



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

Î N C H E I E R E

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Marin Burlescu împotriva Silviei Ondul, intervenient accesoriu Primăria Isacova
(recunoașterea dreptului de proprietate și revendicarea din posesie a terenului)

și cererea reconvențională

Silvia Ondul împotriva lui Marin Burlescu, intervenient accesoriu Primăria Isacova
(recunoașterea dreptului de proprietate, revendicarea din posesie a terenului și
demolarea construcției)

împotriva deciziei din 10 aprilie 2025 a Curții de Apel Nord,

(Dosarul nr. 2ra-672/25

PIGD Nr. 2-20024747-01-2ra-16092025)

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a ei.

Judecătoria Orhei, sediul Central (jud. V. Pîslariuc)
Curtea de Apel Nord (jud. S. Grosu, A. Țihonschi, R. Holban)

22 iulie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de avocata Irina Godoroja, în interesele lui Marin Burlescu,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Gheorghe Stratulat, *judecători*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 20 februarie 2020, avocatul Igor Caraman, în interesele lui Marin Burlescu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Silviei Ondul, intervenient accesoriu Primăria Isacova, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate, revendicarea din posesie a unei porțiuni de teren și încasarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, Marin Burlescu a invocat că este proprietarul terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,1498 ha, amplasat în intravilanul satului *****, raionul *****, dreptul său fiind confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile și prin planul geometric elaborat de IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Orhei, la 22 august 2019.

3. Reclamantul a susținut că terenul său se învecinează cu terenul pârâtei Silvia Ondul, iar aceasta, prin intermediul rudelor sale, ar fi stabilit în mod unilateral hotarul dintre terenuri, prin instalarea unui gard improvizat, depozându-l de o porțiune din terenul care îi aparține cu drept de proprietate. A mai susținut că pârâta nu a reacționat la propunerile sale de soluționare amiabilă a litigiului.

4. Marin Burlescu a mai invocat că, la 14 decembrie 2019, a primit un act de stabilire a hotarului eliberat de Primăria satului Isacova, iar ulterior, la 13 ianuarie 2020, s-a adresat primăriei cu o cerere privind precizarea hotarelor dintre terenurile cu numerele cadastrale *****și *****. Potrivit răspunsului Primăriei Isacova din 21 ianuarie 2020, în urma deplasării comisiei la fața locului și a măsurărilor efectuate, s-ar fi constatat că Silvia Ondul a depășit hotarul terenului lui Marin Burlescu.

5. Ulterior, avocatul Igor Caraman, în interesele lui Marin Burlescu, a depus cerere de concretizare a acțiunii, indicând că în cererea inițială nu a fost precizată suprafața terenului de care ar fi fost depozat. În forma concretizată, acesta a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra părții din terenul cu destinație pentru construcții, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0051

ha, amplasat în intravilanul satului *****, raionul *****, revendicarea acestei porțiuni din posesia nelegitimă a Silviei Ondul, încasarea prejudiciului moral în sumă de 5 000 lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

6. La 1 august 2022, avocatul stagiar Ion Borodulin, în interesele Silviei Ondul a depus acțiune reconvențională împotriva lui Marin Burlescu, intervenient accesoriu Primăria Isacova, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra părții din terenul cu destinație pentru construcții, cu suprafața de 0,0047 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în intravilanul satului Isacova, raionul Orhei, revendicarea acestei porțiuni din posesia lui Marin Burlescu, corectarea prin transpunerea în natură a punctelor de hotar dintre terenurile cu numerele cadastrale *****și *****, demolarea, pe cheltuiala lui Marin Burlescu, a construcției-anexă neautorizate la casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****și încasarea cheltuielilor de judecată.

7. În motivarea acțiunii reconvenționale, Silvia Ondul a invocat că este proprietara terenului cu destinație pentru construcții, cu numărul cadastral *****, amplasat în intravilanul satului *****, raionul *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5395 din 16 septembrie 2002, dreptul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

8. Aceasta a susținut că, la 15 ianuarie 2020, prin reprezentanta sa, Taisia Morozan, a constatat că gardul care despărțea terenul său de gospodăria lui Marin Burlescu ar fi fost sustras, fapt pentru care a sesizat Inspectoratul de Poliție Orhei. Totodată, a invocat că Marin Burlescu ar fi efectuat lucrări pe terenul său fără acordul său.

9. Silvia Ondul a mai susținut că, la 31 ianuarie 2022, în scopul stabilirii posesiei de fapt asupra terenului cu numărul cadastral *****, a încheiat un contract de executare a lucrărilor cadastrale cu SC „Imobil Star” SRL. Potrivit Actului de constatare pe teren din 17 noiembrie 2022, suprafața terenului înregistrată în Registrul bunurilor imobile și în Baza de Date Grafică constituie 0,313 ha, iar suprafața terenului conform posesiei de fapt constituie 0,3083 ha, diferența fiind de 0,0047 ha.

10. Silvia Ondul a invocat, de asemenea, că acoperișul casei de locuit a lui Marin Burlescu este amplasat astfel încât apa, zăpada și gheața se scurg pe terenul său, iar în perioada verii anului 2021 acesta ar fi ridicat o construcție anexă la casa de locuit individuală, pe linia de hotar. În susținerea acestei poziții, a făcut trimitere la Actul de constatare pe teren din 17 noiembrie 2022, în care s-a consemnat că peretele construcției cu numărul cadastral ***** este amplasat pe hotarul dintre terenurile cu numerele cadastrale *****și *****cu latura de 6,8 m,

înregistrată în Registrul bunurilor imobile, și continuă pe hotar cu 2,57 m neautorizat.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

11. Prin hotărârea Judecătorei Orhei, sediul Central, din 12 aprilie 2023, cererea depusă de Marin Burlescu împotriva Silviei Ondul, intervenient accesoriu Primăria Isacova, privind recunoașterea dreptului de proprietate, revendicarea din posesie a terenului și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, acțiunea reconvențională depusă de Silvia Ondul împotriva lui Marin Burlescu, intervenient accesoriu Primăria Isacova, privind recunoașterea dreptului de proprietate, revendicarea din posesie a terenului, demolarea construcției și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

12. La 19 aprilie 2023, avocatul Igor Caraman, în interesele lui Marin Burlescu a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Orhei, sediul Central, din 12 aprilie 2023, solicitând casarea integrală a hotărârii și trimiterea cauzei la rejudecare în aceeași instanță.

13. La aceeași dată, avocatul stagiar Ion Borodulin, în interesele Silviei Ondul a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea hotărârii în partea respingerii acțiunii reconvenționale și emiterea unei noi hotărâri de admitere a pretențiilor sale.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

14. Prin decizia din 10 aprilie 2025, Curtea de Apel Nord a respins apelul declarat de avocatul stagiar Ion Borodulin, în interesele Silviei Ondul, a respins apelul declarat de avocatul Igor Caraman, în interesele lui Marin Burlescu, și a menținut hotărârea Judecătorei Orhei, sediul Central, din 12 aprilie 2023.

15. Instanța de apel a reținut că prima instanță a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material și procedural, a apreciat probele administrate și a pronunțat o hotărâre legală și întemeiată.

16. Referitor la terenurile în litigiu, instanța de apel a constatat că Marin Burlescu este proprietarul terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,1498 ha, și al construcției cu numărul cadastral ***** dobândite în temeiul contractului de donație nr. 8474 din 11 octombrie 2018, iar Silvia Ondul este proprietara terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,313 ha, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 16 septembrie 2002.

17. Instanța de apel a considerat că atât hotarele terenului cu numărul cadastral *****, cât și hotarele terenului cu numărul cadastral *****sunt hotare generale, iar potrivit Legii cadastrului bunurilor imobile, suprafața terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale este aproximativă și poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

18. Cu referire la Actul de constatare prealabil nr. 21C-73 din 20 octombrie 2021, prezentat de Marin Burlescu, și la Actul de constatare pe teren din 17 noiembrie 2022, prezentat de Silvia Ondul, instanța de apel a reținut că acestea conțin constatări contradictorii, care nu permit stabilirea certă a faptului dacă hotarul dintre gospodăriile adiacente a fost modificat, precum și de către cine.

19. Instanța de apel a mai reținut că hotare fixe între terenurile adiacente nu au fost stabilite până în prezent, iar din documentele existente rezultă că suprafața juridică a ambelor terenuri este mai mare decât cea de fapt, fără a fi posibilă constatarea unei modificări samavolnice a limitelor hotarului. Totodată, instanța a stabilit că devierea dintre suprafața juridică și posesia de fapt a terenului Silviei Ondul constituie 1,50%, fiind sub limita maximă admisibilă de 5%, prevăzută de Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 25 din 25 februarie 2015.

20. Instanța de apel a considerat corectă concluzia primei instanțe potrivit căreia, în lipsa stabilirii hotarului fix dintre terenurile adiacente, nu poate fi stabilit care dintre părți a depășit linia de hotar și cu ce suprafață. În aceste condiții, a apreciat ca neîntemeiate atât pretențiile din acțiunea inițială privind recunoașterea dreptului de proprietate și revendicarea porțiunii de teren, cât și pretențiile din acțiunea reconvențională privind recunoașterea dreptului de proprietate, revendicarea porțiunii de teren și corectarea suprafeței conform datelor din Registrul bunurilor imobile.

21. Cu privire la pretenția Silviei Ondul privind demolarea construcției-anexă, instanța de apel a reținut că Actul de constatare pe teren din 17 noiembrie 2022 nu demonstrează ridicarea construcției de către Marin Burlescu pe terenul Silviei Ondul și nu clarifică dacă peretele construcției este amplasat pe hotarul juridic sau pe cel faptic, în condițiile în care aceste hotare nu coincid.

22. Instanța de apel a apreciat că, în lipsa actelor privind stabilirea hotarului fix, nu se poate constata nerespectarea distanței minime față de linia de hotar și nici atentarea inadmisibilă asupra proprietății Silviei Ondul.

23. Cu privire la cererea lui Marin Burlescu privind compensarea prejudiciului moral, instanța de apel a considerat că, în lipsa constatării încălcării dreptului de vecinătate, prima instanță a respins întemeiat această pretenție, ca fiind subsecventă pretenției principale privind apărarea dreptului de proprietate prin revendicarea bunului.

24. Instanța de apel nu a susținut argumentul lui Marin Burlescu potrivit căruia obiectul acțiunii ar fi fost formulat greșit, iar instanța ar fi trebuit să determine hotarul dintre bunurile imobile. În acest sens, instanța a reținut că determinarea hotarului nu a fost formulată ca pretenție nici în acțiunea inițială, nici în acțiunea reconvențională, iar potrivit art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanța adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate, în timp ce, potrivit art. 372 alin. (3) din Codul de procedură civilă, în apel nu poate fi schimbat obiectul acțiunii și nu pot fi înaintate pretenții noi.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

25. La 16 septembrie 2025, avocata Irina Godoroja, în interesele lui Marin Burlescu a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Nord din 10 aprilie 2025, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în cazul în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de instanța de recurs.

26. În motivarea recursului, recurentul a invocat că nu este de acord cu soluția pronunțată, deoarece circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu ar fi fost constatate și elucidate pe deplin.

27. Recurentul a susținut că instanța de apel nu a apreciat just circumstanțele cauzei și a interpretat eronat legea. Acesta a invocat că, în cererea de chemare în judecată depusă în prima instanță, obiectul acțiunii ar fi fost formulat greșit, deoarece a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****, deși dreptul său de proprietate exista deja și era înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

28. Marin Burlescu a invocat că instanța urma să stabilească linia de hotar dintre terenurile părților și să dispună înlăturarea obstacolelor la folosire. Totodată, a susținut că, pentru clarificarea litigiului, urma să fie atras Serviciul cadastral teritorial Orhei, întrucât din documentele existente nu poate fi constatat dacă a avut loc sau nu o modificare samavolnică a liniilor de hotar.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

29. Articolul 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(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. Articolul 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

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

31. Articolul 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(2) Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

32. Articolul 433 alin. (1), lit. f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

f) recursul este vădit neîntemeiat.

(2) Recursul declarat în temeiul art. 432 alin. (1) lit. e) nu poate fi declarat inadmisibil în temeiul alin. (1) lit. e) din prezentul articol.”

33. Articolul 440 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(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 menționează că Curtea de Apel Nord a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 10 aprilie 2025. Decizia motivată a instanței de apel a fost comunicată participanților la proces la 11 august 2025. În aceste condiții, recursul declarat de avocata Irina Godoroja, în interesele lui Marin Burlescu la 16 septembrie 2025 a fost depus în termenul prevăzut de art. 434 din Codul de procedură civilă.

35. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că potrivit art. 442 din Codul de procedură civilă, instanța de recurs verifică legalitatea hotărârii contestate în limitele invocate în recurs, prin prisma temeiurilor prevăzute la art. 432.

36. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeiuri concludente. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței

de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de substanțială.

37. Completul Curții Supreme de Justiție notează, că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

38. În speță, recurentul deși nu a făcut referire la nici un temei de la art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă a invocat că instanța de apel nu ar fi constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, nu ar fi apreciat just circumstanțele cauzei și ar fi interpretat eronat legea. Totodată, acesta a susținut că obiectul acțiunii inițiale ar fi fost formulat greșit, deoarece nu era necesară recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului, acest drept fiind deja înregistrat în Registrul bunurilor imobile, dar urma să fie stabilită linia de hotar dintre terenurile părților, cu înlăturarea obstacolelor la folosire.

39. Completul de judecată constată că argumentele invocate în recurs exprimă, în esență, dezacordul recurentului cu modul în care instanțele inferioare au examinat obiectul acțiunii, au apreciat probele administrate și au stabilit limitele examinării cauzei. Aceste critici nu evidențiază, prin ele însele, existența unui temei de casare dintre cele prevăzute expres de art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

40. Instanța de apel a examinat argumentul recurentului potrivit căruia obiectul acțiunii ar fi fost formulat greșit și a reținut că determinarea hotarului dintre terenurile adiacente nu a fost formulată ca pretenție nici în acțiunea inițială, nici în acțiunea reconvențională. În acest sens, instanța de apel a aplicat prevederile art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, potrivit cărora instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate, precum și art. 372 alin. (3) din același cod, care nu permite schimbarea obiectului acțiunii și înaintarea unor pretenții noi în apel.

41. Prin urmare, critica recurentului privind necesitatea stabilirii liniei de hotar nu demonstrează caracterul arbitrar al deciziei contestate, dar vizează o pretenție care nu a constituit obiect al judecății în modul formulat de parte. Instanța de apel nu putea substitui voința procesuală a părților și nu putea examina o pretenție neformulată în condițiile legii.

42. Completul de judecată mai reține că instanța de apel a analizat actele cadastrale prezentate de părți și a constatat că atât hotarele terenului cu numărul

cadastral *****, cât și hotarele terenului cu numărul cadastral ***** sunt hotare generale, iar nu hotare fixe.

43. Totodată, instanța de apel a reținut că Actul de constatare prealabil nr. 21C-73 din 20 octombrie 2021 și Actul de constatare pe teren din 17 noiembrie 2022 conțin constatări contradictorii, care nu permit stabilirea certă a faptului dacă hotarul dintre gospodăriile adiacente a fost modificat și de către cine.

44. Argumentele recurentului nu reușesc să răstoarne constatările instanței de apel, limitându-se, în esență, la exprimarea unui simplu dezacord față de actele și soluțiile pronunțate în cauză.

45. Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei contestate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are un caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

46. În aceste circumstanțe, completul de judecată constată că cererea de recurs nu întrunește condițiile de admisibilitate prevăzute de lege, fiind vădit neîntemeiată.

47. Din aceste motive, în conformitate cu art. art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, alin. (1), lit. f), 440, alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de avocata Irina Godoroja, în interesele lui Marin Burlescu.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Judecători

Stela Procopciuc

Diana Stănilă

Gheorghe Stratulat