dreptul la domiciliu și la proprietate se regăsește nu doar în art. 29 din Constituție, care proclamă inviolabilitatea domiciliului, ci și în art. 46 alin. (1), care consacră dreptul de proprietate privată și garanția respectării acestuia. De asemenea, art. 1 alin. (1) din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului statuează că „orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale”, iar nicio persoană nu poate fi lipsită de proprietatea sa decât pentru cauze de utilitate publică și în condiții prevăzute de lege.

A reiterat că, începând cu 11 iulie 2025, a dobândit în mod legal și definit imobilul în cauză, prin act de vânzare-cumpărare, înscriidu-și dreptul de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile, ceea ce îi conferă nu doar un titlu incontestabil, ci și o protecție deplină din partea legii. În pofida acestui fapt, ea a fost împiedicată până în prezent să intre în posesia efectivă și să utilizeze bunul său. Ocuparea arbitrară de către pârât nu doar că a lipsit-o de folosința firească a locuinței, dar i-a produs și un prejudiciu patrimonial real și continuu, constatând în imposibilitatea de a valorifica economic imobilul prin închiriere sau de a-l utiliza în interes personal.

Totodată, a menționat că în speță, imobilul în discuție este înregistrat în mod legal pe numele reclamantei, aspect ce rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile, un act cu valoare probantă deplină, care confirmă calitatea sa de proprietar. În consecință, orice persoană care ocupă bunul fără a deține un titlu

juridic valabil se află într-o poziție de posesor nelegitim. Mai mult, în cazul de față, pârâtul nu are nici un contract de locațiune, nici un alt act de natură contractuală sau un drept real ori de creanță care să îi justifice folosința. Prin urmare, situația sa juridică este aceea a unui ocupant abuziv, aflat în poziție de uzurpator al dreptului de proprietate al reclamantei.

A mai subliniat că ocupația imobilului de către pârât reprezintă o tulburare directă și nejustificată a posesiei legitime a reclamantei. Această tulburare nu este una accidentală sau pasageră, ci se desfășoară continuu și sistematic, ceea ce amplifică gravitatea situației și justifică în mod deplin intervenția instanței.

A mai adăugat că, prin ocuparea imobilului, pârâtul nu a produs doar tulburarea de posesie, ci și un prejudiciu patrimonial semnificativ. Reclamanta a fost lipsită de posibilitatea de a utiliza bunul fie pentru nevoile sale locative, fie pentru a-l valorifica prin închiriere sau prin alte modalități de exploatare economică. Astfel, în virtutea principiului reparării integrale a prejudiciului, se impune că pe lângă restituirea imobilului prin evacuare, pârâtul să fie obligat la plata unei sume echivalente chiriei de piață pentru întreaga perioadă în care a folosit bunul abuziv.

Reține că, reclamanta în virtutea dreptului său exclusiv de proprietate, solicită obligarea pârâtului la plata unei chirii echivalente cu 6 000 lei lunar, începând cu 12 iulie 2025, ziua la care a fost înregistrat dreptul său de proprietate în Registrul bunurilor imobile. Această sumă reflectă nu doar o evaluare echitabilă a veniturilor pe care reclamanta le-ar fi putut obține prin închirierea imobilului, dar și valoarea de piață a folosinței de care ea a fost lipsită. Dincolo de aspectul financiar, această solicitare este fundamentată de principiul reparației integrale a prejudiciului, atunci când o persoană este împiedicată să folosească bunul, despăgubirea nu se limitează la simpla restituire, ci trebuie să acopere și pierderea suferită prin lipsa de folosință.

A adăugat că, restabilirea ordinii de drept nu se poate realiza decât prin două măsuri complementare: evacuarea imediată a pârâtului din imobil, cu restituirea posesiei către reclamantă și obligarea acestuia la plata unei compensații bănești echivalente chiriei de piață pentru întreaga perioadă de ocupație abuzivă. Doar astfel se poate garanta repararea integrală a prejudiciului și se poate împiedica perpetuarea unei stări de injustiție care ar adânci și mai mult pierderile suferite de proprietară.

Într-un final, a solicitat evacuarea pârâtului Victor Prodan împreună cu toate bunurile sale din imobilul deținut în proprietate privată de Maria Sudica, format din teren de construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0795 ha, casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 193,6 m.p., anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 19,5 m.p., anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 85 m.p., amplasate în

*****, fără oferirea altui spațiu locativ; încasarea din contul pârâtului Victor Prodan în beneficiul reclamantei chiria imobilului începând cu 12 iulie 2025 în sumă de 6 000 lei lunar până în ziua calendaristică efectivă de eliberare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 decembrie 2025, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de către Maria Sudica împotriva lui Victor Prodan, intervenient accesoriu Anatolie Voicu cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ, repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată.

- S-a dispus evacuarea lui Victor Prodan, domiciliat în ***** și a bunurilor sale din proprietatea Mariei Sudica, născută la 15 mai 1969, cod numeric personal *****, anume terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața 0,0795 ha, casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 193,6 m.p., construcția cu nr.2 cadastral *****.02, cu suprafața 19,5 m.p., construcția *****.03 cu suprafața de 85 m.p. din *****.
- S-a încasat de la Victor Prodan, cu ultimul domiciliu cunoscut în *****, în beneficiul Mariei Sudica, născută la 15 mai 1969, cod numeric personal *****, suma de 12 000 (douăsprezece mii) lei cu titlu de prejudiciu cauzat prin ocupația ilegală a proprietății și cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în sumă de 539 (cinci sute treizeci și nouă) lei și 96 bani, sub forma taxei de timbru în sumă de 200 (două sute) lei și sub forma asistenței juridice în mărime de 13 000 (treisprezece mii) lei.
- În rest, pretențiile s-au respins ca fiind neîntemeiate.
- S-a încasat de la Victor Prodan, cu ultimul domiciliu cunoscut în mun. Orhei, str. Sfântul Nicolae, nr.37 în beneficiul statului, taxa de stat suplimentară în cuantum de 289 (două sute optzeci și nouă) lei și 96 bani.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 06 februarie 2026 în alineatul trei al dispozitivului hotărârii emise de Judecătoria Orhei în cauza nr. 2-1775/2025 la 02 decembrie 2025 s-a înlăturat eroarea mecanică de calcul evidentă, prin înlocuirea sumei greşite - „în sumă de 779 (șapte sute șaptezeci și nouă) lei și 96 bani” cu suma corectă - „în sumă de 539 (cinci sute treizeci și nouă) lei și 96 bani”.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, 23 decembrie 2025 (potrivit plicului poștal) avocatul Negrei Nicolae în interesele lui Prodan Victor a contestat-o cu apel hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 decembrie 2025

solicitând casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi soluții privind respingerea integrală a acțiunii.

La 16 martie 2026 avocatul Negrei Nicolae în interesele Prodan Victor a înregistrat cererea de apel cu invocarea motivelor de fapt și de drept pentru care și-a întemeiat apelul.

În motivarea apelului apelantul Prodan Victor consideră că, cercetarea judecătorească asupra fondului cauzei a fost efectuată vădit superficial şi greşit, iar instanţa de judecată, din motive încă necunoscute, nu a făcut nici o examinare corectă şi multilaterală a cauzei în condiţiile dispoziţiei art. 241 alin. (5) CPC.

Menționează faptul că, apelantul Victor Prodan a.n. *****, s-a aflat în relaţii de concubinaj în perioada anului ***** cu *****, decedată la *****. În această perioadă numiţii au avut o relaţie de coabitare stabilă şi de durată, fiind percepuţi de cunoscuţi ca un cuplu, mereu s-au prezentat în public, în anturajul familial şi profesional, drept parteneri de viaţă, locuind împreună şi gestionând în comun gospodăria. Ultimii chiar şi-au oficializat religios relaţia prin cununia religioasă.

Reține faptul că, pe parcursul perioadei de concubinaj, concubinii au realizat din veniturile comune mai multe investiţii privind repararea, reconstrucţia, reamenajarea şi darea în exploatare a bunului imobil aflat în ***** cu nr. cadastral *****.01. La data de *****, ***** a decedat, iar după decesul ultimei, Victor Prodan a continuat să locuiască în bunul imobil menţionat în continuare aducând beneficii privind dotarea cu mobilier şi electrocasnice inclusiv întreţinerea acestuia prin efectuarea lucrărilor de reparaţie. La moment Victor Prodan a aflat despre faptul că în baza certificatului de moştenitor legal eliberat la data de 29 mai 2025, Voicu Anatolie a.n. *****, a devenit unicul moştenitor al averii succesorale rămase după decesul lui *****.

Reține că, la 03.07.2025 în adresa lui Victor Prodan din numele lui Anatolie Voicu a fost transmisă o somaţie, prin care îl informează pe Prodan Victor că Anatolie Voicu a intrat în moştenirea bunului imobil menţionat şi solicită evacuarea acestuia împreună cu bunurile sale într-un termen de 30 zile, în caz contrar se rezervă dreptul să depună o acţiune de evacuare forţată. Notificarea menţionată a fost înmânată de către Sudica Maria, care s-a prezentat în faţa lui Victor Prodan în calitate de avocat. Ca răspuns la notificarea menţionată domnul avocat Dorin Podlisnic în interesul lui Victor Prodan atât lui Anatolie Voicu cât şi persoanei ce sa prezentat ca avocat Sudica Maria, la data de 05.08.2025 a oferit un răspuns, prin care i-a informat că nu dă curs notificării expediate de acestea, din motiv că Victor Prodan în timpul conveţuirii cu doamna *****, a adus îmbunătăţiri semnificative la bunul imobil menţionat şi urmează că aceste îmbunătăţiri să fie evaluate şi încasate din contul moştenitorului, constituind de fapt o îmbogăţire nejustificată. Necătând la faptul că Prodan Victor i-a fost acordat un termen de 30

zile din 03.07.2025 data înmânării notificării de evacuare, termen care expira la data de 03.08.2025, la data de 09.07.2025 în baza contractului de vânzare-cumpărare, Voicu Anatolie a vândut bunul imobil menţionat doamnei Sudica Maria, fiind în cunoştinţă de cauză că bunul imobil este deja în litigiu şi garantând în faţa notarului la încheierea contractului de vânzare cumpărare că acest bun este liber de orice viciu material şi juridic. Ba mai mult acordând termen lui Prodan Victor prin notificarea expediată la 03.07.2025 care expira la data de 03.08.2025, conform contractului de vânzare - cumpărare din data de 09.07.2025 pct.5 garantează transmiterea bunului imobil în ziua semnării contractului.

Mai reține că, la 30.07.2025 deja din numele lui Sudica Maria a fost înmânată domnului Prodan Victor o somaţie prin care îl informează despre vânzarea cumpărarea bunului imobil, solicitând evacuarea din bunul imobil, acordându-i un termen până la data de 07 august 2025, fapt ce reiese că expres Sudica Maria i-a acordat posibilitatea lui Prodan Victor să se afle în acel bun imobil pînă la data de 07 august 2025. La 29.08.2025 din numele lui Prodan Victor în calitate de reclamant pe rolul judecătoriei Orhei, sediul central împotriva pârâţilor Anatolie Voicu şi Sudica Maria a fost înregistrată o cerere de chemare în judecată.

Menționează că, cu toate că Prodan Victor a iniţiat un proces civil privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare ca fiind un act simulat, ultimul nu putea efectiv să locuiască în acel bun imobil din motivul că toate comunicaţiile au fost deconectate, iar la expirarea termenului acordat de către Sudica Maria, Prodan Victor a părăsit bunul imobil.

Totodată, invocă faptul că, la 10.09.2025 Prodan Victor, după depunerea cererii de chemare în judecată, recepţionează o cerere de chemare în judecată privind evacuarea din bunul imobil, părăsind deja în acel moment bunul imobil. Despre părăsirea bunului imobil, în adresa lui Sudica Maria, de către avocat Negrei Nicolae a fost transmisă şi un răspuns, prin care este informată de faptul că Prodan Victor a părăsit bunul imobil şi poate fi ocupat de proprietar, notificare fiind recepţionată la data de 30.09.2025 de către Sudica Maria.

Susține că, reclamanta Sudica Maria recepţionând această cerere, de fapt nu o prezintă în instanţa de judecată ci în general îşi modifică cerinţele şi solicită şi prejudiciu material pentru pretinsa ocupare a bunului imobil care de fapt nu a fost dovedită sub nici o formă, or probe în sensul că Prodan Victor se afla efectiv în bunul imobil nu au fost prezentate în proces instanţa arbitrar examinând cauza, bazându-se doar pe afirmaţiile reclamantei. Cu toate că Sudica Maria a recepţionat răspunsul la somaţie privind eliberarea bunului de către Prodan Victor la data de 30.09.2025 (a se vedea avizul anexat contrasemnat), avocatul în interesele reclamantului în cadrul procesului indică date denaturate precum că Prodan Victor

ar fi ocupat acest bun imobil până la 10 octombrie 2025, fapt neveridic şi neprobat de către parte în proces.

Consideră apelantul că, nu este clar în baza căror probe instanţa a stabilit aflarea lui Prodan Victor abuziv în bunul imobil în perioada 07 august 2025 - 07 octombrie 2025, simpla afirmaţie a reprezentantul reclamantei a constituit temei de a încasa pentru această perioadă prejudiciu în sumă de 12 000 lei, fapt inadmisibil într-un proces echitabil, or instanţa urma să pună la baza acestei hotărîri probe şi nu doar declaraţiile reprezentantului.

Menționează că, studiind cererea de chemare în judecată nu a stabilit vreo cerinţă de încasare a prejudiciului material pentru pretinsa ocupare abuzivă a bunului, iar această cerinţă reclamanta/intimată a introdusă în cadrul şedinţei de judecată din 02 decembrie 2025, unica şedinţă de judecată, or instanţa de judecată urma să informeze pârâtul/apelant despre o nouă cerinţă de care acesta nu era cunoscut. Or recepţionarea cererii de chemare în judecată cu cerinţa de evacuare şi informarea intimatei despre faptul că acesta a părăsit bunul imobil ia format convingerea că în faţa instanţei reclamanta doar această cerinţă a înaintat-o, care de fapt Prodan Victor a executat-o benevol, părăsind acest bun imobil după expirarea termenului acordat de pînă la 07 august 2025. Astfel la concretizarea cerinţei instanţa era obligată să amâne şedinţa, pentru a pune la dispoziţia pârâtului cererea concretizată, eventual pentru a se putea apăra în privinţa solicitării de reparare a prejudiciului, fapt nerealizat, acţiuni prin care i-a fost încălcat dreptul la apărare a lui Prodan Victor, examinînd această cauză în lipsa pîrîtului/apelant.

Consideră că, instanţa de judecată examinând cauza nu a avut nici o probă care ar dovedi faptul că Prodan Victor ar fi ocupat abuziv acest bun imobil şi care este această perioadă concretă, punând la baza hotărîrii doar alegaţiile părţii reclamante.

Apelantul/reprezentantul solicită, admiterea cererii de apel cu casarea hotărârii judecătoriei Orhei din 02.12.2025 și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Prin încheierea Curții de Apel Nord din 01 aprilie 2026 s-a acceptat apelul și s-a intentat procesul în instanța de apel cu fixarea ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare la 30 aprilie 2026, ora 10:00; expedierea copiei apelului participanților. Convocarea participanților la proces în ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, stabilind termenul limită pentru prezentarea de către acestea a referințelor cu înscrisuri, formularea demersurilor necesare, prezentarea/reclamarea probelor în condițiile art.372 CPC (în atâtea copii câți participanți la proces sunt plus o copie pentru instanță), sub sancțiunea decăderii din acest drept, până la 21.04.2026. Neprezentarea în termen a înscrisurilor respective nu va împiedica soluționarea cauzei în baza materialelor din dosar. Explicarea părților/participanților a dreptului de a recurge la mediere și la încheiere

tranzacției de împăcare. Obligarea părților/participanților să informeze instanţa despre motivele neprezentării în ședință, iar persoana care a primit citația sau înștiințarea în locul destinatarului absent este obligată de a o înmâna acestuia de îndată ce va fi posibil. Obligarea părților și participanții să informeze instanța, nu mai târziu de 3 zile până la data ședinței de judecată, despre angajarea unui avocat, schimbarea sau renunţarea la serviciile avocatului, prezentând instanței datele de contact ale noului avocat, inclusiv adresa electronică a acestuia.

La 09 aprilie 2026 reprezentanta intimatei Maria Sudica, avocata Doina Ioana Străisteanu a înregistrat referința potrivit căruia solicită respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Poziția părților expusă în ședința instanței de apel:

În ședința de judecată în instanța de apel fiind prezent reprezentantul apelantului Prodan Victor, avocatul Negrei Nicolae care a solicitat admiterea cererii de apel cu casarea integrală a hotărârii contestate și emiterea unei noi soluții privind respingerea acțiunii în totalitate.

Intimata Maria Sudica, avocata Doina Ioana Străisteanu cât și intervenientul accesoriu în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, procedura citării legale fiind respectată. (f.d.120, 126, 128, 130)

Astfel, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părţilor neprezente şi a dispus examinarea cauzei în absența lor, prin prisma dispozițiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.

Aprecierea instanței de apel:

Studiind materialele cauzei, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de apelant în cererea sa de apel și în ședința de judecată în coraport cu materialele din dosar, Colegiul Civil consideră că cererea de apel este întemeiată şi urmează a fi admisă cu casarea parțială a hotărârii instanței de fond, reieșind din următoarele considerente.

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

Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil atestă că, de către Judecătoria Orhei, sediul central la 02 decembrie 2025 a pronunțat dispozitivul hotărârii (f.d.55), iar la 23 decembrie 2025 avocatul Negrei Nicolae în interesele lui Prodan Victor o contestă cu apel (f.d.61-62). Prin urmare, Colegiul Civil consideră că apelantul s-a încadrat în termenul prevăzut de lege pentru declararea apelului.

Conform art. 385 lit. c) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărîrea primei instanţe, emiţând o nouă hotărîre.*

Conform 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.*

Potrivit art. 121 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

În conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, *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.*

În conformitate cu prevederile art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţa de judecată.*

Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă*, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Iar, potrivit prevederile art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, *în motivare se indică: circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa*.

Din conținutul normelor sus-citate rezultă cu certitudine că, analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt şi de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluţii trebuie să fie clară şi simplă, precisă, conchisă şi fermă, să aibă putere de convingere. Această dispoziție legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiției, de a întări încrederea justițiabililor în hotărârile judecătorești şi de a da posibilitatea instanțelor superioare să-şi exercite controlul judecătoresc.

Așa dar din actele cauzei, Colegiul Civil reține că, la 01 septembrie 2025, Maria Sudica a formulat cerere de chemare în judecată împotriva lui Victor Prodan, intervenient accesoriu Anatolie Voicu cu privire la evacuarea forțată din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ (f.d.5-7), iar potrivit hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 decembrie 2025 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată formulată de Maria Sudica și s-a dispus evacuarea lui

Prodan Victor și a bunurilor sale din proprietatea reclamantei. Totodată, s-a încasat de la Victor Prodan în beneficiul Mariei Sudica suma de 12 000 lei cu titlu de prejudiciu cauzat prin ocupația ilegală a proprietății și cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat și taxei de timbru, cât și asistența juridică în mărime de 13 000 lei. În rest, pretențiile s-au respins ca fiind neîntemeiate. (f.d.55)

În drept, Colegiul Civil va menționa prevederile art. 373 alin. (1)-(3), (5) și (6) Cod de procedură civilă, potrivit cărora, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. 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 hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces*.

Colegiul Civil al Curții de Apel Nord, analizând conținutul hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate de apelant în cererea de apel în raport cu normele de drept și materialele cauzei, constată că soluția instanței de fond, este una parțial întemeiată. Or, instanța de prim nivel, examinând cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material și procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art.130 Cod de procedură civilă, a pronunțat o hotărâre parțial întemeiată, din care considerente instanța de apel o va casa parțial.

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.*

Conform 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.*

Potrivit art. 15 alin. (1) Cod civil, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

Potrivit art. 500 alin.(1), (2), (3) Codul civil prevede că, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de*

proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

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.*

Conform art.509 alin.(2) Codul civil, *dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietateca efect al dobândirii cu bună credinţă*

Conform art. 510 alin.(2) din Cod civil, *în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

Art.581 alin.(1) Cod civil, *proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului.*

Potrivit prevederilor art. 585 alin.(1) din Cod civil, *dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței 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. (2) Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut. (3) Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sânt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.*

Totodată, prevederile art.46 alin. (1)-(3) al Constituţiei Republicii Moldova*,* dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

Din analiza materialelor cauzei Colegiul civil reține faptul că, la 06 decembrie 2024, Anatolie Voicu a primit certificat de calitate de moștenitor, eliberat de notara Cristina Veverița (f.d.8), iar potrivit certificatului Anatolie Voicu deține calitate de moștenitor după decesul Liudmilei Voicu.

Ca urmare, Anatolie Voicu i-a solicitat lui Victor Prodan să elibereze bunul imobil, somația fiind recepționată de acesta la 03 iulie 2025 (f.d. 11, 13). În

răspuns, pârâtul a refuzat să dea curs solicitării, invocând că, în perioada conviețuirii cu Ludmila Voicu, a efectuat investiții și îmbunătățiri semnificative ale imobilului, a căror compensare o consideră datorată (f.d. 14-15).

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 09 iulie 2025, între Anatolie Voicu a vândut în calitate de vânzător și Maria Sudica a cumpărat în calitate de cumpărător, bunul imobil de pe adresa *****, și anume: teren cu modul de folosință-pentru construcții, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0795 ha cu părțile componente: casă de locuit individuală, nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 193,6 m.p., anexe gospodărești, nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 19,5 m.p., anexe gospodărești, nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 85,0 m.p. (f.d.9-10)

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobil eliberat la 15.07.2025 urmează că terenul pentru construcție nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0795 ha împreună cu bunul imobil construcție (casă de locuit individuală) cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 193,6 m.p. , construcție (anexe gospodărești) cu nr. cadastral *****.02 cu suprafața de 19,5 m.p. , construcție (anexe gospodărești) cu nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 85.0 m.p. situate în *****, sunt înregistrate cu drept de proprietate cu cota-parte 1.0 după Sudica Maria, temeiul înscrierii fiind contractul de vânzare-cumpărare nr.1-70 din 09.07.2025, data înregistrării 11.07.2025. (f.d.18)

Ulterior, și reclamanta Maria Sudica i-a solicitat pârâtului să elibereze imobilul până la 07 august 2025, notificarea fiind recepționată la 01 august 2025. (f.d.13) Prin răspuns, Victor Prodan a reiterat că a suportat cheltuieli pentru reparația și reconstrucția imobilului și a condiționat eliberarea acestuia de compensarea investițiilor pretinse. (f.d. 17)

De asemenea, la 03 septembrie 2025, reprezentanta reclamantei i-a remis pârâtului o somație privind achitarea chiriei în cuantum de 6 000 lei lunar, începând cu 12 iulie 2025, pentru folosirea imobilului aflat în proprietatea Mariei Sudica, somație recepționată la 04 septembrie 2025. (f.d. 45-46)

Deci, Colegiul civil va reține că, reclamanta Sudica Maria a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase prin înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile (f.d.18), beneficiind de toate prerogativele recunoscute proprietarului, inclusiv dreptul de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate, fiind un drept real absolut, este opozabil și impune tuturor terților obligația negativă de a nu aduce atingere exercițiului său.

În continuare, dreptul de proprietate poate trece din patrimoniul unei persoane în patrimoniul altei persoane atât în temeiul unor cauze legale, cât și al unor cauze voluntare. Cauzele voluntare presupun manifestarea liberă de voință a proprietarului de a transmite dreptul său de proprietate prin acte juridice între vii,

precum vânzarea-cumpărarea, schimbul sau donația, ori prin renunțarea la dreptul de proprietate.

Astfel, în speță, transmiterea dreptului de proprietate de la Anatolie Voicu către Maria Sudica s-a realizat în baza unui contract de vânzare-cumpărare, încheiat cu respectarea prevederilor legale și urmat de înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile. Ca efect al acestei transmisiuni, reclamanta a dobândit toate prerogativele dreptului de proprietate, respectiv posesia, folosința și dispoziția asupra bunului.

După dobândirea dreptului de proprietate, și reclamanta Maria Sudica i-a solicitat pârâtului eliberarea imobilului până la 07 august 2025, notificarea fiind recepționată la 01 august 2025 (f.d. 13). Prin răspuns, Victor Prodan și-a menținut poziția, invocând pretinse cheltuieli suportate pentru reparația și reconstrucția imobilului și condiționând eliberarea acestuia de compensarea investițiilor pretinse (f.d.17). Ulterior, la 03 septembrie 2025, reclamanta i-a solicitat și achitarea unei indemnizații echivalente chiriei pentru folosirea imobilului (f.d. 45-46).

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în limitele motivelor de apel, Colegiul civil apreciază că soluția primei instanțe privind evacuarea pârâtului este justă cu aprecierea corectă a materialului probator și legislației pertinente.

Or, din momentul înregistrării dreptului de proprietate la 11 iulie 2025, Maria Sudica a devenit titularul exclusiv al dreptului de proprietate asupra imobilului litigios, beneficiind de toate prerogativele conferite de lege. Cu toate acestea, pârâtul a continuat să ocupe bunul fără acordul proprietarei și fără a deține un titlu juridic care să-i confere vreun drept de posesie sau de folosință.

Colegiul nu poate reține argumentele apelantului potrivit cărora pretinsele investiții efectuate în perioada conviețuirii cu fosta proprietară i-ar conferi dreptul de a continua ocuparea imobilului. Eventuala existență a unor creanțe izvorâte din raporturile patrimoniale dintre pârât și fosta proprietară sau succesorii acesteia poate fi valorificată numai pe calea unei acțiuni distincte, însă nu poate constitui un temei juridic pentru limitarea exercițiului dreptului de proprietate al actualei proprietare și nici pentru justificarea refuzului de a elibera bunul.

Mai mult, apelantul nu a prezentat probe pertinente și concludente care să confirme existența, natura, valoarea și caracterul pretinselor îmbunătățiri invocate. În aceste condiții, simpla susținere privind efectuarea unor investiții nu este aptă să înlăture efectele dreptului de proprietate dobândit de reclamantă în mod legal.

Prin urmare, Colegiul civil constată că prima instanță a aplicat corect normele de drept material referitoare la apărarea dreptului de proprietate, astfel încât soluția privind evacuarea pârâtului din imobil urmează a fi menținută.

În ce privește pretinderea reclamantului privind încasarea venitului ratat în cuantum de 6.000 lei lunar, sub forma contravalorii chirie, începând cu data de 12 iulie 2025, dată la care și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului

în Registrul bunurilor imobile, Colegiul nu poate împărtăși concluzia primei instanțe potrivit căreia cuantumul de 6.000 lei lunar ar reprezenta un fapt de notorietate. Așa dar, valoarea de piață a chiriei unui imobil constituie o împrejurare de fapt ce urmează a fi dovedită prin mijloace de probă admisibile, precum raport de evaluare, contracte de locațiune pentru imobile comparabile sau alte probe pertinente, și nu poate fi stabilită exclusiv pe baza aprecierii instanței.

În speță, reclamantul pretinde un venit ratat de 6.000 lei lunar, începând cu data de 12 iulie 2025, când și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului. Totuși, acesta nu a prezentat nicio probă care să confirme că imobilul putea fi dat în locațiune la acest preț, că existau potențiali chiriași sau că ar fi întreprins demersuri concrete pentru valorificarea bunului prin închiriere.

În lipsa probelor care să demonstreze atât existența certă a venitului ratat, cât și cuantumul acestuia, pretenția reclamantului se întemeiază pe simple presupuneri și eventualități. Prin urmare, nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 19 din Codul civil privind repararea profitului ratat și nici condițiile angajării răspunderii civile pentru prejudiciul material pretins, motiv pentru care această pretenție urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În consecință, hotărârea primei instanțe urmează a fi menținută în partea privind evacuarea pârâtului din bunul imobil și casată în partea referitoare la încasarea prejudiciului material reprezentând contravaloarea chiriei, prin ocupațiune ilegală a proprietății, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acestui capăt de cerere ca neîntemeiat.

Instanța de apel, la fel consideră întemeiată concluzia instanței de fond în partea încasărilor cheltuielilor de judecată pe litigiul din speță întrucât acestea au fost dovedite prin probe administrate și acordate cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.c) Codul de procedură civilă, Colegiul civil,

D E C I D E :

Se admite apelul declarat de avocatul Negrei Nicolae în interesele lui Prodan Victor împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 decembrie 2025.

Se casează parțial hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 02 decembrie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Sudica Maria în contradictoriu cu Prodan Victor, intervenient accesoriu Voicu Anatolie cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ, repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată, în partea repararea prejudiciului material prin care s-a încasat de la Prodan Victor în beneficiul Sudica

Maria suma de 12.000,00 (douăsprezece mii,00) lei cu titlul de prejudiciu cauzat prin ocupațiune ilegală a proprietății, cu emitere unei noi hotărâri în partea aceasta, după cum urmează:

Se respinge cerința privind încasarea prejudiciului material cauzat prin ocupațiune ilegală a proprietății.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele ședinței, judecător Stanislav Grosu

Judecătorii Mariana Sajin Alina Țihonschi