Prima instanță: Judecătoria *****, sediul Centru, judecător Eugenia Culinca
Dosarul nr. 2r-986/25 (2-24066924-02-2r-16052025)

D E C I Z I E

3 noiembrie 2025 mun. *****

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

Având în componența sa:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Nicolae Ghedrovici și Diana Corlăteanu

examinând fără participarea părților, recursul declarat de Cebotaru Ecaterina, reprezentată de avocatul Briceac Andrei,

împotriva încheierii Judecătoriei *****, sediul Centru din 17 februarie 2025, prin care s-a admis excepția de tardivitate și s-a respins acțiunea ca fiind tardivă,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cebotaru Ecaterina împotriva SRL „Glorinal", intervenient accesoriu IP „Cadastrul bunurilor imobile" cu privire la declararea valabilității contractului de investiție în construcție și obligarea notării contractului de investiție în construcție în registrul bunurilor imobile , precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T:

Circumstanțele cauzei:

La 18 iunie 2024, Cebotaru Ecaterina a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Glorinal", intervenient accesoriu IP „ASP" (actualmente IP „Cadastrul bunurilor imobile") cu privire la declararea valabilității contractului de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013 și obligarea notarii în registrul bunurilor imobile contractului de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, la 10 decembrie 2010 între SRL „Glorinal" și Ecaterina Cebotaru a fost încheiat contractul de investiție în construcția unui imobil nr. 80-C/O.

Conform art.3 al contractului, compania SRL „Glorinal" și-a asumat obligația să construiască din contul investițiilor clientului și să predea în proprietate bunul

imobil apartamentului nr. 136, cu 1 cameră, suprafața totală 60 m.p, amplasat în blocul locativ din municipiul *****, strada ***** conform Anexei nr.1, iar Ecaterina Cebotaru s-a obligat să efectueze investițiile în imobil, conform Anexei nr.2, urmând să primească imobilul în proprietate.

La 22 aprilie 2013, între SRL „Glorinal" și Ecaterina Cebotaru a fost încheiat contractul de investiție în construcția unui imobil nr. 26 B-C/O.

Conform contractului cu nr. 26 BC/O, Ecaterina Cebotaru s-a obligat să investească mijloace financiare proprii în construcția încăperii auxiliare nr. 8, cu suprafața totală de 4,7 m.p., situat în blocul nr. 1, din blocul locativ de pe adresa mun. *****, str. Calea Orheiului 113, la rândul său, SRL „Glorinal" s-a obligat să construiască complexul locativ și să transmită Ecaterinei Cebotaru imobilul în posesie și folosință pentru executarea lucrărilor de finisare până în semestru 1 al anului 2014 și să asigure recepția finală a complexului locativ până în semestrul I al anului 2014.

A menționat că prețul contractului convenit de părți constituia 1 645 de euro, iar la 16 noiembrie 2023, administratorul insolvabilității SRL „Glorinal", Ion Popa a eliberat certificat de achitare integrală nr. 70, prin care se confirmă că, Ecaterina Cebotaru a achitat suma de 43 056 de euro.

Reclamanta a precizat că, suma achitată este constituită din prețul indicat în contractul de investiție în construcția unui imobil nr. 80-C/O din 10 decembrie 2010 în mărime de 41 400 de euro și prețul indicat în contractul de investiție construcția unui imobil nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013 în mărime de 1 645 de euro.

A notat că, deși a achitat integral prețul ambelor contracte de investiție în construcție, SRL „Glorinal" și-a îndeplinit obligațiile doar în privința unui singur contract și anume, contractul de investiție în construcția unui imobil nr. 80-C/Q din 10 decembrie 2010, dar nu și-a executat obligația de a transmite actele de proprietate a imobilului (încăperii auxiliare) și a notat în Registrul bunurilor imobile contractul de investiție în construcția unui imobil nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013, în vederea înregistrării dreptului de proprietate a reclamantei asupra imobilului în care a investit, în circumstanțele în care, termenul limita de dare în exploatare a blocului locativ și transmitere a actelor de proprietate prevăzut în contract - semestrul I anul 2014 — a expirat de mult.

În scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, reclamanta a depus în adresa SRL „Glorinal" cerere, prin care a solicitat notarea contractului de investiție în construcția unui imobil nr. 26 B-C/Q din 22 aprilie 2013 în Registrul bunurilor imobile, cerere recepționată de SRL „Glorinal", însă se tergiversează îndeplinirea obligațiilor sale contractuale, considerent din care a înaintat o cerere la organul cadastral.

A indicat că, contractul de investiție în construcția unui imobil nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013 a fost încheiat cu respectarea tuturor condițiilor de conținut și cu scopul de a produce efecte juridice stipulate în contract.

Astfel, în calitate de investitor și-a executat obligația corelativă privind achitarea prețului mobilului, SRL „Glorinal", la rândul său, încasând mijloace financiare, nu a transmis imobilul în proprietatea ultimei și nu a înregistrat contractul în registrul bunurilor imobile.

În opinia reclamantei, faptul neautentificării notariale a acestui contract de către SRL „Glorinal" nu trebuie să devină un obstacol în protejarea drepturilor și intereselor legitime ale Ecaterinei Cebotaru.

În susținerea solicitării privind notarea în Registru bunurilor imobile a contractului de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013, reclamanta a reiterat prevederile art. 27, 405 din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25 februarie 1998, art. 326, 1172, 1174, 1176, Cod civil, învederând că în conformitate cu dispozițiile legale menționate, SRL „Glorinal", în calitate de executor urma să autentifice notarial contractul de investiție în construcție, iar ulterior să înregistreze acest contract la Agenția Servicii Publice, obligație ce nu a fost executată de pârâtă.

Prin urmare, reclamanta este îndreptățită să solicite pe cale judecătorească să fie declarat valabil contractul de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013, cu notarea acestuia în registru bunurilor imobile.

Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 24 iunie 2024, a fost respinsă cererea cu privire la notarea în Registrul bunurilor imobile al ASP a contractului de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013. (f.d. 36)

La 16 septembrie 2024, **SRL „Glorinal",** reprezentată de administratorul insolvabilității Ion Popa, în temeiul art. 186^1 Cod de procedură civilă a depus cerere prin care **a invocat excepția de tardivitate**. (f.d. 46-47)

În motivarea acesteia, SRL „Glorinal", reprezentată de administratorul insolvabilității Ion Popa a indicat că, la 22 aprilie 2013, între SRL „Glorinal" și Ecaterina Cebotaru a fost semnat contractul nr. 26B-C/O privind investirea în construcția unui imobil.

Conform pct. 3.1 al contractului, compania își asumă obligația să construiască din contul investițiilor clientului și să-i predea în proprietate un bun imobil conform anexei nr. 1, iar clientul se obligă să efectueze investițiile în imobil, conform anexei nr. 2 și să primească imobilul în proprietate.

În temeiul pct. 10.1, 10.2 și 10.6 ale contractului, părțile au stabilit că compania va finaliza construirea complexului locativ și va transmite în posesie și folosință pentru executarea lucrărilor de finisare în semestrul I al anului 2014. Compania va asigura recepția finală a complexului locativ în conformitate cu

prevederile Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

După semnarea procesului-verbal de recepție finală a complexului locativ și înregistrare a acestuia la Oficiul Cadastral Teritorial, compania va informa clientul despre data, ora și locul încheierii procesului-verbal de primire-predare a imobilului în proprietate, cu condiția că clientul și-a îndeplinit obligațiile de plată.

Conform Anexei nr. 1 la contractul nr. 26B-C/O din 22 aprilie 2013, executorul își asumă obligația să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să transmită în proprietate încăperea auxiliară nr. 8, cu suprafața totală de 4,7 m.p., situată în blocul locativ nr. 1, amplasat în municipiul *****, strada Calea Orheiului nr. 113.

În corespundere cu anexa nr. 2 la contract, prețul imobilului este de 1 645 euro.

A opinat că, acțiunea depusă de reclamanta Ecaterina Cebotaru este prescrisă, având în vedere că a fost depusă la 19 iunie 2024, adică peste 11 ani de la semnarea contractului și peste 10 ani de la data expirării termenului când executorul urma să-i transmită în proprietate imobilul.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 17 februarie 2025, s-a admis excepția de tardivitate invocată de reprezentantul SRL „Glorinal", administratorul autorizat Ion Popa. S-a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată înaintată de Ecaterina Cebotaru împotriva SRL „Glorinal", intervenient accesoriu IP „Cadastrul bunurilor imobile" cu privire la declararea valabilității contractului de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013 și notarea în registrul bunurilor imobile, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.93-97)

Solicitarea recurentului:

Invocînd dezacordul cu încheierea primei instanțe, prin e-mail, la 10 martie 2025, Cebotaru Ecaterina, reprezentată de avocatul Briceac Andrei a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei *****, sediul Centru din 17 februarie 2025. (f.d. 100-105).

Argumentele părților:

În motivarea recursului, recurenta Cebotaru Ecaterina, reprezentată de avocatul Briceac Andrei a invocat că, prin încheierea contestată, instanța de fond eronat a pus pe seama recurentei obligația de autentificare notarială și înregistrare în Registrul bunurilor imobile (RBI) a contractului de investiție în construcție nr. 26B-C/O din 22 aprilie 2013, or, anume acest motiv a stat la baza respingerii acțiunii ca fiind tardivă, fapt prin ce s-a încălcat dreptul recurentei de acces liber la justiție.

În esență, instanța a reținut că, termenul de prescripție a început să curgă din momentul semnării contractului de către părți – 22 aprilie 2013, concomitent cu apariția obligației SRL „Glorinal” de înregistrare a contractului de investiție în construcție în RBI, astfel că este evident că acțiunea a fost depusă cu încălcarea acestui termen, constatări ale instanței neîntemeiate și formale, aceasta deoarece, tergiversarea executării obligației contractuale asumată de către SRL „Glorinal” nu poate fi pusă pe seama recurente și nici nu poate priva pe ultima de dreptul de a se adresa în instanța de judecată – drept prevăzut de art. 6 § 1 CEDO.

La caz, a atras atenția asupra faptului că, instanța de fond a neglijat să ia în considerare certificatul de achitare integrală nr. 70 din 16 noiembrie 2023, eliberat de administratorul insolvabilității SRL „Glorinal”, prin care se confirmă dreptul de proprietate al recurentei asupra bunului din speță obținut prin achitarea integrală a costului convenit de părți, recunoașterea tergiversării executării obligației contractuale de SRL „Glorinal”.

Prin urmare, la caz nu există un anumit termen scadent de la care ar putea începe curgerea termenului de prescripție.

Mai mult, a specificat că, prin certificatul de achitare integrală din 16 noiembrie 2023 se atestă existența obligației SRL „Glorinal” față de recurentă, ce nu a fost executată.

A menționat că neexecutarea la timp a obligației, precum și tergiversarea executării, nu constituie în sine temei de stingere a obligației respective, or, debitorul nu poate beneficia de propriile omisiuni sau întârzieri în executarea obligațiilor.

Impunerea unor condiții bazate pe formalism excesiv încalcă dreptul recurentei de acces liber la justiție prevăzut și garantat de art. 6 (1) CEDO.

În jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO), s-a statuat că aplicarea normelor procedurale trebuie să fie echilibrată, evitând atât un formalism excesiv, care ar afecta caracterul echitabil al procesului, cât și o flexibilitate excesivă, care ar submina respectarea condițiilor legale (Hasan Tunç și alții împotriva Turciei, pct. 32-33).

Iar, o interpretare rigidă și disproporționată a normelor de procedură poate încălca dreptul de acces la instanță, așa cum s-a subliniat în multiple cauze CEDO: Pérez de Rada Cavanilles împotriva Spaniei (pct. 49), Miragall Escolano și alții împotriva Spaniei (pct. 38), Sotiris și Nikos Koutras ATTEE împotriva Greciei (pct. 20), Běleš și alții împotriva Republicii Cehe (pct. 50), RTBF împotriva Belgiei (pct. 71-72, 74), Miessen împotriva Belgiei (pct. 72-74), Zubac împotriva Croației (MC, pct. 97).

A statuat că, încheierea contestată încalcă dreptul dânsei la protecția proprietății prevăzut de art. 1 Protocolul 1 adițional la CEDO. Or, a achitat integral

costul bunului imobil, aspect confirmat și de SRL „Glorinal” prin certificatul nr. 70 din 16 noiembrie 2023.

În pofida acestui fapt, dânsa riscă să fie lipsită atât de mijloacele sale bănești cât și de dreptul de proprietate asupra bunului construit exclusiv din mijloacele proprii.

Prin urmare, în lipsa unui motiv justificat este nevoită să suporte o sarcină excesivă și disproporționată cu garanțiile prevăzute de art. 1 Protocolul 1 adițional la CEDO. Curtea notează că un reclamant poate pretinde o violare a art. 1 Protocolul 1 al Convenției doar dacă și în măsura în care deciziile contestate se referă la ”bunurile” sale în sensul acestei prevederi. „Bunurile” pot fi fie ”existente”, fie bunuri, inclusiv pretenții, în privința cărora reclamantul poate susține că are cel puțin o ”speranță legitimă” că va obține dobândirea efectivă a unui drept de proprietate. (Hot. Cazacu c. Moldovei, 23 octombrie 2007)

În cauzele care implică o presupusă încălcare a art. 1 din Protocolul 1 CEDO, Curtea trebuie să verifice dacă, ca urmare a acțiunii statului sau a lipsei de acțiune, persoana în cauză a trebuit să suporte o sarcină disproporționată și excesivă.

Pentru a evalua respectarea acestei cerințe, Curtea trebuie să efectueze o examinare globală a diferitelor interese în cauză, ținând seama de faptul că scopul Convenției este să garanteze drepturi care sunt „practice și efective”.

Termenul de declarare a recursului:

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

Din actele cauzei rezultă că încheierea contestată a fost pronunțată la 17 februarie 2025, recepționată de recurentă prin e-mail, la 24 februarie 2025 (f.d. 199), iar cererea de recurs a fost depusă la 10 martie 2025, cu respectarea termenului legal de 15 zile. (f.d. 100)

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs şi a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră recursul neîntemeiat şi care urmează a fi respins, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 426 alin. (3) Cod de procedură civilă, 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 și a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității și fără participarea părților.

Conform art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

În acord cu art. 40^6 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, **contractele prin care una dintre părți se obligă să**

asigure construcție unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea **se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile**, sub sancțiunea nulității (*Legea nr. 164-XVI din 9 iulie 2008, MO 138-139 din 29 iulie 2008*).

În sensul art. 496 alin.(1) și (3) ale Codului civil (în redacția în vigoare la momentul constituirii raportului juridic litigios (2013)), în registrul bunurilor imobile sânt descrise imobilele și sânt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri. Orice persoană interesată poate lua cunoștință de registrul bunurilor imobile.

Prin prisma art. 503 alin.(1) Cod civil, orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta, lua cunoștință de registrul bunurilor imobile, precum și de documentele adiționale, în condițiile legii.

În conformitate cu art. 6 alin. (1) și (2) ale Legii Cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, înregistrarea are un caracter deschis.

Conform art. 267 alin. (1) Cod civil (în redacția de până la 1 martie 2019), termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiunii în instanța de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

În corespundere cu art. 271 Cod civil (în aceeași redacție), acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripția, depusă până la încheierea dezbaterilor în fond.

În constelația art. 186^1 Cod de procedură civilă, 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 prescripția, 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. 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. Dacă nu se dispune repunerea în termen și/sau se admite excepția de tardivitate, instanța de judecată respinge acțiunea ca fiind tardivă printr-o încheiere motivată care poate fi atacată cu recurs. Instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii adoptate conform alin. (3), este în drept: a) să respingă recursul și să mențină încheierea; b) să admită recursul și să caseze integral încheierea, restituind cauza spre rejudecare

Din lucrările și actele cauzei, Colegiul judiciar a stabilit că, la 10 decembrie 2010 între SRL „Glorinal” și Ecaterina Cebotaru a fost încheiat contractul de investiție în construcția unui imobil nr. 80-C/O. (f.d. 11-18)

Conform Anexei nr. 2 la contractul nr. 80-C/O din 10 decembrie 2010 cu privire la investiția în construcția bunului imobil, costul bunului imobil (apartamentul) constituie 41 400 de euro. (f.d. 18)

Ulterior, la **22 aprilie 2013**, între SRL „Glorinal” și Ecaterina Cebotaru a fost încheiat și contractul nr. 26 B-C/O de investiție în construcția unui imobil (încăpere auxiliară nr. 8 suprafața totală de 4,7 m.p. situată în blocul nr. 1 (parcare subterană, cota 74.70). (f.d. 19-25)

Conform Anexei nr. 1 la contractul nr. 26 B-C/O din **22 aprilie 2013**, executorul își asumă obligația să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să transmită în proprietate încăperea auxiliară nr. 8 suprafața totală de 4,7 m.p. situată în blocul nr. 1. Imobilul este amplasat în blocul locativ de pe adresa mun. *****, str. Calea Orheiului 113 (parcare subterană), iar în temeiul Anexei nr. 2 la același contract (nr. 26 B-C/O), prețul bunului imobil constituie 1 645 de euro. (f.d. 23-24)

În corespundere cu certificatul nr. 70 din 16 noiembrie 2023, administratorul insolvabilității SRL „Glorinal” în plan, Popa Ion confirmă că, Ecaterina Cebotaru a achitat suma de 43 056 de euro în temeiul contractului nr. 80-C/O din 10 decembrie 2010. (f.d. 26)

La fel, se reține că, prin cererea din 26 iunie 2024 depusă către SRL „Glorinal”, Ecaterina Cebotaru a solicitat notarea în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiție nr. 26B-C/O din 22 aprilie 2013, cu anexa nr. 2 la contractul nr. 26 B-C/O din 20 aprilie 2013. (f.d. 28-30)

La **18 iunie 2024**, Cebotaru Ecaterina a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Glorinal”, intervenient accesoriu IP „ASP” (actualmente IP „Cadastrul bunurilor imobile”) cu privire la declararea valabilității contractului nr. 80-C/O din 10 decembrie 2010 cu privire la investiția în construcția bunului imobil (încăpere auxiliară nr. 8 suprafața totală de 4,7 m.p. situată în blocul nr. 1, parcare subterană), precum și notarea în registrul bunurilor imobile a acestui contract, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 16 septembrie 2024, **SRL „Glorinal”,** reprezentată de administratorul insolvabilității Ion Popa, în temeiul art. 186[1] Cod de procedură civilă a depus cerere prin **care a invocat excepția de tardivitate**. (f.d. 46-47)

Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 17 februarie 2025, s-a admis excepția de tardivitate invocată de reprezentantul SRL „Glorinal”, administratorul autorizat Ion Popa. **S-a respins ca tardivă** cererea de chemare în judecată înaintată de Ecaterina Cebotaru împotriva SRL „Glorinal”, intervenient accesoriu IP „Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la declararea valabilității

contractului de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013 și notarea în registrul bunurilor imobile, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 93-97)

Verificând legalitatea și temeinicia încheierii primei instanțe, prin prisma motivelor invocate de recurent și a materialelor cauzei, Colegiul judiciar conchide că soluția instanței de fond este legală și întemeiată, în condițiile în care acțiunea este tardivă.

Colegiul judiciar reține că, temeiul apariției litigiului între părțile litigante, derivă din contractul de investiție nr. 26B-C/O din **22 aprilie 2013**, cu Anexa nr. 2 la contractul nr. 26 B-C/O din 20 aprilie 2013. (f.d. 19-25)

Corespunzător, reieșind din natura juridică a raportului litigios, și anume, cerințele formulate de Ecaterina Cebotaru împotriva SRL „Glorinal", intervenient accesoriu IP „ASP" (actualmente IP „Cadastrul bunurilor imobile") cu privire la declararea valabilității contractului de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013 și obligarea notarii în registrul bunurilor imobile contractului de investiție în construcție nr. 26 B-C/O din 22 aprilie 2013, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, **rezultă fără echivoc caracterul patrimonial și prescriptibil al dreptului la acțiune.**

Acest aspect impune respectarea termenelor de prescripție, care, conform art. 267 și 271 Cod civil, sunt de trei ani pentru drepturile patrimoniale, termen care începe să curgă de la momentul încălcării efective a dreptului sau de la momentul la care partea interesată a avut cunoștință de această încălcare.

Iar, excepția de tardivitate este o procedură aplicabilă cererii de chemare în judecată depuse cu omiterea termenului de prescripție și care nu conține solicitarea de repunere în termen, similar cazului din speță.

Colegiul judiciar susține poziția exprimată de instanța de fond precum că, termenul de prescripție pentru pretențiile despre recunoașterea valabilității contractului nr. 26B-C/O din 22 aprilie 2013 privind investirea în construcția unui imobil, încheiat între reclamant/consumator Cebotaru Ecaterina și SRL „Glorinal" și dispunerea notării contractului privind investirea în construcția unui imobil în Registrul bunurilor imobile, a început a curge chiar din momentul în care părțile au încheiat contractul, fără să respecte forma cerută de lege, din 22 aprilie 2013, iar cererea de chemare în judecată a fost depusă la 18 iunie 2024, cu omiterea termenului legal, astfel încât este justificată soluția instanței de fond de admitere a excepției de tardivitate.

Or, reieșind din conținutul normei legale, având în vedere că pârâta reclamantă a invocat faptul omiterii termenului de prescripție de 3 ani de zile, în interiorul căruia reclamanta avea dreptul să-și realizeze dreptul încălcat, se constată cu certitudine omiterea acestuia.

Corespunzător, dezacordul recurentei cu concluzia instanței de fond privind

obligația recurentului de a se informa cu condițiile de formă a contractului de investiții în construcție înainte de semnarea contractului, vine în contradicție cu pct. 8.8 din nr. 26B-C/O din 22 aprilie 2013 privind investirea în construcția unui imobil, care la compartimentul „obligațiile clientului", prevede că, clientul se obligă să suporte toate cheltuielile legate de trecerea dreptului de proprietate asupra imobilului: autentificarea notarială a contractului și înregistrarea acestuia la Oficiul Cadastral Teritorial.

La caz, se stipulează că, contractul 26B-C/O din 22 aprilie 2013 a fost semnat de către Cebotaru Ecaterina, iar prin aplicarea semnăturii se prezumă că, ultima și-a manifestat consimțământul de acceptare a condițiilor contractuale și a luat cunoștință cu condițiile impuse.

Totodată, Colegiul judiciar consideră nefondat și argumentul reprezentantului recurentei privind îngrădirea accesului la justiție prin emiterea încheierii contestate, având în vedere posibilitatea apărării drepturilor pretinse a recurentei Ecaterina Cebotaru prin depunerea acțiunii în apărarea dreptului de proprietate.

Finalmente, Colegiul civil atestă că instanța de fond a aplicat corect excepția de tardivitate în condițiile în care cererea de chemare în judecată a fost depusă de cu omiterea termenului general de prescripție, nu a solicitat nici repunerea în termen, iar omiterea termenului de prescripție restricționează examinarea legalității pretențiilor formulate de partea în proces**, titularul dreptului la acțiune fiind sancționat pentru pasivitate prin stingerea elementului de protecție juridică a dreptului său material,** motiv pentru care, Colegiul judiciar concluzionează privind menținerea actului judecătoresc contestat.

În același timp, Colegiul reține că, Curtea Europeană pentru Drepturile Omului, în jurisprudența sa a stabilit cu valoare de principiu că respectarea termenului de prescripție este o condiție ce generează stabilitatea raporturilor juridice, or, acestea devenite irevocabile în pofida expirării termenului de prescripție garantează titularului dreptului siguranța și securitatea raportului în care este parte, iar orice deviere de la acest principiu, în absența unor temeiuri relevante, constituie o ingerință față de valorile protejate de CEDO (art.6) și implicit incompatibilă cu principiul securității raporturilor juridice (*Hotărârea CEDO din 18 martie 2008 emisă în cauza Dacia versus Moldova, Hotărârea CEDO din 16 iulie 2009 emisă în cauza Baroul Partener-A versus Moldova, Hotărârea CEDO din 25 noiembrie 2009 emisă în cauza IPTEH și alții contra Moldovei*).

Cu referință la termenele de prescripție, Curtea a notat că, înaintarea unei acțiuni în pofida expirării termenului general de prescripție sunt contrare articolului 6 al Convenției, deoarece ele permit instanțelor judecătorești să continue examinarea unei cauzei, circumstanță apreciată drept contrară art.6 din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, Curtea considerând că la îndeplinirea

acțiunilor procedurale, respectarea cerințelor cu privire la admisibilitate constituie un aspect important al dreptului la un proces echitabil, iar rolul jucat de termenele de prescripție este de o importanță majoră atunci când este interpretat în lumina Preambulului Convenției, care, în partea sa relevantă, declară preeminența dreptului, o parte a moștenirii comune a Statelor Contractante (*Brumărescu v. Romania, [GC], nr.28342/95, §61, ECHR 1999-VII şi Roşca v. Moldova, nr.6267/02, §24, 22 martie 2005*).

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, excepția de tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, instanța de fond corect a conchis necesitatea admiterii cererii privind ridicarea excepției de tardivitate și ca consecință respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Cebotaru Ecaterina, ca tardivă.

Analizând rigorile legii în raport cu soluția dată de instanța de fond conchidem că aceasta este una întemeiată în condițiile aplicării corecte a excepției de tardivitate.

Colegiul subliniază că abordarea recurentei, în speță, evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de judecată, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune admiterea recursului.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de Cebotaru Ecaterina.

Reieșind din cele expuse mai sus, în condițiile în care instanța de recurs a constatat legalitatea încheierii instanței de fond, argumentele contrare ale recurentei fiind combătute integral prin concluziile expuse mai sus, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat și a menține încheierea instanței de fond.

În conformitate cu art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de Cebotaru Ecaterina, reprezentată de avocatul Briceac Andrei.

Se menține încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 17 februarie 2025.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu