

D E C I Z I E

cu privire la cererea de recurs declarată de Primarul comunei Selișteе Tudor Raevschi în interesele Primăriei comunei Selișteе, raionul Orhei,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria comunei Selișteе în contradictoriu cu Nicolai Șpac și Silvia Botnari, intervenient accesoriu IP „Cadastrul bunurilor imobile” privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație și radierea înscrisurilor din Registrul Bunurilor Imobile,

împotriva încheierii Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026.

Dosarul nr.2r-342/2026
PIGD: (2-26099575-03-2r-30092026)

Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central judecător Eugeniu Ciubotaru

20 noiembrie 2026, mun. Bălți

Textul corespunde originalul

Examinând în ordine de recurs, în lipsa părților, cererea de recurs declarată de Primarul comunei Selișteе Tudor Raevschi în interesele Primăriei comunei Selișteе, raionul Orhei,

Curtea de Apel Nord, în completul compus din:
Stanislav Grosu*, Preşedinte,*
Alina Țihonschi,
Mariana Sajin, *judecători*

C O N S T A T Ă :

ÎN FAPT:

La 05 august 2026, a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de Primăria Selișteе împotriva lui Nicolai Șpac și Silvia Botnari, intervenientă accesorie IP ”Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 05 august 2026, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată și s-a acordat potențialei reclamante, Primăriei Selișteе, un termen de 5 zile, calculat din momentul recepționării încheierii, pentru soluționarea problemelor ce țin de incidentele procesuale, și anume pentru a prezenta înscrisuri care confirmă respectarea procedurii de soluţionare prealabilă a litigiului, anume adresarea în prealabil către IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, cu privire la rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, precum și răspunsul parvenit de la această instituție, sau adresarea către și refuzul potențialilor pârâți de a soluționa litigiul pe cale amiabilă; prezentarea certificatului din Registrul (public) bunurilor imobile în privința bunului dreptul de proprietate asupra căruia se solicită a fi radiat, indicarea valorii complete a acțiunii și s-a explicat că în caz contrar, cererea de chemare în judecată va fi restituită.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE:

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026, s-a restituit cererea depusă de către Primăria Selişte împotriva lui Nicolai Șpac și Silvia Botnari, intervenientă accesorie IP ”Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

- S-a remis către Primăriei Selişte copia încheierii în cauză şi cererea cu toate documentele anexate.
- S-a explicat Primăriei Selişte că restituirea cererii nu exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant, cu aceeaşi acţiune, împotriva aceluiași pârât, cu același obiect şi aceleaşi temeiuri, dacă reclamantul a lichidat încălcările.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond la 24 septembrie 2026 Primarul comunei Selişte Tudor Raevschi în interesele Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei a formulat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026, prin care solicită admiterea recursului și anularea integrală a încheierii Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026 ca ilegală, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în aceeaşi instanță pentru a fi primită pe rol și examinată în fond, în același complet de judecată.

TERMENUL DE DECLARARE A RECURSULUI:

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

Colegiul civil reține, că din lucrările dosarului rezultă că încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026. (f.d.16)

Astfel, instanța conchide, că recursul declarat de Primarul comunei Selişte Tudor Raevschi în interesele Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei, la 24 septembrie 2026, este depus în interiorul termenului legal.

ARGUMENTELE ȘI SOLICITAREA RECURENTULUI:

În motivarea recursului, recurentul comunică faptul că, Primăria comunei Selişte r-nul Orhei nu este de acord cu încheierea în cauză o consideră ilegală, neîntemeiată și necesită de a fi clasată, cu restituirea cauzei în instanța de fond pentru judecarea în același complet de judecată.

Reține faptul că, art.167 alin.(1) Cod procedură civilă, la care se referă judecătorul, prevede necesitatea anexării la cerere de chemare în judecată a documentelor ce demonstrează respectarea procedurii prealabile nu în toate cazurile, ci doar în cazurile prevăzute de lege. Nicio lege nu prevede că în cazul acțiunilor de anulare a titlului de autentificare a deținătorului de teren, şi a contractului de donație și de rectificarea a înregistrării din registrul bunurilor imobile, ar fi obligatoriu procedura prealabilă. Nefiind această procedură obligatoarie, nerespectarea acesteia nu prevede posibilitatea restituirii cererii de chemare în judecată.

Menționează faptul că, adresarea cu cerere prealabilă către organul cadastral este lipsit de orce sens, ori legea îi permite acestui organ rectificarea în registrul înregistrărilor din registrul bunurilor imobile doar în situația când există cererea titularului de drept. Primăria Selişte nefiind în cazul dat titular a dreptului sau când există o hotărîre irevocabilă (care la caz nu există).

Mai reține că, art. 439 alin.(1) Cod Civil prevede că, rectificarea dreptului poate fi cerută de orice persoană interesată doar atunci când s-a declarat nulitatea sau ineficiența actului sau faptului în temeiul cărora a fost făcută înregistrarea. În cazul dat este titlul de autentificare a deținătorului de teren și contractul de donație care nu a fost declarat nul, anume aceasta este şi obiectul acțiunii depuse de Primăria Selişte.

Mai menționează faptul că, necătând la solicitarea absurdă a cerinței de a prezenta răspunsul organului cadastral, Primăria Selişte a prezentat un astfel de răspuns - care atestă că organul cadastral poate radia înregistrarea dreptului din registrul bunului imobil doar când există cererea titularului de drept sau o hotărâre judecătorească irevocabilă. Totuşi, judecătorul a dispus restituirea cererii de chemare în judecată, inclusiv pe motivul neprezentării acestui răspuns, răspunsul care de fapt a fost prezentat. Astfel reține că, instanța de fond fără nici un temei a îngrădit Primăriei Selişte accesul la justiție.

Solicită recurentul, admiterea recursului cu casarea încheierii Judecătoriei Orhei, sediul central din 05 august 2026 prin care nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată și a încheierii Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026 prin care s-a dispus restituirea cererii de chemare în judecată, cu restituirea cauzei la Judecătoria Orhei, sediul central pentru judecarea în fond, în același complet de judecată.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ:

Art. 424 alin.(1) Cod de procedură civilă, *curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.*

Art. 426 alin.(2) Cod de procedura civilă, *recursul se depune la instanța a cărei încheiere se atacă. (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.

Art. 427 lit.b) Cod de procedură civilă, *instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată.*

Conform prevederilor art. 27 alin.(1) Cod de procedură civilă, *disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum și de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.*

Art.439 alin.(1) lit.b), (2), (4) Cod civil*, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; (2) Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia. (4) Cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptăţite, odată cu consimţămîntul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, şi înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanţei să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărîrea instanţei de judecată va suplini consimţămîntul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părţii care are obligaţia de a preda înscrisurile necesare rectificării.*

Conform prevederilor art. 170 alin.(1) lit.a) Cod de procedură civilă prevede că, *judecătorul restituie cererea de chemare în judecată dacă reclamantul nu a respectat procedura de soluţionare prealabilă a cauzei pe calea extrajudiciară, inclusiv prin mediere, prevăzută de lege pentru categoria respectivă de cauze sau de contractul părţilor.*

Potrivit art. 428 alin.(1) Cod de procedură civilă, *decizia instanţei de recurs emisă după examinarea recursului împotriva încheierii rămâne irevocabilă din momentul emiterii.*

APRECIEREA INSTANȚEI:

Probatoriul cauzei denotă faptul că, la 05 august 2026, a fost înregistrată cererea de chemare în judecată formulată de Primăria Selişte împotriva lui Nicolai Șpac și Silvia Botnari, intervenientă accesorie IP ”Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. (f.d.2-3)

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 05 august 2026 nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată depuse de către Primăria Selişte împotriva lui Nicolai Șpac și Silvia Botnari, intervenientă accesorie IP ”Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, și s-a acordat Primăriei Selişte un termen de 05 (cinci) zile pentru a prezenta înscrisuri care confirmă respectarea procedurii de soluţionare prealabilă a litigiului, anume *adresarea în prealabil către IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, cu privire la rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, precum și răspunsul parvenit de la această instituție, sau adresarea către și refuzul potențialilor pârâți de a soluționa litigiul pe cale amiabilă*; *prezentarea certificatului din Registrul (public) bunurilor imobile în privința bunului dreptul de proprietate asupra căruia se solicită a fi radiat, indicarea valorii complete a acțiunii*. S-a explicat Primăriei Selişte că dacă nu va soluționa problema ce ține de incidentele procesuale menţionate, cererea nu va fi considerată depusă şi împreună cu actele anexate va fi restituită. (f.d.9-10)

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026, s-a restituit cererea depusă de către Primăria Selişte împotriva lui Nicolai Șpac și Silvia Botnari, intervenientă accesorie IP ”Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. S-a remis către Primăriei Selişte copia încheierii în cauză şi cererea cu toate documentele anexate. S-a explicat Primăriei Selişte că restituirea cererii nu exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant, cu aceeaşi acţiune, împotriva aceluiași pârât, cu același obiect şi aceleaşi temeiuri, dacă reclamantul a lichidat încălcările. (f.d.16)

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond la 24 septembrie 2026 Primarul comunei Selişte Tudor Raevschi în interesele Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei a formulat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026, prin care solicită admiterea recursului și anularea integrală a încheierii Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026 ca ilegală, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în aceeaşi instanță pentru a fi primită pe rol și examinată în fond, în același complet de judecată. (f.d.18-19)

Judecând cauza în ordine de recurs, Colegiul civil a constatat că instanța de fond a ajuns, în mod eronat, la concluzia privind restituirea cererii de chemare în judecată depuse de Primăria comunei Selișteа.

În acest sens, instanța de fond și-a întemeiat soluția pe faptul că reclamantul nu ar fi anexat la materialele cauzei dovada adresării prealabile către Nicolai Șpac și Silvia Botnari sau către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în vederea rectificării înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, precum și răspunsul parvenit din partea instituției respective. Totodată, s-a reținut lipsa dovezii adresării către potențialii pârâți și a refuzului acestora de a soluționa litigiul pe cale amiabilă, făcându-se trimitere la prevederile art. 439 alin. (1) lit. b), alin. (2) și (4) din Codul civil.

De asemenea, instanța de fond a invocat faptul că reclamantul nu a indicat valoarea acțiunii, ceea ce ar împiedica determinarea cuantumului taxei de stat ce urma a fi achitată sau de la plata căreia reclamantul ar fi urmat să fie scutit.

Cu toate acestea, Colegiul civil a apreciază că asemenea concluzii sunt premature și nu justifică restituirea cererii de chemare în judecată. Or, din conținutul cererii rezultă că reclamantul a formulat pretenții privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație și radierea înscrierilor corespunzătoare din Registrul bunurilor imobile. Prin urmare, obiectul acțiunii nu vizează, în mod direct, revendicarea unui bun sau încasarea unei sume de bani, ci contestarea valabilității actului de autentificare a dreptului și înlăturarea efectelor juridice ale înscrierilor efectuate în registru.

Sub acest aspect, Colegiul civil reține că prevederile art. 439 alin. (1) lit. b), alin. (2) și alin. (4) din Codul civil, în redacția în vigoare, nu instituie o procedură prealabilă obligatorie de soluționare extrajudiciară a litigiului, a cărei nerespectare să atragă, prin ea însăși, restituirea cererii de chemare în judecată sau scoaterea acesteia de pe rol, în condițiile art. 170 alin. (1) lit. a) sau art. 267 lit. a) din Codul de procedură civilă.

În acest sens, Colegiul subliniază că alin. (2) al art. 439 din Codul civil reglementează două modalități alternative de realizare a rectificării înscrierilor din registru, și anume prin declarația titularului dreptului, atunci când există acordul acestuia, sau în temeiul unei hotărâri judecătorești. Prin urmare, norma respectivă nu instituie obligația titularului interesat de a parcurge în mod obligatoriu o etapă prealabilă de notificare sau de somare a persoanelor vizate înainte de sesizarea instanței de judecată. Desigur, adresarea prealabilă poate prezenta relevanță probatorie și poate contribui la clarificarea raporturilor juridice dintre părți, însă aceasta nu poate fi transformată într-o condiție de admisibilitate a acțiunii în lipsa unei prevederi legale exprese.

Totodată, în ceea ce privește prevederile alin. (1) lit. b) și alin. (4) ale aceluiași articol, Colegiul observă că acestea reglementează temeiurile și condițiile rectificării înscrierilor din registru, inclusiv în situația constatării nulității actului juridic sau a actului în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea. Astfel, în cazul în care rectificarea este întemeiată pe nulitatea actului juridic inițial, aceasta presupune, în mod logic, constatarea prealabilă a nulității actului respectiv. În funcție de circumstanțele cauzei și de modul de formulare a pretențiilor, cerințele privind constatarea nulității actului și rectificarea înscrierilor din registru pot fi înaintate concomitent sau succesiv.

Din materialele cauzei rezultă că Primăria Selișteș-a adresat instanței de judecată cu o acțiune prin care a solicitat anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație, precum și radierea înscrierilor corespunzătoare din Registrul bunurilor imobile.

În aceste circumstanțe, Colegiul civil constată că instanța de fond a aplicat în mod eronat normele de procedură civilă, dispunând restituirea cererii de chemare în judecată pentru motivul neprezentării dovezilor privind respectarea unei pretinse proceduri prealabile de soluționare a litigiului, fără a ține cont de natura juridică a pretențiilor formulate și de cadrul normativ aplicabil acestora.

Or, obiectul acțiunii îl constituie contestarea valabilității unor acte juridice și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, precum și rectificarea consecințelor juridice produse prin înscrierea acestora în Registrul bunurilor imobile. Pentru o asemenea categorie de litigii, legislația în vigoare nu instituie, ca regulă generală, obligația parcurgerii unei proceduri prealabile obligatorii de soluționare extrajudiciară.

Prin urmare, reclamantul nu poate fi obligat să prezinte, drept condiție pentru primirea cererii în procedură, dovada adresării prealabile către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” sau către persoanele indicate în calitate de pârâți, în lipsa unei dispoziții legale exprese care să instituie o asemenea obligație.

În aceste condiții, simpla lipsă a dovezilor privind adresarea prealabilă către instituția cadastrală sau către potențialii pârâți nu constituie un temei legal pentru restituirea cererii de chemare în judecată. O interpretare contrară ar conduce la instituirea unei condiții suplimentare pentru exercitarea dreptului de acces la justiție, condiție care nu este prevăzută de lege și care ar restrânge în mod nejustificat dreptul reclamantului de a solicita protecția judiciară a drepturilor și intereselor sale legitime.

Mai mult, Colegiul civil reține că, prin cererea de înlăturare a neajunsurilor (f.d. 13), reclamantul a explicat că, în urma adresării către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, i s-a comunicat că serviciul cadastral poate efectua rectificări în Registrul bunurilor imobile numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile. În susținerea poziției

sale, reclamantul a făcut trimitere la pct. 32 din Regulamentul privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare și păstrare a acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 750 din 13 octombrie 2020.

Prin urmare, explicațiile prezentate de reclamant relevă faptul că adresarea prealabilă către instituția cadastrală nu ar fi fost de natură să conducă la soluționarea cererii de rectificare în lipsa unui act judecătoresc corespunzător, ceea ce confirmă că valorificarea dreptului pretins presupune, în speță, intervenția instanței de judecată.

În consecință, Colegiul civil apreciază că instanța de fond a atribuit în mod nejustificat caracter obligatoriu unei proceduri prealabile care nu este instituită de lege pentru categoria de litigii dedusă judecății, aplicând în mod eronat dispozițiile procedurale referitoare la restituirea cererii de chemare în judecată.

În ceea ce privește argumentul instanței de fond referitor la neindicarea valorii acțiunii și imposibilitatea determinării cuantumului taxei de stat, Colegiul civil reține că, potrivit art. 88 din Codul de procedură civilă, în cazul în care determinarea valorii acțiunii este dificilă la momentul depunerii cererii, taxa de stat se achită cu aproximație, urmând ca eventuala diferență să fie încasată ulterior, în funcție de valoarea stabilită de instanță la examinarea cauzei în fond. Prin urmare, imposibilitatea determinării exacte a valorii acțiunii la etapa depunerii cererii nu constituie, prin ea însăși, un temei pentru restituirea acesteia.

Din cele reținute supra, Colegiul constată că încheierea instanței de fond este neîntemeiată, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept procedural. Menținerea acesteia ar îngrădi accesul recurentului la justiție și ar încălca dreptul său la un proces echitabil.

În acest sens, instanța reține că art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului (CEDO) garantează oricărei persoane dreptul de a sesiza o instanță cu orice contestație referitoare la drepturile și obligațiile sale cu caracter civil. Acest drept implică respectarea principiului egalității armelor — posibilitatea rezonabilă a fiecărei părți de a-și prezenta cauza în condiții care să nu o dezavantajeze față de adversar — precum și dreptul la o procedură contradictorie, prin care părțile pot lua cunoștință și pot discuta observațiile formulate în dosar.

Totodată, potrivit art. 20 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova, coroborat cu art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente, iar nicio lege nu poate îngrădi accesul liber la justiție.

Pentru a nu aduce atingere însăși substanței dreptului la un tribunal, relevat și în jurisprudența constantă a CtEDO, Colegiul conchide asupra necesității admiterii

recursului declarat de Primarul comunei Selişte, Tudor Raevschi, în interesele Primăriei comunei Selişte.

Astfel, urmează a fi casată încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central, din 08 septembrie 2026, precum și încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 05 august 2026 — în partea ce ține de parcurgerea procedurii prealabile și indicarea valorii acțiunii, acte aflate în legătură cauzală. Cauza va fi remisă spre rejudecare în instanța de fond, în același complet de judecată, la etapa primirii cererii de chemare în judecată, pentru verificarea respectării celorlalte condiții legale de formă și conținut și soluționarea chestiunii privind punerea acesteia pe rol.

Conducându-se de prevederile art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă, completul de judecată al Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord,-

CU UNANIMITATE DE VOTURI,

D E C I D E :

Se admite recursul declarat de Primarul comunei Selişte Tudor Raevschi în interesele Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei.

Se casează încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 05 august 2026 în partea ce ține de parcurgerea căii prealabile și indicarea valoarea acțiunii și încheierea Judecătoriei Orhei, sediul central din 08 septembrie 2026, în cadrul cauzei civile, la cererea depusă de către Primăria Selişte în contradictoriu cu Nicolai Șpac și Silvia Botnari, intervenientă accesorie IP ”Cadastrul bunurilor imobile” cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea contractului de donație și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, cu restituirea cauzei la rejudecare în prima instanță, în același complet de judecată, la etapa primirii cererii de chemare în judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului, judecător Stanislav Grosu

Judecătorii Alina Țihonschi

Mariana Sajin