



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎNCHEIERE

privind inadmisibilitatea recursurilor

în cauza civilă

Nina Ceban împotriva lui Sergiu Ceachir

(încălcarea dreptului de proprietate)

împotriva deciziei din 30 mai 2024 a Curții de Apel Chișinău

Dosarul nr: 2ra-977/24

Nr. PIGD 2-22056759-01-2ra-12082024

Dezacordul recurenteii cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a acesteia.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru - jud. M. Țurcan
Curtea de Apel Chișinău - jud. R. Pulbere, D. Dulghieru, A. Malîi

5 noiembrie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursurile declarate de Nina Ceban și de avocatul acesteia, Valeriu Gandrabur,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,
Ion Munteanu,
Gheorghe Stratulat, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 21 aprilie 2022, Nina Ceban a depus cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată, împotriva lui Sergiu Ceachir privind obligarea strămutării construcției, a gunoiștii și a stâlpilor din beton, obligarea tăierii arborilor ce cresc cu încălcarea distanței de la linia de hotar.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta Nina Ceban, proprietara terenului nr. 68 din Î.P. „Bucuria”, com. Budești, mun. Chișinău, a indicat că vecinul său, Sergiu Ceachir, proprietarul terenului nr. 67 din aceeași întovărășire pomicolă, a edificat o construcție neautorizată în imediata apropiere de hotarul comun, fapt care i-a afectat buna exploatare a bunului său imobil.

3. Pentru a soluționa conflictul pe cale amiabilă, reclamanta s-a adresat Primăriei com. Budești cu o plângere (redirecționată de Agenția pentru Supraveghere Tehnică și Infrastructură). Prin răspunsul din 8.10.2021, Primăria a constatat că pe terenul pârâtului existau mai multe construcții accesorii, inclusiv o construcție din lemn de circa 8 m.p., amplasată în imediata vecinătate a gardului despărțitor.

4. De asemenea, autoritatea locală a menționat că, neavând competențe cadastrale, nu a putut verifica distanța exactă față de hotarul juridic și a recomandat efectuarea măsurătorilor cadastrale și, în caz de confirmare a încălcării, soluționarea amiabilă sau judiciară a litigiului.

5. Reclamanta a expediat o cerere prealabilă vecinului Sergiu Ceachir, însă nu a primit niciun răspuns.

6. Reclamanta a susținut că, potrivit art. 598 Cod civil, proprietarul era obligat să respecte distanțele minime față de hotarul comun la edificarea construcțiilor, lucrărilor și plantațiilor, pentru a nu aduce atingere drepturilor proprietarilor vecini. Nerespectarea acestor reguli a constituit o atingere adusă dreptului său de proprietate.

7. Din planurile cadastrale și fotografiile anexate a rezultat că hotarul dintre loturi coincidea cu gardul de delimitare, iar construcția, arborii și gunoiștea

pârâtului erau amplasate la o distanță mai mică decât cea prevăzută de lege, generând disconfort prin mirosuri neplăcute și apariția rozătoarelor.

8. A solicitat strămutarea construcției (șopronului) amplasate în imediata apropiere de hotarul comun, înlăturarea arborilor plantați cu nerespectarea distanței minime legale de 2 metri, mutarea gunoștii într-un loc care să nu provoace mirosuri neplăcute și risc epidemiologic.

9. Prin referința depusă, avocatul Anatolie Ceachir Anatolie, în interesele lui Sergiu Ceachir, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca tardivă, neîntemeiată și nefondată.

10. A menționat că pârâtul a devenit proprietarul lotului pomicol nr. 67 în baza contractului de donație din 27.10.2009, cu o suprafață de 0,0618 ha, situat în Î.P. „Bucuria”, com. Budești, extravilan mun. Chișinău. Construcțiile existente, inclusiv șopronul de lemn de 8 mp, fuseseră realizate de foștii proprietari și erau înregistrate în acte, fără ca pârâtul să fi construit vreo construcție temporară, astfel că nu era necesară obținerea de autorizații.

11. A subliniat că reclamanta nu a prezentat probe concludente privind hotarul juridic dintre loturile nr. 67 și 68, iar distanța construcției față de linia de hotar nu putea fi stabilită fără expertiză cadastrală, conform recomandării Primăriei Budești din 08.10.2021. Modificările cadastrale asupra lotului nr. 68 din 2010 fuseseră realizate fără acordul pârâtului, ceea ce arată că reclamanta nu putea demonstra încălcarea dreptului său de proprietate.

12. În ceea ce privește pretenția referitoare la gunoi, a menționat că pe lotul nr. 67 era amplasat doar un compactor pentru frunze, nu pentru deșeuri menajere, iar reclamanta nu a prezentat probe privind mirosuri neplăcute sau efecte epidemiologice.

13. A susținut că reclamanta nu a dovedit niciuna dintre afirmațiile privind încălcarea distanțelor legale, prezența construcțiilor neautorizate sau afectarea folosinței normale a terenului.

14. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 20 decembrie 2022, s-a respins ca nefondată cererea pârâtului Sergiu Ceachir, înaintată prin avocatul Anatolie Ceachir, privind excepția de tardivitate a acțiunii formulate de Nina Ceban pentru încălcarea dreptului de proprietate.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

15. Prin [hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 29 martie 2023](#), s-a admis parțial acțiunea. S-a obligat Sergiu Ceachir să strămute doi stâlpi de beton fixați la 7 noiembrie 2022 pe lotul pomicol nr. 68, situat în mun. Chișinău, com. Budești, extravilan, Î.P. „Bucuria”, proprietatea Ninei Ceban. În rest, cererea s-a respins ca nefondată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

16. La 14 aprilie 2023, avocatul Valeriu Gandrabur, în interesele Ninei Ceban, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 martie 2023, solicitând casarea parțială a hotărârii primei instanțe în partea respingerii pretențiilor și pronunțarea unei noi decizii prin care acestea să fie admise integral.

17. La 26 aprilie 2023, avocatul Anatolie Ceachir Anatolie, în interesele lui Sergiu Ceachir, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 martie 2023, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii și respingerea integrală a cererii, precum și încasarea cheltuielilor și prejudiciului moral.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

5. Prin [decizia Curții de Apel Chișinău din 30 mai 2024](#), au fost respinse cererile de apel depuse și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 martie 2023.

18. Instanța de apel a constatat că, potrivit extraselor din registrul bunurilor imobile din 30.11.2021, terenul cu nr. cadastral 3120207.503, situat în mun. Chișinău, com. Budești, extravilan, lot pomicol, cu suprafața de 0,0566 ha, și construcția aferentă – casuță de vacanță – aparține cu drept de proprietate Ninei Ceban. De asemenea, terenul cu nr. cadastral xxxx, situat în aceeași localitate, lot pomicol, cu suprafața de 0,0618 ha, aparține lui Sergiu Ceachir, în temeiul contractului de donație nr. 3059 din 27.10.2009. Astfel, Nina Ceban și Sergiu Ceachir sunt proprietari vecini ai loturilor pomicole.

19. La 9.06.2021, Nina Ceban a depus o plângere la Poliția Ciocana privind o construcție neautorizată ridicată aproape de hotarul terenului său de către Sergiu Ceachir (lotul nr. 67). Cererea a fost redirecționată Primăriei Budești, care a constatat mai multe construcții accesorii pe teren, inclusiv o construcție din lemn de circa 8 m² la apropiere de împrejmuirea fizică, însă nu putea stabili cu exactitate dacă aceasta se afla la mai puțin de 60 cm de hotarul juridic, recomandând efectuarea lucrărilor cadastrale pentru determinarea precisă a hotarului și soluționarea amiabilă a conflictului sau prin instanță.

20. Nina Ceban a solicitat Serviciului Cadastral actualizarea planului cadastral în hotar general pentru terenul său, însă, prin Avizul din 15.11.2021, i s-a comunicat imposibilitatea stabilirii poziției exacte a hotarelor din cauza erorilor de măsurare și a suprapunerilor cu terenurile vecine. La rândul său, și Sergiu Ceachir a solicitat actualizarea planului cadastral pentru terenul său, dar i s-a eliberat aviz similar de respingere.

21. Instanța de apel a reținut că obiectul litigiului îl constituia încălcarea dreptului de proprietate prin apropierea construcțiilor de hotarul terenului, dar, potrivit art. 152 din Legea cadastrului nr. 1543-XIII, hotarele generale sunt aproximative și se modifică numai prin stabilirea hotarelor fixe sau prin hotărâre judecătorească definitivă. În lipsa unui act de constatare cadastral care să stabilească linia hotarului dintre terenurile Ninei Ceban și a lui Sergiu Ceachir, nu se poate demonstra că pârâtul a încălcat distanța minimă de 60 cm prevăzută de art. 598 din Codul civil prin construcții, plantarea arborilor sau amplasarea gunoierului. Prin urmare, pretențiile privind demolarea construcțiilor, mutarea copacilor sau gunoierii au fost respinse ca neîntemeiate.

22. Totodată, instanța de apel a reținut că, la 7.11.2022, părinții lui Sergiu Ceachir au instalat doi stâlpi de beton pe terenul Ninei Ceban, fără acordul acesteia și după intentarea procesului. Acțiunile au fost efectuate arbitrar și samavolnic, încălcând art. 603 din Codul civil. Chiar dacă Sergiu Ceachir dispunea de un act de constatare din 11.10.2022 întocmit de SRL „TN Trading Prim”, acesta nu îi conferea dreptul de a delimita unilateral hotarul pe terenul vecin. Instanța de apel a menținut decizia instanței de fond de a obliga pârâtul să strămute cei doi stâlpi de beton.

23. În ceea ce privește solicitarea privind prejudiciul moral de 20.000 lei, aceasta a fost respinsă ca subsecventă față de cererea principală, care a fost menținută. De asemenea, cererea privind compensarea cheltuielilor de judecată a fost respinsă.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

24. La 12 august 2024, avocatul Valeriu Gandrabur, în interesul Ninei Ceban, a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 mai 2024, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și pronunțarea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie admisă integral.

25. În motivarea recursului, a susținut că hotărârea instanței de apel se bazează în mod determinant pe o apreciere vădit nerezonabilă a probelor.

26. Instanța de apel a interpretat eronat art. 603 din Codul Civil și nu a aplicat prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile, bazându-se în mod determinant pe un Act de constatare neînregistrat oficial și neconform cu legislația, și ignorând probele prezentate de recurentă - Planul Cadastral și Planul de amplasament din 28.10.2013, înregistrate la OTC Chișinău, precum și Extrasul din registrul bunurilor imobile, care confirmă parametrii și suprafața terenului recurentului. Instanța a neglijat faptul că linia de hotar este determinată de gardul existent, confirmată de planurile cadastrale și de fotografiile anexate dosarului, ceea ce a condus la o decizie neîntemeiată.

27. La 27 septembrie 2024, Nina Ceban, a declarat recurs împotriva deciziei din 30 mai 2024 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și pronunțarea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie admisă integral.

28. În motivarea recursului, recurenta a susținut că instanța de apel a ignorat probele relevante, precum Planul Cadastral și Planul de amplasament din 28.10.2013 înregistrate la OTC Chișinău, precum și Extrasul din registrul bunurilor imobile, și s-a bazat pe un Act de constatare neînregistrat, trecând cu vederea că linia de hotar este determinată de gardul existent, confirmat de documentele cadastrale și fotografiile din dosar.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

29. Art. 431 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători”.

30. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel”.

31. Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art. 432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre”.

32. Art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care: f) recursul este vădit neîntemeiat”.

33. Art. 440 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă indică că:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților”.

MOTIVAREA INSTANȚEI

34. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată reține că dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău a fost pronunțat în ședință publică la 30 mai 2024, iar copia integrală a deciziei motivate a fost expediată

participanților la proces la 1 august 2024 (f.d. 239, vol. I). Prin urmare, recursul declarat de avocatul Valeriu Gandrabur, în interesul Ninei Ceban, la 12 august 2024, și cel declarat personal de Nina Ceban la 27 septembrie 2024, se consideră depuse în termen (a se vedea pct. 30).

35. În aprecierea recursurilor declarate de Nina Ceban și de avocatul acesteia, Valeriu Gandrabur, Completul de judecată le califică drept vădit neîntemeiate, în sensul art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă. Deși recurenții au invocat, ca temei al recursului, dispozițiile art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, susținând că instanța de apel ar fi apreciat în mod vădit nerezonabil probele administrate, argumentele prezentate au un caracter general și nu demonstrează existența unor erori de drept.

36. Analiza recursurilor relevă că acestea nu conțin critici de drept propriu-zise, ci reiau obiecții de fapt deja examinate și apreciate de instanța de apel. Astfel, recurenții își exprimă dezacordul față de soluția pronunțată, limitându-se la aspecte ce țin de aprecierea probelor.

37. Instanța de apel a motivat decizia detaliat, constatând că în litigiul dedus judecării nu a fost stabilit hotarul juridic între părți, în sensul art. 603 alin. (1-2) Cod civil. Această situație reprezintă o condiție esențială pentru soluționarea pretențiilor reclamantei, întrucât, fără delimitarea clară a hotarului nu se poate aprecia dacă construcțiile, lucrările sau plantațiile respectă distanța minimă față de linia de hotar prevăzută de art. 598 alin. (1) Cod civil.

38. Recurenta formulând doar nemulțumiri generale și subiective față de soluția pronunțată, fără a aduce argumente juridice pertinente care să încadreze recursul în limitele prevăzute de art. 432 din Codul de procedură civilă.

39. În aceste circumstanțe, Completul de judecată constată că cererile de recurs nu întrunesc condițiile de admisibilitate prevăzute de lege și se resping ca fiind vădit neîntemeiate.

40. În conformitate cu art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 alin. (1) lit. f) și art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă.

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibile recursurile declarate de Nina Ceban și de avocatul acesteia, Valeriu Gandrabur privind încălcarea dreptului de proprietate.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat