Prima instanță: Judecătoria *****, sediul Central, judecător Romina Țurcan

Dosarul nr. 2r-1072/25
(2-22084331-02-2r-30052025)

D E C I Z I E

30 aprilie 2026 **municipiul Chișinău**

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Având în componența sa:
Președintele completului, judecătorul Diana Corlăteanu
Judecătorii Eleonora Badan-Melnic și Roman Pascari

soluționând fără citarea părților, recursul declarat de recurenții Munteanu Alexandru și Munteanu Veronica împotriva încheierii Judecătoriei *****, sediul Central din 2 mai 2025, prin care a fost confirmată tranzacția de împăcare din 23 aprilie 2025, semnată de părțile: Muntean Alexandru și Muntean Veronica - avocatul Russ Sergiu „PARTEA I", Savin Ghenadie – avocatul Vulpe Alexandru „PARTEA II" și Sprîncean Veaceslav „PARTEA III", cu încetarea procesului,
-

A C O N S T A T A T :

ÎN FAPT

1. La data de 15 iunie 2022, reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica s-au adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Savin Ghenadie, Sprîncean Veaceslav și Întreprinderii de Stat „Agenția Servicii Publice" – Serviciul Cadastral Teritorial *****. Prin această cerere, reclamanții au solicitat intervenția instanței în vederea soluționării diferendului privind încălcarea dreptului de vecinătate.

2. Ulterior, la data de 3 decembrie 2024, în temeiul unei cereri de modificare a acțiunii depusă de avocatul Sergiu Russ, în interesele reclamanților Muntean Alexandru și Muntean Veronica, au fost introduse modificări privind calitatea participanților în proces și obiectul cererii. Astfel, au fost desemnați în calitate de intervenienți accesorii Întreprinderea Publică „Agenția Servicii Publice" – Serviciul Cadastral Teritorial ***** și Primăria satuluiIșnovăț, iar obiectul acțiunii a fost reformulat în vederea apărării dreptului de vecinătate al reclamanților, pretins a fi încălcat prin scurgerea apelor de pe acoperișurile construcțiilor învecinate, în contrar dispozițiilor art. 595 din Codul civil al Republicii Moldova, care reglementează obligațiile legate de așa-numita „picătură a streșinii". În concret, reclamanții au solicitat: Obligarea pârâtului Savin Ghenadie să-și amenajeze corespunzător sistemul de scurgere al acoperișurilor construcțiilor ce îi

aparțin, amplasate în vecinătatea nemijlocită a terenului reclamanților cu numărul cadastral 3139201.004, astfel încât scurgerea apelor pluviale, a zăpezii sau a gheții să se realizeze exclusiv pe terenul aflat în proprietatea sa, identificat cu numărul cadastral 3139201.003; Obligarea pârâtului Sprîncean Veaceslav să-și amenajeze sistemul de scurgere al acoperișurilor construcțiilor ce îi aparțin, situate în vecinătatea nemijlocită a aceluiași teren al reclamanților, astfel încât apa, zăpada sau gheața să cadă exclusiv pe terenul său, identificat cu numărul cadastral 3139201.036; Obligarea copârâților la compensarea cheltuielilor de judecată suportate de către reclamanți, mărimea cărora urmează a fi stabilită în cadrul procesului.

3. În motivarea cererii, avocatul Sergiu Russ a indicat că, reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica sunt proprietarii terenului cu numărul cadastral 3139201.004, care se învecinează cu terenurile deținute de pârâții Savin Ghenadie și Sprîncean Veaceslav, în mod special cu terenul identificat cu numărul cadastral 3139201.003, aflat în proprietatea pârâtului Sprîncean Veaceslav.

4. În urma consultării datelor din Registrul bunurilor imobile privind terenul aflat în proprietatea reclamanților, s-a constatat că unele construcții aparținând pârâților sunt edificate cu încălcarea limitei de hotar, extinzându-se neautorizat pe terenul reclamanților. Astfel, construcția locativă de tip auxiliar – bucătăria de vară a pârâtului Savin Ghenadie este amplasată parțial pe terenul reclamanților, depășind limita de proprietate stabilită. De asemenea, construcția auxiliară destinată creșterii animalelor ce aparține pârâtului Sprîncean Veaceslav este edificată cu aceleași abateri, fiind de asemenea amplasată parțial pe terenul cu nr. cadastral 3139201.004.

5. Aceste fapte de depășire a limitelor de hotar sunt susținute de probe concludente administrate în dosar, inclusiv extrase cadastrale, planuri de amplasament și alte înscrisuri obținute în mod legal. Cu toate acestea, reclamanții, dând dovadă de bună-credință și în spiritul respectării raporturilor de vecinătate, au renunțat pe parcursul procesului la solicitarea inițială privind demolarea construcțiilor aflate în afara limitelor legale și au ales să tolereze parțiala ocupare a terenului lor, cu condiția respectării celorlalte obligații legale ce derivă din vecinătate.

6. În mod special, reclamanții solicită respectarea dreptului lor privind scurgerea apei de pe acoperiș (picătura streșinii), reglementat expres de art. 595 din Codul civil al Republicii Moldova, potrivit căruia „acoperișul unei construcții trebuie să fie edificat astfel încât apa, zăpada sau gheața să cadă exclusiv pe terenul proprietarului”. Or, în prezent, acoperișurile construcțiilor accesorii ce aparțin pârâtului Sprîncean Veaceslav nu dispun de sisteme de colectare și evacuare a precipitațiilor atmosferice și sunt înclinate spre terenul reclamanților, determinând scurgerea apei, zăpezii sau gheții direct pe proprietatea acestora. Acest fapt cauzează umiditate excesivă, cu efecte dăunătoare asupra terenului reclamanților și utilizării normale a acestuia.

7. Situația este similară și în ceea ce privește construcția aparținând pârâtului Savin Ghenadie, al cărei acoperiș, de asemenea, nu este dotat corespunzător cu sisteme de drenaj, fiind parțial înclinat către terenul reclamanților, în mod contrar prevederilor legale. În consecință, reclamanții solicită intervenția instanței în vederea apărării dreptului lor de vecinătate și obligarea pârâților să edifice sau să modifice sistemele de scurgere a apei de pe acoperișurile

construcțiilor, astfel încât toate precipitațiile atmosferice să fie evacuate exclusiv pe terenurile aflate în proprietatea pârâților, cu respectarea art. 595 Cod civil.

8. La data de 23 ianuarie 2023, avocatul Vulpe Alexandru, în interesele lui Savin Ghenadie, dar și Sprîncean Veaceslav, au depus o *cerere reconvenţională* împotriva lui Muntean Alexandru, Muntean Veronica, intervenient accesoriu I.P. „Agenţia Servicii Publice", fiind solicitată confirmarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren din 22.11.2022, inclusiv actul de constatare pe teren și actul de stabilire a hotarelor posesiei de fapt a terenurilor amplasate în sat. Işnovăț, r-nul *****, cu nr. cadastral 3139201004 și 3139201003, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial *****, Î.I. „Agenţia Servicii Publice"; a dispune actualizarea planului geometric al terenurilor situate în sat. Işnovăț, r-nul ***** și modificarea documentației cadastrale a imobilelor cu nr. cadastral: 3139201003 și 3139201004, conform actului de constatare pe teren a hotarelor existente la ziua de azi (posesiei de fapt) întocmite de Serviciul cadastral teritorial *****, Î.I. „Agenţia Servicii Publice" la data de 13.03.2020; a încasa, în mod solidar, de la Muntean Alexandru si Muntean Veronica în beneficiul reclamantului Savin Ghenadie taxa de stat în sumă de 100 lei, cheltuielile pentru asistentă juridică în sumă de 8000 lei; a respinge acțiunea inițială.

9. Ulterior, la data de 03.05.2023, avocatul Vulpe Alexandru, a depus o *cerere reconvenţională concretizată*. Potrivit cererii date, s-a solicitat dispunerea modificării hotarelor dintre terenul cu numărul cadastral 3139201.004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru și terenul cu numărul cadastral 3139201.003 – proprietate a cet. Savin Ghenadie în legătură cu necorespunderea hotarelor din cadastru cu hotarele din teren; a dispune modificarea hotarelor din terenul cu numărul cadastral 3139201.004 proprietate a cet. Muntean Alexandru și terenul cu numărul cadastral 3139201.036 – proprietate a cet. Sprîncean Veaceslav în legătură cu necorespunderea cu hotarele din cadastru cu hotarele din teren; a dispune stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu numărul cadastral 3139201.004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru și terenul cu numărul cadastral 3139201.003 – proprietate a cet. Savin Ghenadie, conform posesiei de fapt, stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial *****, Î.P. Agenția Servicii Publice; a dispune stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu numărul cadastral 3139201.004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru și terenul cu numărul cadastral 3139201.036 – proprietate a cet. Sprîncean Veaceslav, conform posesiei de fapt, stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial *****, Î.P. Agenția Servicii Publice; a dispune actualizarea planului geometric al terenurilor situate în satul Işnovăț, r-nul ***** și modificarea documentației cadastrale a imobililor cu numărul cadastral 3139201.003, 3139201.004 și 3139201.036 conform actelor de constatare pe teren a hotarelor posesie de fapt întocmite de Serviciul cadastral teritorial *****, Î.P. Agenția Servicii Publice la data de 22.11.2022; a încasa în mod solidar, de la Muntean Alexandru și Muntean Veronica în beneficiul reclamantului Savin Ghenadie taxa de stat în sumă de 100,00 lei și cheltuieli pentru asistență juridică în sumă de 8.000,00 lei.

10. În ședința de judecată a instanței de fond din 23 aprilie 2025, avocatul Vulpe Alexandru, reprezentând interesele lui Savin Ghenadie, a prezentat instanței tranzacția de împăcare încheiată

între părți, solicitând confirmarea acesteia și pronunțarea unei încheieri de încetare a procesului civil.

11. Tranzacția vizează cauza pornită în temeiul cererii de chemare în judecată depusă de reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica împotriva pârâților Savin Ghenadie și Sprîncean Veaceslav, privind înlăturarea scurgerii apei de pe acoperișurile construcțiilor vecine pe terenul reclamanților.

12. Totodată, tranzacția a acoperit și acțiunea reconvențională înaintată de Savin Ghenadie împotriva reclamanților Muntean Alexandru și Muntean Veronica, având ca obiect modificarea hotarelor terenurilor și stabilirea hotarelor fixe între terenurile cu numere cadastrale 3139201.004 – proprietate a lui Muntean Alexandru, 3139201.003 – proprietate a lui Savin Ghenadie, și 3139201.036 – proprietate a lui Sprîncean Veaceslav, în contextul neconcordanței dintre limitele consemnate în evidențele cadastrale și cele constatate în teren.

13. Potrivit tranzacției de împăcare încheiată în formă scrisă la 23.04.2025, și semnată de reprezentantul reclamanților Muntean Alexandru și Muntean Veronica - avocatul Russ Sergiu „PARTEA I", de reprezentantul pârâtului Savin Ghenadie – avocatul Vulpe Alexandru „PARTEA II" și de pârâtul Sprîncean Veaceslav „PARTEA III", părțile au convenit asupra următoarelor:

2.3.1. „PĂRȚILE" se obligă reciproc să construiască scurgerea acoperișurilor construcțiilor ce le aparțin din vecinătatea nemijlocită de terenurile cu nr./cadastrale: 3139201.004, 3139201.003 și 3139201.036, astfel încât apa, zăpada sau gheața să cadă exclusiv pe terenul ce le aparține sau să instaleze la acoperișuri sisteme de scurgere a apei și sisteme de prevenire a căderii zăpezii și/sau a gheții, în așa mod ca căderea să aibă loc exclusiv pe terenul ce le aparține;

2.3.2. „PĂRȚILE" confirmă hotarele fixe existente între terenurile cu nr./cadastrale: 3139201.004, 3139201.003 și 3139201.036, stabilite conform Actului de constatare pe teren a hotarelor „posesie de fapt" întocmite de Serviciul cadastral teritorial *****, ÎP Agenția Servicii Publice la data de 22.11.2022.

2.3.3. „PĂRȚILE" sunt de acord cu actualizarea planurilor geometrice/cadastrale a terenurilor cu nr./cadastrale: 3139201.004, 3139201.003 și 3139201.036, stabilite conform actului de constatare pe teren a hotarelor „posesiei de fapt" întocmite de Serviciul cadastral teritorial *****, ÎP Agenția Servicii Publice la data de 22.11.2022.

2.3. „PĂRȚILE" au convenit că cheltuielile de judecată și cheltuielile pentru acordarea asistenței juridice să fie suportate de către fiecare „PARTE", fără a pretinde încasarea acestora de la cealaltă „PARTE", Iar cheltuielile de perfectare a documentației pentru actualizarea planului geometric/cadastral al imobililor cu nr./cadastrale: 3139201.004 și 3139201.003, vor fi suportate de către „PARTEA II".

14. Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Central din 2 mai 2025 a fost confirmată tranzacția de împăcare încheiată la 23 aprilie 2025 și semnată de părțile: Muntean Alexandru și Muntean Veronica - avocatul Russ Sergiu „PARTEA I", Savin Ghenadie – avocatul Vulpe Alexandru „PARTEA II" și Sprîncean Veaceslav „PARTEA III", conform căreia au convenit:

2.3.1. „PĂRȚILE" se obligă reciproc să construiască scurgerea acoperișurilor construcțiilor ce le

aparțin din vecinătatea nemijlocită de terenurile cu nr. cadastrale: 3139201.004, 3139201.003 și 3139201.036, astfel încât apa, zăpada sau gheața să cadă exclusiv pe terenul ce le aparține sau să instaleze la acoperișuri sisteme de scurgere a apei și sisteme de prevenire a căderii zăpezii și/sau a gheții, în așa mod ca căderea să aibă loc exclusiv pe terenul ce le aparține;
2.3.2. „PĂRȚILE" conform hotarelor fixe existente între terenurile cu nr. cadastrale: 3139201.004, 3139201.003 și 3139201.036, stabilite conform Actului de constatare pe teren a hotarelor „posesie de fapt" întocmite de Serviciul cadastral teritorial *****, ÎP Agenția Servicii Publice la data de 22.11.2022.
2.3.3. „PĂRȚILE" sunt de acord cu actualizarea planurilor geometrice/cadastrale a terenurilor cu nr. cadastrale: 3139201.004, 3139201.003 și 3139201.036, stabilite conform actului de constatare pe teren a hotarelor „posesiei de fapt" întocmite de Serviciul cadastral teritorial *****, ÎP Agenția Servicii Publice la data de 22.11.2022.
2.3. „PĂRȚILE" au convenit că cheltuielile de judecată și cheltuielile pentru acordarea asistenței juridice să fie suportate de către fiecare „PARTE", fără a pretinde încasarea acestora de la cealaltă „PARTE", Iar cheltuielile de perfectare a documentației pentru actualizarea planului geometric/cadastral al imobililor cu nr. cadastrale: 3139201.004 și 3139201.003, vor fi suportate de către „PARTEA II".
S-a încetat procesul în cauza civilă în baza cererii de chemare în judecată concretizată depusă de Muntean Alexandru și Muntean Veronica, reprezentați de avocatul Sergiu Russ, împotriva lui Savin Ghenadie, Sprîncean Veaceslav, intervenienți accesorii: I.P. „Agenția servicii Publice", Serviciul Cadastral Teritorial ***** și Primăria Ișnovăț, despre apărarea dreptului de vecinătate, și acțiunii reconvenționale înaintată de Savin Ghenadie, reprezentat de avocatul Vulpe Alexandru, și Sprîncean Veaceslav împotriva lui Muntean Alexandru și Muntean Veronica, intervenient accesoriu: I.P. "Agenția Servicii Publice", Serviciul Cadastral Teritorial ***** cu privire la modificarea hotarelor, actualizarea planului geometric și modificarea documentației cadastrale. S-a menționat că nu se admite o nouă adresare în judecată a părților cu privire la acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri.
15. La 20 mai 2025, recurenții Munteanu Alexandru și Munteanu Veronica, au depus recurs, solicitând admiterea recursului şi casarea încheierii Judecătoriei *****, sediul Central nr. 2-645/24 din 02 mai 2025 prin care a fost confirmată tranzacția de împăcare cu emiterea unei noi decizii prin care cauza civilă să fie restituită în instanța de fond în alt complet la o nouă examinare.
16. În argumentarea cererii de recurs, recurenții au invocat că nu sunt de acord cu încheierea Judecătoriei *****, sediul Central nr. 2-645/24 din 02 mai 2025, deoarece o consideră nemotivată și neîntemeiată din următoarele considerente.
17. În primul rînd menționează că tranzactia confirmată de instanța de judecată contravine legii şi instanța de fond urma să respingă confirmarea tranzactiei din considerentul că aceasta contravine legii.
18. Această tranzactie este una translativă a dreptului de proprietate şi anume o portiune de teren din proprietatea reclamantilor Muntean Alexandru şi Muntean Veronica trece în

proprietatea pîrîtului Savin Ghenadie fără a fi specificat acest lucru în tranzacție şi fără a verifica acordul de voință al părților, ceea ce contravine şi bunelor moravuri.

19. Recurenții menţionează că nu au participat la careva negocieri până la încheierea tranzacției cu pîrîţii Savin Ghenadie şi cu pîrîtul Sprîncean Veaceslav, respectiv clauzele respective conținute în tranzacția de împăcare nu au fost negociate și nu reflectă voința reclamanților.

20. Instanța nu a verificat nemijlocit în instanța de judecată poziția reclamanților paralel cu poziția avocatului acestora, iar tranzacâia confirmată de instanța de fond contravine art. 16 al Codului civil al RM, care prevede: (1) Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic; d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligației în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalității; i) rezoluțiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege. (2) Metodele de apărare prevăzute la alin. (1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condițiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

21. Menţionează că modalitatea prin care a avut loc transferul dreptului de proprietate a unei părti din lotul reclamanților nu se încadrează în una din modalitățile de apărare a drepturilor prevăzută de art. 16 al Codului civil al RM.

22. În temeiul art. 212 alin. (1) CPC, renunțarea reclamantului la acțiune, recunoaşterea acțiunii de către pârât, condițiile tranzacției se consemnează în procesul-verbal ședinței de judecată și se semnează de reclamant, pârât sau de ambele părți.

23. În conformitate cu art. 60 alin. (5) CPC, instanța nu va admite renunțarea reclamantului la acțiune, nici recunoaşterea acțiunii de către pârât, nu va confirma tranzacția dacă aceste acte contravin legii ori încalcă drepturile, libertățile şi interesele legitime ale persoanei, interesele societății sau ale statului.

24. Anterior confirmării tranzacției, instanța verifică respectarea prevederilor art. 32 alin. (3) din Legea nr.137 din 03 iulie 2015 cu privire la mediere. În conformitate cu art. 427 lit. b) CPC, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept: b) să admită recursul şi să caseze integral sau parțial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată.

25. La data de 10 decembrie 2025, avocatul Vulpe Alexandru, în interesele intimatului Savin Ghenadie, a depus referință la recursul declarat, prin care a solicitat respingerea cererii de recurs, ca fiind inadmisibil.

26. În susținerea poziției, avocatul intimatului a menționat că în urma efecturării lucrărilor cadastrale s-a constatat că, în cadrul lucrărilor cadastrale masive au fost admise erori în partea ce ţine de suprafaţă, atît asupra planului cadastral al cet. Muntean Alexandru, cît şi asupra planului cadastral al cet. Savin Ghenadie. Iar terenul cu nr. cad: 3139201.004 - proprietate a cet. Muntean

Alexandru din anul 2006 nu a fost micşorat, aşa după cum au pretins reclamanţii pe acţiunea de bază, dar corespunde situaţiei de fapt din anul 2005, anul cînd a avut loc inventarierea bunul imobil respectiv.

27. Aceiaşi situaţie este şi la terenurile cu nr. cad: 3139201.003 - proprietate al cet. Savin Ghenadie şi nr. cad: 3139201.036 - proprietate al cet. Sprîncean Veaceslav. Fixarea hotarului este o operaţie utilă, deoarece permite determinarea cu precizie a suprafeţei terenului, corectează acele erori admise la inventarierea masivă şi pune capăt divergenţelor apărute sau chiar împiedică şi previn conflictele între vecini. Iar stabilirea în prezenta speţă a hotarului fix dintre terenul cu nr. cadastrale: 3139201004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru, terenul cu nr. cad.: 3139201003 - proprietate al cet. Savin Ghenadie şi terenul cu nr. cad: 3139201.036 - proprietate al cet. Sprîncean Veaceslav conform posesiei de fapt la ziua de azi, este corect, nefiind încălcate drepturile de proprietate ale acestora şi a altor vecini.

28. Respectiv, prin Tranzacţia de împăcare din 23 aprilie 2025 confirmată prin încheierea judecătorească din 02 mai 2025, părţile au corectat acele erori admise la inventarierea masivă asupra datelor ce ţine de suprafaţa şi hotarele terenurilor cu nr. cadastrale: 3139201.004, 3139201.003 şi 3139201.036, şi nicidecum nu au soluţionat chestiunie ce ţine de înstrăinarea unei porţiuni din terenul proprietate al recurenţilor - familia Muntean.

29. În sensul Codului civil al R. Moldova, tranzacţia este contractul prin care părţile previn un proces civil ce poate să înceapă, termină un proces început sau rezolvă dificultăţile ce apar în procesul executării unei hotărâri judecătoreşti (art. 1917 cod civil).

30. Unul din temeiurile casării încheierii judecătoreşti din 02 mai 2025 privind confirmarea Tranzacţiei de împăcare din 23 aprilie 2025, recurenţii familia Muntean au invocat faptul că, aceasta contravine legii din motiv că, aceasta este una translativă a dreptului de proprietate şi anume o porţiune de teren din proprietatea reclamanţilor trece în proprietatea pîrîtului Savin Ghenadie.

31. În acest sens, avocatul intimatului pune în evidenţă că, prin cele invocate de către recurenţii Muntean, se încearcă de a se sustrage de la noţiunea de - act translativ de proprietate în coraport cu documentul ce confirmă dreptul de proprietate. Or, în prezenta cauză civilă, documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral: 3139201004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru este Contractul de vânzare-cumpărare nr. 2-1/3575 din 18.05.2006, prin care Muntean Alexandru a cumpărat de la Loghin Anatolie, o casă de locuit, cu suprafaţa totală de 92,9 m.p. (...), cu construcţiile auxiliare: (...) şi terenul pentru construcţie locativă cu suprafaţa de 0,1070 ha, situate în sat. Işnovăţ, r-nul *****.

32. Anterior, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral: 3139201004 a aparţinut lui Loghin Anatolie în baza Titluilui de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren din 20 mai 2005 avînd aceiaşi suprafaţă de 0,1070 ha, fapt confirmat şi prin Extrasul din RBI eliberat de către OCT ***** la 04 mai 2006.

33. Astfel, recurenţii Munteanu nici nu încearcă să justifice, în baza căror acte (translativ de proprietate) în Registrul bunurilor imobile, ultimilor le-a fost înscris suprafaţa terenului cu nr. cadastral: 3139201.004 în mărime de 0,1163 ha, sau totuşi a avut loc o eroare?

34. Astfel, încă odată se atestă cu certitudine că, în prezenta cauză civilă, prin Tranzacţia de împăcare din 23 aprilie 2025 confirmată prin încheierea judecătorească din 2 mai 2025, părţile au corectat acele erori admise la inventarierea masivă asupra datelor ce ţin de suprafaţa şi hotarele terenurilor cu nr. cadastrale: 3139201.004, 3139201.003 şi 3139201.036, şi nicidecum Tranzacţia de împăcare din 23 aprilie 2025 nu este una - translativ de proprietate, aşa după cum insistă recurenţii şi nu s-a soluţionat chestiunie ce ţine de înstrăinarea unei porţiuni din terenul proprietate al recurenţilor - familia Muntean.

35. Un alt temei invocat de către recurenți a casării încheierii judecătoreşti din 2 mai 2025 privind confirmarea Tranzacţiei de împăcare din 23 aprilie 2025, este faptul că ei nu au participat la careva negocieri cu intimaţii Savin Ghenadie şi Sprîncean Veaceslav pînă la încheierea tranzacţiei, respectiv clauzele respective conţinute în tranzacţia de împăcare nu au fost negociate şi nu reflectă voinţa recurenţilor, iar instanţa nu a verificat nemijlocit în instanţa de judecată poziţia reclamanţilor paralel cu poziţia avocatului acestora.

36. În acest sens, pun în evidenţă că, potrivit prevederilor art. 75 alin. (1) CPC, în proces civil, persoanele fizice îşi pot apăra interesele personal şi/sau prin avocat (...).

37. Conform art. 80 alin. (7) CPC, împuternicirile date avocatului sau avocatului stagiar se atestă prin mandat.

38. Astfel, în prezenta cauză civilă, reclamanţii/recurenţii Muntean Alexandru şi Muntean Veronica au fost reprezentaţi de avocatul Russ Sergiu, ultimul fiind împuternicit prin madat de a-i reprezenta în prezenta cauză civilă.

39. Conform art. 81 alin. (1) CPC, împuternicirea de reprezentare în judecată acordă reprezentantului dreptul de a exercita în numele reprezentatului toate actele procedurale, cu excepţia dreptului de a (...), de a modifica temeiul sau obiectul acţiunii, (...), de a recurge la mediere, de a încheia tranzacţii, (...), drept care trebuie menţionat expres, sub sancţiunea nulităţii, în procura eliberată reprezentantului persoanei juridice sau în mandatul eliberat avocatului.

40. Astfel, înainte de încheierea Tranzacţiei de împăcare din 23 aprilie 2025, reprezentanţii reclamanţilor şi a pîrîtului Savin Ghenadie - avocaţii Vulpe Alexandru şi Russ Sergiu au solicitat instanţei de judecată acordarea unui termen pentru soluţionarea amiabilă a prezentei cauze civile şi pentru a negocia eventualele condiţii ale Tranzacţiei de împăcare din 23 aprilie 2025, situaţie ce atestă cu certitudine că, condiţiile Tranzacţiei de împăcare din 23 aprilie 2025 a fost negociată şi confirmată dintre părţi. Iar toate acţiunile întreprinse de reprezentantul împuternicit sunt opozabile reprezentatului.

41. Totodată, înainte de confirmarea Tranzacţiei de împăcare din 23 aprilie 2025 şi emiterii încheierii judecătoreşti din 2 mai 2025, instanţa de judecată a verificat împuternicirile acordate avocaţilor Vulpe Alexandru şi Russ Sergiu de a semna şi încheia tranzacţii. Şi. în acest sens, se atestă că, instanţa de judecată a verificat nemijlocit poziţia reclamanţilor, manifestată prin reprezentantul - avocatul Russ Sergiu.

42. Părţile implicate în prezentul proces, au fost consultate corect de către reprezentanţii acestora, care au ajuns la un numitor comun de a termina prezentul proces civil, încheind în acest sens o Tranzacţie de impăcare, care a fost confirmată de către instanţa de judecată.

43. De fapt, prin încheierea tranzacţiei, părţile au corectat acele erori admise la inventarierea masivă din anul 2007, corectând informaţia din baza de date grafică Cadastru şi corectînd informaţia în RBI în partea ce ţine de suprafeţele terenurilor. Or, dacă să facem o analiză în partea ce ţine de suprafaţa terenului cu nr./cadastral: 3139201004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru, apoi atît în Titlul de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren (act de proprietate iniţial), cît şi în Contractul de vînzare-cumpărare (act de proprietate actual), suprafaţa terenului este de 0,1070 ha, în coraport cu suprafaţa de facto, care este de 0,1108 ha, aşa după cum au stabilit inginerii cadastrali în cadrul lucrărilor comandate de către Muntean Alexandru.

44. Astfel, în condiţia în care în cadrul lucrărilor de constatare pe teren s-a stabilit că suprafaţa de facto (0,1108 ha) este mai mare decît suprafaţa descrisă în actele de proprietate (0,1070 ha), atunci punem întrebarea - ce drept a fost încălcat reclamaţilor? Or, prin cererea de recurs asupra încheierii de confirmare a tranzacţiei, emisă în prezenta speţă se atestă, fie un abuz din partea recurenţilor (familia Muntean), fie aceste persoane sunt duse intenţionat în eroare de către un jurist ce le-a întocmit recursul.

45. Mai mult ca atît, în prezenta cauză civilă, înainte de confirmarea Tranzacţiei de împăcare din 23 aprilie 2025, confirmată în prezenta cauză, instanţa de judecată a verificat dacă aceasta corespunde criteriilor impuse la art. 32 alin. (3) din Legea cu privire la mediere nr. 137 din 03.07.2015. Or. practica procesual civilă prevăzută la art. 60 alin. 5) CPC, nu impune obligaţia părţilor de a petrece procedura de confirmare a tranzacţiei prin mediator. Ci potrivit prevederilor art. 32 alin. (3) al normei sus citate, instanţa de judecată verifică dacă nu sunt incluse în tranzacţie a clauzelor care: a) se referă la drepturi şi obligaţii de care părţile nu pot dispune liber prin tranzacţie; b) încalcă normele imperative ale legii, ordinea publică şi bunele moravuri; c) sînt în mod evident inechitabile; d) prejudiciază interesul superior al copilului; e) încalcă drepturile unor terţe persoane neantrenate în procesul (...).

46. Respectiv, prin cererea de recurs, declarată de către recurenţii (familia) Muntean, nu au adus nici un argument plauzibil sau un temei de fapt, care s-ar referi sau s-ar încadra la temeiurile de drept descrise la art. 32 alin. (3) din Legea cu privire la mediere nr. 137 din 03.07.2015, situaţie ce impune respingerea cererii de recurs declarată asupra încheierii Judecătoriei *****, sediul Central din 02.05.2025 emisă în cadrul procesului civil nr. 2-265/24, prin care părţile au soluţionat amiabil prezentul litigiu.

47. În concluzie, pune în evidenţă că, analiza motivelor invocate de recurenți, în raport cu circumstanţele de fapt şi de drept ale cauzei, denotă caracterul inadmisibil, neîntemeiat şi abuziv al cerinţelor formulate în recurs, fără a se ţine cont de sarcinile procedurii civile.

48. Recursul declarat în condiţiile Secţiunii a l-a, Capitolul XXXVII, Codul de Procedură Civilă ocupă un loc aparte în sistemul căilor de atac, legislaţia reglementând expres şi imperativ condiţiile speciale de exercitare a recursului împotriva încheierilor judecătoreşti. În sensul art. 423 CPC, o trăsătură specifică a recursului împotriva încheierii judecătoreşti constă în faptul că el nu provoacă o rejudecare a fondului pricinii. Rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a încheierii conform regulilor stabilite de prezentul capitol.

49. În corespundere cu prevederile art. 425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

50. Din actele pricinii rezultă că încheierea recurată a fost emisă la 2 mai 2025, recepționată de avocatul recurenților la 6 mai 2025, iar recursul declarat de Munteanu Alexandru și Munteanu Veronica a fost depus la 20 mai 2025, cu respectarea termenului de 15 zile, astfel se consideră depus în termen.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

51. art. 426 Cod de procedură civilă:

(3) Recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.

52. Art. 427 Cod de procedură civilă:

Instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept: lit. b) să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată.

53. Art. 60 din Codul de procedură civilă:

(2) Părţile pot înceta procesul prin tranzacţie.

54. Art. 265 din Codul de procedură civilă:

Instanţa judecătorească dispune încetarea procesului în cazul în care lit. d) părţile au încheiat o tranzacţie de împăcare, confirmată de instanţă.

55. Art. 60 Cod de procedură civilă:

(2) Pe tot parcursul examinării cauzei, reclamantul este în drept să renunţe la acţiune, pîrîtul este în drept să recunoască acţiunea, iar părţile pot înceta procesul prin tranzacţie de împăcare.

56. Art. 60 Cod de procedură civilă:

(5) Instanţa nu va admite renunţarea reclamantului la acţiune, nici recunoașterea acţiunii de către pîrît, nu va confirma tranzacţia dacă aceste acte contravin legii ori *încalcă drepturile, libertăţile şi interesele legitime ale persoanei*, interesele societăţii sau ale statului. Anterior confirmării tranzacţiei, instanţa verifică respectarea prevederilor art. 32 alin. (3) din Legea nr. 137 din 3 iulie 2015 cu privire la mediere.

57. Art. 212 Cod de procedură civilă:

(1) Renunţarea reclamantului la acţiune, recunoaşterea acţiunii de către pîrît, condiţiile tranzacţiei se consemnează în procesul-verbal al şedinţei de judecată şi se semnează de reclamant, pîrît sau de ambele părţi.

(3) Dacă renunţarea reclamantului la acţiune, recunoaşterea acţiunii de către pîrît sau tranzacţia părţilor sînt exprimate în cereri scrise, adresate instanţei, ele se anexează la dosar, fapt menţionat în procesul-verbal al şedinţei de judecată.

(4) Înainte de a admite renunţarea reclamantului la acţiune, recunoaşterea acţiunii de către pîrît, înainte de a confirma tranzacţia părţilor, instanţa judecătorească explică reclamantului, pîrîtului sau părţilor efectele acestor acte de procedură.

(5) În cazul admiterii renunţării reclamantului la acţiune sau confirmării tranzacţiei, instanţa judecătorească pronunţă o încheiere prin care dispune încetarea procesului. Încheierea trebuie să conţină condiţiile tranzacţiei, confirmate de instanţă. În cazul recunoaşterii acţiunii de către pîrît şi admiterii ei de către instanţă, se pronunţă o hotărîre de admitere a pretenţiilor reclamantului.
(6) Dacă respinge renunţarea reclamantului la acţiune ori recunoaşterea acţiunii de către pîrît sau dacă nu confirmă tranzacţia părţilor, instanţa judecătorească pronunţă în acest sens o încheiere motivată şi examinează cauza în fond.

MOTIVAREA INSTANȚEI

58. Analizând legalitatea și temeinica încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de către participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că recursul urmează a fi admis, casată încheierea contestată, cu restituirea spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată, reieșind din considerentele ce succed.

59. În speță, Colegiul judiciar constată faptul că, la 15 iunie 2022, reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica s-au adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Savin Ghenadie, Sprîncean Veaceslav și Întreprinderii de Stat „Agenția Servicii Publice" – Serviciul Cadastral Teritorial *****. Prin această cerere, reclamanții au solicitat intervenția instanței în vederea soluționării diferendului privind încălcarea dreptului de vecinătate.

60. Ulterior, la data de 3 decembrie 2024, în temeiul unei *cereri de modificare a acțiunii* depusă de avocatul Sergiu Russ, în interesele reclamanților Muntean Alexandru și Muntean Veronica, au fost introduse modificări privind calitatea participanților în proces și obiectul cererii. Astfel, au fost desemnați în calitate de intervenienți accesorii Întreprinderea Publică „Agenția Servicii Publice" – Serviciul Cadastral Teritorial ***** și Primăria satului Işnovăț, iar obiectul acțiunii a fost reformulat în vederea apărării dreptului de vecinătate al reclamanților, pretins a fi încălcat prin scurgerea apelor de pe acoperișurile construcțiilor învecinate, în contrar dispozițiilor art. 595 din Codul civil al Republicii Moldova, care reglementează obligațiile legate de așa-numita „picătură a streșinii".

61. La data de 23.01.2023, avocatul Vulpe Alexandru, în interesele lui Savin Ghenadie, dar și Sprîncean Veaceslav, au depus o *cerere reconvențională* împotriva lui Muntean Alexandru, Muntean Veronica, intervenient accesoriu I.P. „Agenţia Servicii Publice", fiind solicitată confirmarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren din 22.11.2022, inclusiv actul de constatare pe teren și actul de stabilire a hotarelor posesiei de fapt a terenurilor amplasate în sat. Işnovăț, r-nul *****, cu nr. cadastral 3139201004 și 3139201003, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial *****, Î.I. „Agenţia Servicii Publice"; a dispune actualizarea planului geometric al terenurilor situate în sat. Işnovăț, r-nul ***** și modificarea documentației cadastrale a imobilelor cu nr. cadastral: 3139201003 și 3139201004, conform actului de constatare pe teren a hotarelor existente la ziua de azi (posesiei de fapt) întocmite de Serviciul cadastral teritorial *****, Î.I. „Agenţia Servicii Publice" la data de 13.03.2020; a încasa, în mod solidar, de la

Muntean Alexandru si Muntean Veronica în beneficiul reclamantului Savin Ghenadie taxa de stat în sumă de 100 lei, cheltuielile pentru asistentă juridică în sumă de 8000 lei; a respinge acțiunea inițială.

62. Ulterior, la data de 03.05.2023, avocatul Vulpe Alexandru, a depus o *cerere reconvențională concretizată*. Potrivit cererii date, s-a solicitat dispunerea modificării hotarelor dintre terenul cu numărul cadastral 3139201.004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru și terenul cu numărul cadastral 3139201.003 – proprietate a cet. Savin Ghenadie în legătură cu necorespunderea hotarelor din cadastru cu hotarele din teren; a dispune modificarea hotarelor din terenul cu numărul cadastral 3139201.004 proprietate a cet. Muntean Alexandru și terenul cu numărul cadastral 3139201.036 – proprietate a cet. Sprîncean Veaceslav în legătură cu necorespunderea cu hotarele din cadastru cu hotarele din teren; a dispune stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu numărul cadastral 3139201.004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru și terenul cu numărul cadastral 3139201.003 – proprietate a cet. Savin Ghenadie, conform posesiei de fapt, stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial *****, Î.P. Agenția Servicii Publice; a dispune stabilirea hotarelor fixe dintre terenul cu numărul cadastral 3139201.004 - proprietate a cet. Muntean Alexandru și terenul cu numărul cadastral 3139201.036 – proprietate a cet. Sprîncean Veaceslav, conform posesiei de fapt, stabilite prin Actul de constatare pe teren din 22.11.2022, întocmite de către Serviciul cadastral teritorial *****, Î.P. Agenția Servicii Publice; a dispune actualizarea planului geometric al terenurilor situate în satul Işnovăț, r-nul ***** și modificarea documentației cadastrale a imobililor cu numărul cadastral 3139201.003, 3139201.004 și 3139201.036 conform actelor de constatare pe teren a hotarelor posesie de fapt întocmite de Serviciul cadastral teritorial *****, Î.P. Agenția Servicii Publice la data de 22.11.2022; a încasa în mod solidar, de la Muntean Alexandru și Muntean Veronica în beneficiul reclamantului Savin Ghenadie taxa de stat în sumă de 100,00 lei și cheltuieli pentru asistență juridică în sumă de 8.000,00 lei.

63. La 23 aprilie 2025, avocatul Vulpe Alexandru, reprezentând interesele lui Savin Ghenadie, a prezentat instanței tranzacția de împăcare încheiată între părți, solicitând confirmarea acesteia și pronunțarea unei încheieri de încetare a procesului civil. Tranzacția vizează cauza pornită în temeiul cererii de chemare în judecată depusă de reclamanții Muntean Alexandru și Muntean Veronica împotriva pârâților Savin Ghenadie și Sprîncean Veaceslav, privind *înlăturarea scurgerii apei de pe acoperișurile construcțiilor vecine pe terenul reclamanților*. Totodată, tranzacția a acoperit și acțiunea reconvențională înaintată de Savin Ghenadie împotriva reclamanților Muntean Alexandru și Muntean Veronica, având ca obiect *modificarea hotarelor terenurilor și stabilirea hotarelor fixe între terenurile cu numere cadastrale 3139201.004 – proprietate a lui Muntean Alexandru, 3139201.003 – proprietate a lui Savin Ghenadie, și 3139201.036 – proprietate a lui Sprîncean Veaceslav, în contextul neconcordanței dintre limitele consemnate în evidențele cadastrale și cele constatate în teren*.

64. Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Central din 2 mai 2025 a fost confirmată tranzacția de împăcare încheiată la 23 aprilie 2025 și semnată de părțile: Muntean Alexandru și Muntean Veronica - avocatul Russ Sergiu ”PARTEA I”, Savin Ghenadie – avocatul Vulpe

Alexandru ”PARTEA II” și Sprîncean Veaceslav ”PARTEA III”, conform căreia au convenit. Procesul în pricina civilă la cererea de chemare în judecată intentat la cererea înaintată de Muntean Alexandru și Muntean Veronica, reprezentați de avocatul Sergiu Russ, împotriva lui Savin Ghenadie, Sprîncean Veaceslav, intervenienți accesorii: I.P. ”Agenția servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial ***** și Primăria Ișnovăț, despre apărarea dreptului de vecinătate, și acțiunii reconvenționale înaintată de Savin Ghenadie, reprezentat de avocatul Vulpe Alexandru, și Sprîncean Veaceslav împotriva lui Muntean Alexandru și Muntean Veronica, intervenient accesoriu: I.P. ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial ***** cu privire la modificarea hotarelor, actualizarea planului geometric și modificarea documentației cadastrale, s-a încetat.

65. Dispunând admiterea cererii, prima instanță și-a motivat soluția prin faptul că părțile au soluționat pe cale amiabilă un litigiu complex privind dreptul de vecinătate și modificarea hotarelor de proprietate, convenind expres asupra: măsurilor de remediere a scurgerilor acoperișurilor pentru prevenirea prejudiciilor reciproce; stabilirii hotarelor conform actului de constatare întocmit de Serviciul Cadastral; actualizării documentației cadastrale și asumării responsabilității financiare în acest sens; renunțării la solicitarea cheltuielilor de judecată de la partea adverse. Iar condițiile tranzacției de împăcare, în conformitate cu art.212 alin. (1) şi (3) Cod de procedură civilă, au fost consemnate în procesul-verbal al şedinţei de judecată, tranzacția semnată de părți fiind anexată la materialele cauzei.

66. Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe în raport cu circumstanțele de fapt şi de drept invocate, Colegiul consideră că concluzia instanței de fond este în contradicție cu circumstanțele de fapt constatate.

67. În atare ordine de idei, Colegiul civil relevă că, în virtutea principiului disponibilităţii, părţile aflate într-un conflict au posibilitatea de a soluţiona problemele pe cale amiabilă, până a ajunge în instanţă, sau dacă una dintre părţi a declanşat deja procesul, de a-l finaliza printr-o încheiere judecătorească având la bază o tranzacţie de împăcare.

68. Prin cererea de recurs Munteanu Alexandru și Munteanu Veronica au invocat faptul că pct. 2.3.3 al tranzacției de împăcare, prin care părțile și-au exprimat acordul cu privire la actualizarea planurilor geometrice/cadastrale ale terenurilor conform Actului de constatare pe teren a hotarelor „posesiei de fapt” din 22 noiembrie 2022, ar produce efecte juridice asupra întinderii dreptului lor de proprietate, susținând că, în consecință, o porțiune din terenul ce le aparține ar trece în proprietatea pârâtului Savin Ghenadie.

69. Procedând la examinarea fondului recursului, Colegiul civil învederează că exigenţa motivării hotărârii judecătoreşti este o garanţie a caracterului echitabil al procedurii şi împotriva arbitrariului instanţei de judecată. În acest caz, instanţa de fond avea obligaţia de a indica motivele raționamentelor sale şi să facă referire la legea guvernantă a speţei. Pe baza acestei analize juridice, instanţa de fond trebuie să tragă concluziile de rigoare în urma examinării cererilor. Etapele menţionate trebuie să fie consecutive şi să se afle într-o strânsă legătură logică, ceea ce consolidează ipoteza că soluţia finală a instanţei de judecată urmează să rezulte din partea motivată a hotărârii judecătoreşti.

70. Drept consecinţă, instanţa de recurs conchide că încheierea Judecătoriei *****, sediul Central din 2 mai 2025 este nemotivată, întrucât instanţa de fond nu s-a expus asupra tuturor argumentelor relevante invocate de părţi şi nu a indicat raţionamentul juridic care a fundamentat concluzia privind întrunirea condiţiilor prevăzute de art. 60 alin. (5) din Codul de procedură civilă pentru confirmarea tranzacţiei de împăcare.

71. Consideraţiile de mai sus sunt suficiente pentru a confirma incidența temeiului indicat la art. 427 lit. b) din Codul de procedură civilă şi a stabili că erorile judiciare analizate în speţă sunt esenţiale.

72. În acest caz, luând în considerare că instanţa de fond a săvârşit o încălcare gravă procedurală, instanţa de recurs opinează că singura soluţie legală şi rezonabilă este casarea încheierii contestate şi trimiterea cauzei spre rejudecare, dat fiind faptul nesoluţionării tuturor pretenţiilor şi nemotivării de către prima instanță a soluției sale, instanţa de recurs nu dispune de posibilitatea procesuală de a verifica care soluţie a fost aleasă până la urmă de către instanța de fond.

73. Drept urmare, legiuitorul a pus la îndemâna părţilor acest mecanism care să le permită găsirea unui compromis, sub controlul instanţei de judecată, care verifică dacă tranzacţia întruneşte condiţiile prevăzute de lege pentru a fi confirmată, nepermiţând inducerea în eroare a părţii aflate într-o poziţie de inferioritate ori exercitarea abuzivă a drepturilor procesuale. Rolul tranzacţiei de împăcare este nu numai de a pune capăt procesului dintre părţi, în condiţiile în care soluţia convenită le satisface interesele, ci şi de a preveni apariţia unor litigii viitoare cu privire la acelaşi obiect. Controlul exercitat de instanţa de judecată este esenţial, având în vedere efectele pe care le produce acest act de dispoziţie, motiv pentru care verificarea condiţiilor de confirmare trebuie realizată cu respectarea riguroasă a cerinţelor stabilite de lege.

74. Astfel, tranzacția reprezintă un contract prin care părţile încetează un proces început sau preîntâmpină un proces ce se poate naşte, prin concesii reciproce, constând în renunţări reciproce la pretenţii sau în prestaţii noi săvârşite ori promise de o parte în schimbul renunţării de către cealaltă parte la dreptul litigios. Cu alte cuvinte, tranzacţia este acordul intervenit între părţi, care este exprimat, realizat în faţa instanţei de judecată, care, fără a interveni, constată existenţa sa, deci este un contract judiciar.

75. De altfel, Colegiul constată că argumentele invocate de recurenți erau de natură să impună verificarea de către instanţa de fond a conformităţii tranzacţiei cu cerinţele art. 60 alin. (5) din Codul de procedură civilă, inclusiv sub aspectul existenţei unor eventuale efecte asupra drepturilor reale ale părţilor şi al respectării limitelor obiectului litigiului.

76. Așadar, cu referire la caz, Colegiul civil reține că recurenții au invocat în cererea de recurs faptul că pct. 2.3.3 al tranzacției judiciare, prin care părțile și-au exprimat acordul cu privire la actualizarea planurilor geometrice/cadastrale ale terenurilor conform Actului de constatare pe teren a hotarelor „posesiei de fapt” din 22 noiembrie 2022, ar produce efecte juridice asupra întinderii dreptului lor de proprietate, susținând că, în consecință, o porțiune din terenul ce le aparține ar trece în proprietatea pârâtului Savin Ghenadie.

77. Fără a se pronunța asupra temeiniciei acestei susțineri, Colegiul constată că argumentul

invocat de recurenți era de natură să impună instanței de fond o verificare riguroasă a efectelor juridice ale tranzacției. În asemenea circumstanțe, instanța avea obligația să stabilească dacă actualizarea planurilor geometrice/cadastrale reprezintă exclusiv o operațiune tehnică de reflectare a hotarelor existente sau dacă aceasta produce modificări ale limitelor dreptului de proprietate și, implicit, ale întinderii drepturilor reale ale părților.

78. Totodată, în raport cu susţinerile recurenţilor, instanţa de fond era obligată să verifice dacă sunt întrunite condiţiile prevăzute de art. 60 alin. (5) din Codul de procedură civilă pentru confirmarea tranzacţiei şi să motiveze concluziile sale cu privire la efectele juridice ale clauzelor tranzacţiei asupra drepturilor părţilor. Or, încheierea atacată nu cuprinde o asemenea analiză şi nici nu explică în ce măsură clauza prevăzută la pct. 2.3.3 al tranzacţiei se circumscrie obiectului litigiului şi nu afectează drepturile reale ale părţilor.

79. În aceste condiţii, Colegiul apreciază că verificarea acestor împrejurări presupune administrarea şi aprecierea nemijlocită a probelor de către instanţa de fond, motiv pentru care încheierea atacată urmează a fi casată, iar cauza remisă spre rejudecare, pentru examinarea conformităţii tranzacţiei cu cerinţele art. 60 alin. (5) din Codul de procedură civilă şi motivarea corespunzătoare a soluţiei ce va fi adoptată.

80. Astfel, Colegiul reține că, instanța de fond avea obligația în temeiul art. 60 alin. (5) Cod de procedură civilă să stabilească dacă tranzacția ce urmează a fi confirmată nu contravine legii ori încalcă drepturile, libertăţile şi interesele legitime ale persoanei, interesele societății sau ale statului.

81. Aşadar, Colegiul notează că greşelile procedurale nu pot fi corectate în ordine de recurs, din cauza specificului acestora.

82. În acest context, Colegiul judiciar aminteşte că art.6 § 1 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează fiecărei persoane dreptul de a sesiza o instanţă cu orice contestaţie referitoare la drepturile şi obligaţiile sale cu caracter civil. În acest sens, dreptul la un proces echitabil, garantat de art.6 § 1 din Convenţie, include printre altele dreptul părţilor de a prezenta observaţiile pe care le consideră pertinente pentru cauza lor.

83. În cauza Bellet vs Franţa (hotărârea din 04.12.1995), Curtea a stabilit că dreptul de acces la un tribunal trebuie să fie concret şi efectiv. Eficienţa dreptului de acces impune ca persoana să beneficieze de posibilitatea clară şi concretă de a contesta un act care constituie o ingerinţă în drepturile sale. Legislaţia referitoare la formalităţile şi termenele care trebuie respectate pentru a formula o cerere, dar şi aplicarea lor nu trebuie să împiedice justiţiabilii să utilizeze o cale de atac disponibilă. Or, dreptul la un proces echitabil, garantat de art.6 §1 din CEDO presupune ca cererile părţilor să fie examinate în mod riguros de către instanţa sesizată, ceea ce implică, în sarcina instanţei, obligaţia de a examina efectiv mijloacele, argumentele şi probele propuse de părţi. Cu alte cuvinte, noţiunea de „*proces echitabil*" cere ca o instanţă să fi examinat cu adevărat problemele esenţiale ce i-au fost supuse atenţiei.

84. Aşadar, soluţia adoptată de instanţa de fond prin încheierea contestată nu este compatibilă cu respectarea garanţiilor unui proces echitabil, în sensul prevederilor art.6 §1 CEDO, care statuează că orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un

termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor sale cu caracter civil.

85. În aceste condiţii, având în vedere caracterul esenţial al încălcărilor procedurale constatate, care împiedică exercitarea controlului de legalitate asupra încheierii atacate şi nu pot fi înlăturate în procedura recursului, Colegiul conchide că recursul declarat de Munteanu Alexandru şi Munteanu Veronica urmează a fi admis, încheierea Judecătoriei *****, sediul Central din 2 mai 2025 urmează a fi casată, iar cauza remisă spre rejudecare în prima instanţă, la etapa soluţionării cererii de confirmare a tranzacţiei de împăcare.

86. În conformitate art.427 lit.(b), art.428 CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de Munteanu Alexandru și Munteanu Veronica.

Se casează integral încheierea Judecătoriei *****, sediul Central din 2 mai 2025, prin care a fost confirmată tranzacția de împăcare din 23 aprilie 2025, semnată de părțile: Muntean Alexandru și Muntean Veronica - avocatul Russ Sergiu „PARTEA I”, Savin Ghenadie – avocatul Vulpe Alexandru „PARTEA II” și Sprîncean Veaceslav „PARTEA III”, cu încetarea procesului, cu restituirea cauzei la rejudecare în prima instanţă a problemei soluţionate prin încheierea casată, în acelaşi complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului,
Judecătorul: Diana Corlăteanu

Judecătorii: Eleonora Badan-Melnic

Roman Pascari