Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru – Grigorii Cazacu
Dosarul nr. 2a-3376/25; PIGD nr. 2-18202114-02-2a-22092025

D E C I Z I E

10 iunie 2026 *****

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

Instanța de judecată în componența:
Preşedintele completului, judecător – Ana Panov
Judecătorii – Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier – Andreea Caracaș

Examinând în ședință publică, în limba de stat, apelul declarat de către Botea Elena, reprezentată de avocatul Carp Mircea, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 2 iulie 2025, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Botea Elena împotriva lui Lupu Mihai și Lupu Victoria privind constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, precum și a depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului construit pe teren din cont propriu fără tulburarea posesiei și folosinței asupra terenului ocupat, obligarea instalării pe linia de hotar a unui gard din plasă, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, –

C o n s t a t ă:

1. **Partea descriptivă – pretenţiile reclamantului, obiecţiile pîrîtului şi explicaţiile celorlalţi participanţi la proces:**
2. La data de 25 octombrie 2018, Botea Elena reprezentată de avocatul Carp Mircea a intentat acțiune împotriva lui Lupu Mihai și Lupu Victoria privind constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, precum și a depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului construit pe terenul reclamantei din cont propriu fără tulburarea posesiei și folosinței asupra terenului ocupat, obligarea instalării pe linia de hotar a unui gard din plasă și compensarea cheltuielilor de judecată.
3. În motivarea acțiunii a indicat că la dată de 14.05.2009, între Postolachii Mihail şi reclamanta Boţea Elena a fost încheia contractul de vînzare-cumpărare a lotului pomicol, situat în *****, or. *****, extravilan, cu suprafaţa totală de 0.079 ha, *****, cu nr. Cadastral *****, în urma încheierii acestui contract, Boţea Elena a devenit proprietarul lotului de teren anterior menţiona în decembrie 2015, reclamanta Boţea Elena a mers împreună cu soţul Boţea Afanasie la terenul în cauză, astfel ajungînd la acesta, au observat că Lupu Mihai Ion şi Lupu Victoria Constantin, proprietari ai lotului învecinat cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0.0628 ha, profitînd de faptul că reclamanta era plecată peste hotare, au demolat gardul comun, care era amplasat pe hotarul dintre terenurile acestora şi au construit unul nou cu fundaţie capitala, pari din metal, plasă parţial, piatră,

care vizibil a depăşit hotarul dintre acestea şi a fost amplasta în totalitate pe terenul reclamantei.

4. Declară că la fel prin construcţia gardului menţionat, acestea au ocupat o parte din terenul reclamantei unde erau şi sunt sădiţi pomi fructiferi. După cele văzute reclamanta Boţea Eelena a mers la pîrîţii Lupu Mihail Ion si Lupu Victoria Constantin de nenumărate ori pentru ai ruga pe aceştia să demoleze gardul pe care l-au construit, să amplaseze gardul cum a fost anterior în hotarele generale şi să elibereze partea de teren ocupată de aceştia abuziv, însă fără nici-un rezultat.
5. Indică că la data de 24.07.2018, II Agenţia Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chişinău nr. 1, la cererea reclamantei a eliberat informaţia din baza de date grafică a lotului de teren, cu privire la amplasarea, caracteristicile şi parametrii hotarului. Potrivit acestuia, lotul este situat în Chişinău, or. *****, *****, bunul imobil are nr. Cadastral *****, tipul bunului este teren, suprafaţa de 0.0700 ha, destinaţia intravilanul localităţii, mod de folosinţă-lot pomicol şi dispune de următoarele caracteristici tehnice Motanii 1-2- distanţă 32.96-hotar general; Hatârul 2-3- distanţă 24.31-hotar general; Hotarul 3-4- distanţa 21,77; Hotar 4-5 distanţa 12.43-hotar general; Hotarul 5-6- distanţai8.28-hotar general; Hotar 6-1 distanţa 3.86-hotar general.
6. Declară că pentru a fi stabilit cu certitudene suprafaţa de teren ocupată abuziv de vecini, reclamanta a apelat la serviciile dc măsurări cadastrale a companiei S.R.L. ”Geoinfosistem”. La data de 02.08.2018, în urma măsurărilor efectuate, S.R.L. ”Geoinfosistem” a eliberat actul cu privire la planul lotului în limita hotarelor de facto. Potrivit acestuia, suprafaţa de facto a lotului de teren este de 0.0717 ha faţă de cea juridică de 0.079 ha, iar suprafaţa ocupată prin încălcarea hotarului de către vecinii Lupu Mihai şi Lupu Victoria este de 0.0073 ha.
7. Relevă că Primăria a informat reclamanta în urma cererii (nr. 700/2018 din 10.08.2018) depuse de către aceasta că nu a emis careva acte permisive pentru construcţii pe suprafaţa terenului menţionat, prin urmare pentru construţia gardului nu a fost eliberat certificat de urbanism şi nici autorizaţie de construcţie, fapt ce denotă construcţia neautorizată a acestuia, astfel în luna augus 2018, în calitate de avocat al reclamantei, în vederea rezolvării amiabile a obiectului prezentului litigiu am avut întîlniri cu pîrîţii Lupu Mihai Ion şi Lupu Victoria Constantin. în urma acestor discuţii pîrîţii au respins depăşirea litigiului pe calea amiabilă.
8. Indică că la data de 23.08.2018, în urma interpelărilor pentru aflarea ultimului domiciliu al pîrîţilor le-au fost expediate de către reclamantă scrisori cu aviz de recomandare în vederea depăşirii litigiului amiabil, şi a consecinţelor care ar putea să apară în cazul înaintării unei acţiuni în instanţă, scrisori ce nu au fost recepţionate de pîrîţi.
9. Menționează că pîrîţii prin construcţia gardului peste linia de hotar au intervenit abuziv în exercitarea dreptului de proprietate a reclamantei, încălcînd astfel prevederile art. 9, 46, 127 al Constituţiei Republicii Moldova cît şi cele ale art. 316, alin. (1), Cod Civil al Republici Moldova, potrivit cărora proprietatea este în condiţiile legii inviolabilă, astfel avînd în vedere faptul că pîrîţii samavolnic şi ilicit au dezinstalat gardul din plasă existent pînă în 2015 între terenurile menţionate, şi au construit unul nou peste linia de hotar, amplasîndul pe terenul reclamantei pe toată lungimea hotarului a noului gard, profitînd de aflarea acestora peste hotare, demonstrează nu doar faptul că aceştea nu respectă drepturile şi obligaţiile prevăzute de lege dar şi denotă o formă de nerespect faţă de vecini, lucru care este în contradicţie cu prevederile art. 377 Cod Civil al Republici Moldova, potrivit căruia,

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.

10. Relevă că dezinstalarea gardului din plasă cît şi construcţia celui actual, a fost realizate cu încălcarea art. 21, alin. (1) Legea nr. 163 din 09.07.2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, potrivit căruia certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate, la fel au fost încălcate şi prevederile art. 389 alin. (1), potrivit căruia, orice construcţie, lucrare sau plantaţie se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanţe minime faţă de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel îneît să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
11. Susține că, având în vedere faptul că prin acțiunile pârâților reclamanta a fost lipsită de posesia unei părți din terenul pe care îl are în proprietate, este clar că s-a atentat inadmisibil asupra terenului ultimei, iar potrivit aii. 379 alin. (1) Cod Civil al Republicii Moldova, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.
12. Indică că în legătură cu prezentului litigiu, reclamanta este în drept, potrivit art. 374, alin. (1) Cod Civil al Republici Moldova, să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia, mai mult ca atît, potrivit alin. (4) al aceleiaşi norme juridice prevede că sc vor aplica corespunzător prevederile art. 307, 310-312. Astfel făcînd trimitere la prevederile art. 307 Cod Civil al Republicii Moldova, care defineşte posesia de bună-credinţă şi raportînd la prezentul litigiu, este evident faptul că pârții sunt posesori de rea-credință asupra părții lotului de teren menționat ca fiind ocupat de ultimii.
13. În temeiul art. 312 alin. (1) Cod Civil al Republicii Moldova, pârâții, ca posesori de rea credință trebuie să predea posesia asupra părții de teren ocupată samavolnic de către aceștia.
14. Consideră că sunt aplicabile în cauza dată şi prevederile art. 374 alin. (5) Cod Civil al Republici Moldova, potrivit căruia, dacă a dobîndit posesiunea prin samavolnicie sau prin săvîrşirea unei infracţiuni, posesorul răspunde faţă de proprietar în conformitate cu normele privind răspunderea delictuală, cît şi prevederile art. 1398, alin. (1) Cod Civil al Republici Moldova, care stipulează că cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.
15. Declară că, în vederea posibilității intentării şi susținerii prezentei acțiuni au fost efectuate următoarele cheltuieli de judecată suma de 53,04 lei pentru eliberarea informației din baza grafic cu privire la caracteristicile tehnice ale terenului cu nr. Cadastral *****, suma de 3728.78 lei taxă de stat- confirmată prin - Ordinul de plată Nr B8L4-N100 DIN 24.10.2018, suma de 5000 *lei,* asistentă juridică - confirmate prin bonul de plată Seria QL, nr. *216852,* eliberat de CA „Carp Mircea", suma de 2500 lei pentru măsurarea planului lotului în limita hotarelor de facto (existent)- confirmată prin bonul fiscal nr. 0001. Ser./nr. ZK00503056, NR. INR. A506018908 şi prin dispoziţia de încasare nr. 47 din 2 august 2018, suma de 262,40 lei pentru interpelările nr. 1 şi nr. 2 din 16.08.2018 adresate CA „ Carp Mircea" către IP Agenţia Servicii Publice privind solicitarea informației cu privire la

ultimul domiciliul înregistrat al pîrîţilor Lupu Mihai Ion şi Lupu Victoria Constantin - confirmată prin ordinele de încasare nr 3433-G0100 din 16.08.2018 şi nr. 8333-G100 din. 16.08.2018 şi notele de plată nr. 202003487563 şi nr 202003487630, suma de 23.70 lei, pentru expedierea scrisorilor cu aviz de recomandare în vederea depăşirii litigiului amiabil, suma totală a cheltuielilor de judecată constituie 11562,92 lei.

16. Potrivit art. 96, alin. (1) Cod de procedură Civilă, în baza dovezilor efectuării cheltuielilor de judecată menționate, în cazul admiterii acțiunii, solicită încasarea sumei de 11562,92 ca cheltuieli de judecată și asistență juridică.
17. Pe parcursul examinării cauzei reclamantul a depus cerere de completare a acțiunii și de modificare și majorare a pretențiilor.
18. Prin urmare solicită constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, precum și a depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului construit pe terenul reclamantei din cont propriu fără tulburarea posesiei și folosinței asupra terenului ocupat, obligarea instalării pe linia de hotar a unui gard din plasă și compensarea cheltuielilor de judecată.
19. **Hotărârea primei instanțe**: În temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 2 iulie 2025, acțiunea civilă înaintată de Botea Elena împotriva lui Lupu Mihai și Lupu Victoria privind constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, precum și a depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului construit pe terenul reclamantei din cont propriu fără tulburarea posesiei și folosinței asupra terenului ocupat, obligarea instalării pe linia de hotar a unui gard din plasă și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.
20. **Solicitarea apelantului și motivele de fapt şi de drept pe care se întemeiază apelul**
21. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 7 iulie 2025 Botea Elena, reprezentată de avocatul Carp Mircea, a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 2 iulie 2025, solicitând admiterea, casarea hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.
22. În motivarea apelului a indicat că este eronată constatarea de către instanță a faptului potrivit căruia intimații, în urma discuțiilor din 2011 cu Postolache Mihail (fostul proprietar al terenului din proprietatea lui Boțea Elena) au construit în 2011 gardul care separă terenurile din proprietatea acestuia și a apelantei. Or, aceste afirmații au fost făcute și de reprezentantul intimaților în referința depusă la dosar în 16.05.2025.
23. Menționează că, constatarea instanței precum că respectivul gard a fost construit în 2011 în urma discuțiilor cu Postolache Mihail (foști proprietar al terenului din proprietatea lui Boțea Elena), cât și susținerea acestora de către reprezentanții intimaților nu au un suport probatoriu, acestea sunt făcute cu scopul de a susține că respectiva acțiune este depusă peste termenul de prescripție de trei ani.
24. Mai mult ca atât, este absolut fals faptul că respectiva constatare, cât și susținerea precum că intimații au discutat și au ajuns la un numitor comun de a construi gardul peste linia de hotar în 2011 cu Postolache Mihail (fostul proprietar al terenului din proprietatea lui Botea Elena), ori apelanta Botea Elena a devenit proprietar în 2009 al terenul pe care intimații au construit peste hotar gardul, or, nu puteau intimații să comunice cu fostul proprietar al respectivului teren în privința construcției gardului peste linia de hotar daca Botea Elena era proprietară a acestuia deja de doi ani.
25. Consideră că prima instanță a constatat greșit, în lipsa unor probe veridice și suficiente faptul construcției gardului peste linia de hotar în 2011, în urma ajungerii la un numitor

comun cu Postolache Mihail (fostul proprietar al terenului din proprietatea lui Boțea Elena), ori mai mult ca atât este dovedit contrariu, întrucât Botea Elena era proprietare al respectivului teren din 2009, fapt dovedit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 12473 din 14.05.2009, fapt care suplimentar denotă că concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sânt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

26. Relevă că potrivit cererii de chemare în judecată este susținut faptul că, Botea Elena a cunoscut în decembrie 2015 despre contracția în totalitate peste linia de hotar dintre terenul acesteia și a intimaților, în totalitate pe terenul acesteia a unui gard cu stâlpi de beton/stâlpi betonați de către intimați, ocupând abuziv, tulburând posesia și folosința a unei părți de 0,0073ha din terenul acesteia. Cererea de chemare în judecată în revendicare a respectivei părți de teren, a fost înaintată la data de 25.10.2018, adică în termen de trei ani. Prin urmare, termenul de prescripție, prevăzut de art. 308 Cod Civil (în vigoare până la 01.03.2019) la care face referire prima instanță în hotărârea atacată nu a fost încălcat, fapt care atestă că cererea nu a fost depusă tardiv. Mai mult ca atât, gardul a fost construit în 2015, prin urmare posesiunea și folosința asupra părții de teren a lui Boțea Elena a fost încălcată după această dată și nu după cum a statuat prima instanță că ar fi avut loc în 2011 în urma discuțiilor cu fostul proprietar al terenului din proprietatea lui Botea Elena, ori ultima este proprietara respectivului teren cu mult înainte de 2011, adică din 2009, fapt care denotă nepertinența susținerii înțelegerilor în 2011 privind construcția gardului cu fostul proprietar Postolachii Mihail.
27. Mai mult ca atât, potrivit prevederilor art. 186^1 CPC, excepția de tardivitate se invocă de părți, printr-o cerere la prezenta cauză lipsind o asemenea cerere din partea intimatului, fapt care impune judecarea cauzei, ori tardivitatea presupune invocarea acesteia de către părți la faza de pregătire pentru dezbateri judiciare, eventual cerere de repunere în termen și nici de cum reținerea acesteia din oficiu de către instanța de judecată. Mai mult a atât, prima instanță face referire la prevederile art. 307-315 Cod Civil (în vigoare până la 01.03.2019) și a prevederilor art. 374 alin. (4) Cod Civil (în vigoare până la 01.03.2019), ori la prezenta speță nu sunt aplicabile respectivele norme din considerentul că intimații samavolnic au construit respectivul gard și au ocupat terenul samavolnic, fapt care impune aplicarea prevederilor art. 374 alin. (5) Cod Civil (în vigoare până la 01.03.2019).
28. Solicită casarea integral a hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02.07.2025, emisă în cadrul cauzei civile la cererea lui Boțea Elena către Lupu Mihail și Lupu Vitoria, privind constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, depășirea liniei de hotar cu obligarea demolării gardului construit pe terenul reclamantei din cont pârâților, emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă cerea de chemare în judecată.
29. **Termenul legal de declarare a apelului:**
30. În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.
31. În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), a fost pronunțat la 2 iulie 2025, iar cererea de apel a fost depusă la 7 iulie 2025, Colegiul civil reține că apelul a fost declarat în termenul prevăzut de lege.
32. **Poziția părților în cadrul dezbaterilor judiciare în apel:**
33. Reprezentantul apelantului, avocatul Carp Mircea, a pledat pentru admiterea cererii de apel, casarea hotărârii și pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral acțiunea civilă.

34. Reprezentantul părții intimate, avocatul Anatolie Bacalîm, a solicitat respingerea apelului menținerea hotărârii primei instanțe, ca fiind legală și întemeiată.
35. În rest, părțile fiind înștiințate legal, nu s-a prezentat în ședința instanței de apel, drept urmare, prin prisma art. 379 alin. (2) CPC, Colegiul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților care nu s-au prezentat la proces.

Motivarea instanței de apel

36. **Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru**, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate în partea contestată, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel și în raport cu materialele dosarului, ajunge la concluzia că este necesar să admită apelul declarat, să caseze hotărârea primei instanțe și să trimită cauza spre rejudecare în prima instanță, din următoarele motive.
37. În conformitate cu prevederile art. 385 lit. d) din Codul de procedură civilă al RM, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept: d) să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanțe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă instanță doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art. 388 alin.(1) lit. d) şi i).
38. În conformitate cu art. 388 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă al RM**, hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă**: instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.
39. Conform art. 239 Cod de procedură civilă al RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședința de judecată.
40. În conformitate cu prevederile art. 121 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și 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.
41. Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
42. În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.
43. În conformitate cu prevederile art. 118 aliniatele (1)-(3) Codul 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. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
44. În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CtEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea

acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

45. Conform art. 373 Cod de procedură civilă (1) 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. (2) 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. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) 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 când hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces.
46. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
47. Or, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).
48. **Circumstanţele cauzei, constatate de instanţă şi probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe:**
49. **În fapt**, Colegiul civil constată că, la data de 25 octombrie 2018, Botea Elena reprezentată de avocatul Carp Mircea a intentat acțiune împotriva lui Lupu Mihai și Lupu Victoria privind constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, precum și a depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului construit pe terenul reclamantei din cont propriu fără tulburarea posesiei și folosinței asupra terenului ocupat, obligarea instalării pe linia de hotar a unui gard din plasă și compensarea cheltuielilor de judecată.
50. Examinând cauza civilă în fond la 2 iulie 2025, Judecătoria Chișinău (sediul Centru) a hotărât: Cererea de chemare în judecată depusă de Botea Elena reprezentată de avocatul Carp Mircea împotriva lui Lupu Mihai și Lupu Victoria privind constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, precum și a depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului construit pe terenul reclamantei din cont propriu fără tulburarea posesiei și folosinței asupra terenului ocupat, obligarea instalării pe linia de hotar a unui gard din plasă și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.
51. **Argumentele și concluziile instanței de apel.**
52. Examinând materialele cauzei, Colegiul civil constată că, Botea Elena a intentat acțiune civilă împotriva lui Lupu Mihai și Lupu Victoria privind constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, precum și a depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului construit pe terenul reclamantei din cont propriu fără tulburarea posesiei și folosinței asupra terenului ocupat, obligarea instalării pe linia de hotar a unui gard din plasă și compensarea cheltuielilor de judecată, întru apărarea dreptului de vecinătate,

dreptului posesie și folosință netulburată asupra bunului imobil aflat în proprietatea reclamantului.

53. Reclamantul revendică apărarea drepturilor și intereselor legitime pretinse a fi încălcate prin acțiunile și inacțiunile pârâților, proprietari ai terenului învecinat, imobilul situat în or. ***** ÎP Zveozdocica, nr. cadastral *****, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, *****, or. *****,*****.
54. În această privință, Colegiul civil constată că, bunul imobil cu nr. cadastral *****, *****, or. *****,*****, este înregistrat cu drept de proprietate cu cota-parte 1.0 în proprietatea Elenei Botea Mihail și în proprietatea lui Ion Botea Afanasie, născut la 12.06.1958. **(a se vedea f. d. 10)**
55. În continuare, Colegiul civil subliniază că, în conformitate cu art.185 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, soluţionează problema intervenirii în proces a coreclamanţilor, copîrîţilor şi intervenienţilor".
56. Prin prisma art. 183 alin. (2) lit. c) Cod de procedură civilă, implicarea în proces a altor persoane este necesară pentru stabilirea corectă a componenţei participanţilor la proces. Neîndeplinirea acestei sarcini, în faza pregătirii cauzei pentru dezbateri judiciare, are ca efect comiterea erorilor judiciare.
57. În temeiul art. 7 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, instanţa judecătorească intentează procesul civil la cerere persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.
58. În temeiul art. 59 alin. (1) și (5) Cod de procedură civilă al RM, **parte în proces (reclamant sau pîrît) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios.** Părţile au drepturi procedurale şi obligaţii procedurale egale.
59. În temeiul art. 62 Cod de procedură civilă al RM, (1) Coparticiparea procesuală este obligatorie dacă examinarea cauzei implică soluţionarea chestiunii cu privire la drepturile sau obligaţiile mai multor reclamanţi şi/sau pîrîţi atunci cînd: **a) obiectul litigiului îl constituie drepturile şi obligaţiile comune ale mai multor reclamanţi sau pîrîţi; b) drepturile şi obligaţiile reclamanţilor sau pîrîţilor decurg din aceleaşi temeiuri de fapt sau de drept.** (2) *Ca urmare a constatării temeiurilor coparticipării procesuale obligatorii, instanţa judecătorească va înştiinţa, din oficiu sau la cererea participanţilor la proces, pe toţi coreclamanţii şi copîrîţii despre posibilitatea de a interveni în proces*. Încheierea judecătorească prin care este respinsă cererea participantului la proces privind înştiinţarea coparticipantului poate fi atacată odată cu fondul cauzei. (3) În cazul existenţei temeiurilor prevăzute la alin. (1), orice persoană are dreptul să solicite intervenirea în proces în calitate de coreclamant sau copîrît. Încheierea judecătorească prin care a fost respinsă cererea persoanei interesate de a interveni în proces în calitate de coparticipant obligatoriu poate fi atacată cu recurs. Examinarea recursului nu afectează continuitatea ședinței de judecată, însă pînă la pronunțarea deciziei instanței ierarhic superioare se amînă pledoariile. Dacă încheierea judecătorească prin care este respinsă cererea persoanei interesate de a interveni în proces în calitate de coparticipant obligatoriu a fost casată, instanţa reia examinarea cauzei de la pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare. (4) Coparticipanţii pot încredinţa reprezentarea lor în proces unuia sau mai multor coparticipanţi. Coparticipantul reprezentant confirmă împuternicirile speciale prevăzute la art. 81 printr-o procură autentificată notarial, iar împuternicirile generale – prin cereri

scrise semnate de coparticipantul sau coparticipanţii reprezentaţi, cu excepția reprezentanţilor autorităţilor publice. (5) Intervenirea în proces se dispune, printr-o încheiere, pînă la închiderea dezbaterilor judiciare înaintea primei instanţe. (6) Dacă necesitatea intervenirii în proces a coreclamanţilor sau copîrîţilor este constatată în timpul deliberării, instanţa va relua examinarea cauzei în fond, dispunînd înştiinţarea coparticipanţilor.

60. În temeiul art. 67 Cod de procedură civilă alR M, (1) Persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pîrît pînă la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanţă sau instanța de apel dacă hotărîrea ori decizia pronunţată ar putea să influenţeze drepturile sau obligaţiile lui faţă de una din părţi. (2) Pentru a interveni în proces, intervenientul depune o cerere în care demonstrează interesul intervenţiei, menţionînd cărei părţi se va alătura. Copia de pe cerere se înmînează ambelor părţi. (3) Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces şi la cererea uneia dintre părţi sau din oficiul instanţei.
61. În temeiul art. 69 Cod de procedură civilă al RM, (1) Dacă, în urma pronunţării hotărîrii, partea în proces obţine un drept faţă de intervenientul accesoriu sau acesta poate înainta pretenţii împotriva ei, partea interesată este obligată să-l înştiinţeze despre pornirea procesului şi să prezinte în judecată un demers, solicitînd introducerea lui în proces. În acest scop, partea interesată depune în judecată o cerere, copia de pe care o expediază intervenientului accesoriu, precum şi explicaţia dreptului acestuia de a interveni în proces în timp de 15 zile. (2) În caz de examinare a cauzei fără ca partea interesată să atragă în proces intervenientul accesoriu, faptele şi raporturile juridice stabilite prin hotărîre judecătorească irevocabilă nu au efecte juridice la examinarea acţiunii de regres depuse împotriva intervenientului. (3) Neintervenirea în proces fără motive întemeiate a intervenientului accesoriu, înştiinţat în modul stabilit la alin. (1), îl decade din dreptul de a dovedi că litigiul a fost soluţionat greşit din cauza incorectitudinii în proces a părţii la care urma să se alăture în măsura în care nu dovedeşte că explicaţiile, acţiunile şi mijloacele de apărare ale părţii au fost greşite din intenţie sau din culpă gravă.
62. Astfel, cu întâietate, Colegiul civil constată că la examinarea cauzei în prima instanță nu a fost atras în proces persoana fizică Botea Ion, deținător al dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, care constituie obiectul material al prezentului litigiu.
63. Colegiul relevă că obiectul acțiunii îl constituie constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra unei porțiuni din terenul menționat, constatarea depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului pretins construit pe terenul reclamantei, eliberarea porțiunii ocupate și instalarea gardului pe linia de hotar. Prin urmare, soluția ce urmează a fi adoptată în prezenta cauză este susceptibilă să producă efecte directe asupra întinderii, exercitării și protecției dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios.
64. În condițiile în care dreptul de proprietate asupra terenului litigios aparține reclamantei Botea Elena și lui Botea Ion, în calitate de coproprietar, examinarea și soluționarea litigiului în lipsa acestuia din urmă este de natură să afecteze nemijlocit drepturile și interesele sale patrimoniale, iar coparticiparea lui Botea Ion este obligatorie.
65. Or, orice concluzie a instanței referitoare la amplasarea hotarului dintre cele două terenuri, la existența sau inexistența unei ocupări nelegitime a unei porțiuni din teren, la caracterul legal al gardului existent, precum și la obligația de demolare ori de restabilire a liniei de

hotar privește bunul aflat în coproprietate și, implicit, produce consecințe juridice nu doar față de Botea Elena, ci și față de celălalt coproprietar.

66. Colegiul subliniază că, în asemenea circumstanțe, participarea lui Botea Ion în proces nu putea fi considerată facultativă sau lipsită de relevanță, întrucât obiectul litigiului nu privește exclusiv un drept personal al reclamantei, ci vizează însăși întinderea și exercitarea dreptului de proprietate, posesie și folosință asupra unui bun comun.
67. Prin urmare, prima instanță avea obligația de a verifica titularii dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios și de a determina în mod corespunzător cercul participanților la proces, astfel încât hotărârea pronunțată să nu soluționeze, direct sau implicit, drepturile unei persoane care nu a avut posibilitatea să participe la examinarea cauzei, să prezinte probe, să formuleze obiecții și să-și apere propriile interese.
68. Neatragerea lui Botea Ion în proces a determinat examinarea unei cauze referitoare la un bun aflat în coproprietate fără participarea tuturor titularilor dreptului asupra acestuia, deși efectele hotărârii se extind în mod inevitabil și asupra situației juridice a coproprietarului bunului imobil, constituie o eroare esențială, care afectează fundamental procedura de judecare a cauzei civile în fond.
69. În continuare, Colegiul civil constată că, prin referința depusă de către avocatul Zama Vitalie în interesele pârâtului Lupu Victoria, la 22 ianuarie 2020 (f. d. 68), pârâtul a invocat excepția de tardivitate în conformitate cu art. 186/1 Cod de procedură civilă al RM.
70. În drept, în conformitate cu art. 186/1 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripţia, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.
71. În conformitate cu art. 186/1 alin.(2) Cod de procedură civilă al RM, excepția de tardivitate și, după caz, repunerea în termen se soluționează în ședință de judecată, convocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. Lipsa participanților citați legal nu împiedică examinarea cererilor.
72. În conformitate cu art. 394 Cod civil al RM, acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai dacă persoana în a cărei favoare a curs prescripția, creditorii persoanei sau oricare altă persoană care are un interes legitim a ridicat excepția de tardivitate conform Codului de procedură civilă.
73. În această privință, Colegiul civil reține că, nu este pertinentă și concludentă forma care îmbracă excepția de tardivitate ridicată. Prin prisma prevederilor art. 56 și art. 60 CPC al RM, este important ca, din cererea, referința și explicațiile părții, să rezulte clar, explicit și cert voința pârâtului de a ridica excepția de tardivitate care a curs în favoarea sa.
74. Verificând materialele cauzei civile și actele de dispoziție emise de prima instanță, Colegiul civil constată că prima instanță a omis să soluționeze excepția de tardivitate la etapa pregătirii cauzei pentru dezbateri judiciare în temeiul art. 186/1 CPC al RM, prin încheiere judecătorească.
75. Prin urmare, deoarece această problemă nu a fost soluționată prin încheiere judecătorească conform mecanismului prevăzut de art. 186/1 CPC al RM, se constată că, în continuare, la pronunțarea hotărârii judecătorești, prima instanță a omis să soluționeze excepția de

tardivitate odată cu fondul cauzei civile, respectiv nu a verificat și dat apreciere argumentelor invocate în apărarea pârâtului și nu a examinat efectiv cererea privind excepția de tardivitate ridicată, în raport cu natura juridică a acțiunii civile înaintate și concretizate pe parcursul procesului civil.

76. În același timp, Colegiul constată că la soluționarea cauzei prima instanță nu a dat apreciere raportului de expertiză administrat în cauza civilă, deși concluziile acestuia prezintă relevanță directă pentru stabilirea circumstanțelor esențiale ale litigiului.
77. Or, obiectul prezentului litigiu presupune stabilirea cu precizie a amplasamentului liniei de hotar dintre terenurile învecinate, a concordanței dintre hotarul juridic și situația existentă în fapt, precum și determinarea existenței sau inexistenței unei suprafețe de teren ocupate prin amplasarea gardului litigios.
78. Aceste aspecte au un caracter preponderent tehnic și nu pot fi soluționate exclusiv în baza declarațiilor părților ori a unor presupuneri referitoare la modul și ordinea în care a fost edificat gardul, fiind necesară examinarea probelor administrate în cauză și, în special, prin coroborare inclusiv cu concluziile raportului de expertiză.
79. Cu toate acestea, contrar prevederilor art. 120, 121, 130 Cod de procedură civilă al RM, din conținutul hotărârii contestate nu rezultă o analiză clară și efectivă a concluziilor expertului și nici motivele pentru care instanța le-ar fi considerat lipsite de relevanță, neconcludente ori insuficiente pentru stabilirea situației de fapt.
80. Colegiul subliniază că obligația instanței de a aprecia probele nu se limitează la simpla lor enumerare, ci presupune examinarea acestora în mod complet, obiectiv și în interconexiune, cu indicarea motivelor pentru care anumite mijloace de probă sunt acceptate, iar altele sunt înlăturate.
81. Astfel, având în vedere cele menționate, Colegiul notează că în măsura în care soluționarea litigiului presupune examinarea drepturilor şi obligaţiilor comune ale mai multor reclamanţi și a drepturilor şi obligaţiilor reclamanţilor care decurg din aceleaşi temeiuri de fapt și de drept, **instanța de fond urma să verifice dacă toate persoanele ale căror drepturi și obligații pot fi afectate prin hotărârea ce urmează a fi pronunțată au fost atrase în proces,** astfel încât cauza să fie soluționată cu respectarea principiului legalității, contradictorialității și a dreptului la apărare.
82. Astfel, neantrenarea în proces a acestor persoane, atunci când prin judecarea cauzei şi prin efectul executării hotărârii judecătoreşti se pot aduce atingere intereselor acestora, reprezintă o încălcare vădită a dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 CEDO şi constituie temei legal necondiţionat, de sine stătător şi invocat din oficiu de casare a hotărârii cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanţă.
83. Circumstanțele constatate impune casarea hotărârii instanței de fond, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată, **pentru a fi identificate și atrase în proces toate persoanele interesate de soluția care va fi dată în rezultatul examinării acestui litigiu de drept.** În caz contrar, nerespectarea acestor obligaţii, care rezultă nemijlocit din principiile fundamentale ale procedurii civile, legalității, egalității și contradictorialității, expuse la art. art. 9, 20, 22 și 26 Cod de procedură civilă al RM, afectează atât aparenţele de imparţialitate obiectivă a instanţei, cât şi cele de obiectivitate și echitate a procesului judiciar în raport cu drepturile și interesele legitime ale persoanei neantrenate în proces.
84. Prin prisma prevederilor art. 388 alin. (1) lit. d) și alin. (2) CPC al RM, Colegiul civil constată că încălcările notate supra, au dus la soluţionarea eronată a cauzei și constituie

temei de casare a hotărârii judecătorești cu trimiterea cauzei la rejudecare, independent de argumentele cererii de apel.

85. Totodată, Colegiul învederează că legea procesuală civilă reglementează obligația instanței de a verifica și a stabili inclusiv din oficiu cercul persoanelor ale căror drepturi și interese legitime pot fi afectarea prin soluționarea cauzei în fond, cu înștiințarea acestora și asigurarea dreptului de a interveni și a se apăra în proces. În contextul dat, Colegiul citează prevederile art. 26 alin. (2) Cod de procedură civilă, conform cărora contradictorialitatea presupune organizarea procesului 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 de sine stătător 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. În această privință este importantă determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, rezultând din specificul acestuia şi care presupune în sine lămurirea completă şi pe bază de dovezi certe, pertinente şi concludente a faptelor relevante întru justa soluționare a cauzei civile.
86. Subsecvent, adoptarea soluţiei la caz urmează a fi precedată de toate aceste etape, precum şi să fie motivată atât prin prisma poziţiei părţii reclamante, cât şi obiecţiilor părţii pârâte în raport cu probele prezentate şi normele de drept pertinente litigiului, rezultând din prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, ca, în consecinţă, soluţia adoptată să fie certă şi coerentă, sub aspectul temeiniciei/netemeiniciei acţiunii şi să răspundă standardelor unui proces echitabil garantat de art. 6§1 CEDO în coraport cu drepturile și interesele legitime ale tuturo persoanelor interesate în soluționarea litigiului. Caracterul peremptoriu al concluziei instanţei de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu circumstanţele cauzei şi normele de drept material şi procedural aplicabile speţei.
87. Concomitent, la examinarea cauzei, instanţa urmează să se conducă nemijlocit de principiul adevărului obiectiv, care se manifestă prin stabilirea multilaterală, completă şi obiectivă a tuturor circumstanţelor care au importanţă pentru justa soluţionare a cauzei. De altfel, o hotărâre judecătorească motivată în sensul respectării cerinţelor 6§1 CEDO, presupune o examinare reală a problemelor esenţiale relevate în speţă, cel puţin pentru a le aprecia pertinenţa. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).
88. Astfel, la rejudecarea cauzei instanţa de fond urmează să ţină cont de cele indicate, să verifice și alte circumstanţe ce prezintă importanţă pentru soluţionarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet şi obiectiv, conform exigenţelor art. 130 Cod de procedură civilă, probele administrate dosar şi, în dependenţă de situaţia stabilită, în raport cu normele de drept material, care reglementează relaţiile civile, să adopte o hotărâre legală şi întemeiată.
89. **În concluzie,** având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, deoarece circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin, la emiterea hotărârii judecătorești în prima instanță a aplicat incorect normele de drept procedural, soluționând problema drepturilor unei/unor persoane neantrenate în proces și admițând erori care au dus la soluţionarea eronată a cauzei, erori care nu pot fi înlăturate în instanța de apel, în conformitate cu art. 385 alin. (1)

lit. d) și art. 388 alin. (1) lit. d) din Codul de procedură civilă al RM, independent de argumentele cererii de apel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia să admită apelul declarat de Botea Elena, să caseze hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 2 iulie 2025 și să trimită cauza civilă spre rejudecare în aceeași instanță în alt complet de judecată.

90. În conformitate cu prevederile art. 385 lit. d), 388 alin. (1) lit. d) și alin. (2) Cod de procedură civilă al RM, conducându-se de prevederile 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 Botea Elena.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 2 iulie 2025, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Botea Elena împotriva lui Lupu Mihai și Lupu Victoria privind constatarea posesiei ilegale și de rea-credință asupra porțiunii din teren, precum și a depășirii liniei de hotar, obligarea demolării gardului construit pe teren din cont propriu fără tulburarea posesiei și folosinței asupra terenului ocupat, obligarea instalării pe linia de hotar a unui gard din plasă, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, și se trimite spre rejudecare în aceeași instanță în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune căilor de atac.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul – Ana Panov

Judecătorii – Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan

Actul judecătoresc este public și poate fi accesat pe pagina
web a instanței www.cac.instante.justice.md.