dosar nr.2-25111027-05-3r-20112025 Judecătoria Comrat, judecător D.Guțu

D E C I Z I E

15 ianuarie 2026 mun.Cahul

Completul specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Sud
în componența:
președintele completului Vitalie Movilă
judecătorii Andrei Scripcenco, Evgheni Bancov

a judecat în ședință publică recursul declarat de reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna împotriva încheierii de inadmisibilitate a acțiunii, adoptată de Judecătoria Comrat sediul central la 29 septembrie 2025, în cauza de contencios administrativ la acțiunea reclamanților Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna, împotriva pârâților Primăria s.Gaidar și primarul s.Gaidar UTA Găgăuzia, privind anularea extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor și titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului –

C O N S T A T Ă:

1. La 04 august 2025 reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna au depus la Judecătoria Comrat acțiunea împotriva pârâților Primăria s.Gaidar și primarul s.Gaidar UTA Găgăuzia, prin care pretind: **1.** anularea extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor nr.1001 din 10.04.2003 și nr.444 din 03.07.2015, eliberate de Primăria s.Gaidar; **2.** anularea titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenurilor cu nr.cadastral ***** din 29.05.2003, nr.cadastral ***** din 29.05.2003, ***** din 03.12.2003, eliberate de Primăria s.Gaidar, ca fiind ilegale și care afectează dreptul de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat că, locuiesc în *****. În timpul căsătoriei încheiate între reclamanții Coceanji Gheorghi și Coceanji Nadejda s-au născut 3 copii: Tatiana, Marianna și Irina, tustrei cu domiciliu pe adresa menționată. Toți reclamanții împreună cu Coceanji Dmitrii și Coceanji Varvara – părinții reclamantului Coceanji Gheorghi, anterior au fost membrii unei gospodării colhoznice, administrând gospodăria comună, inclusiv la momentul lichidării Colhozului ”Suvorov” la sfârșitul anului 2001, fapt confirmat prin extrasele din registrul de evidență a gospodăriilor pentru anii 1983-2017, certificatul de lichidare a Colhozului, extrasele din carnetele de muncă a membrilor de colhoz. Pe întreaga perioadă a existenței gospodăriei colhoznice, Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda, Coceanji Dmitrii și Coceanji Varvara în perioada anilor 1987-1989 au construit o casă cu 2 etaje, în care locuiesc până în prezent.

La 10.04.2003 Primăria s.Gaidar a eliberat extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor cu nr.1001, în care este reflectat că unicul locuitor al casei de locuit amplasată pe adresa *****, este Coceanji Dmitrii.

La 03.07.2015 Primăria s.Gaidar a eliberat extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor cu nr.444, în care este reflectat că unicul locuitor al casei de locuit amplasată pe adresa *****, este Coceanji Dmitrii.

În același timp, domiciliul dat a fost construit (procurat) în perioada existenței gospodăriei colhoznice și reprezintă proprietate comună a tuturor membrilor fostei gospodării colhoznice, locuitori ai domiciliului menționat.

Faptul că reclamanții și părinții lor erau membrii fostei gospodării colective, au locuit în domiciliul dat și au dus o gospodărie comună, atât pe timpul colhozului cât și după lichidarea acestuia (10.12.2001), se confirmă prin extrasele din registrul de evidență a gospodăriilor pentru anii 1983-2017, certificatul de lichidare a colhozului.

Făcând trimitere la prevederile art.124, 125, 127 Cod civil (în red. Legii din 26.12.1964), art.6 (în red. Legii din 06.06.2002), din prevederile menționate rezultă, că relațiile juridice a membrilor gospodăriei colhoznice au apărut până la intrarea noului Cod civil și au continuat să existe în privința patrimoniului gospodăriei cu drept de proprietate comună, atât la momentul lichidării colhozului, cît și la momentul intrării în vigoare a noului Cod civil. Adică bunurile au rămas cu drept de proprietate comună, și la eliberarea extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor, organul autorității publice locale urma să indice toți membrii gospodăriei colective conform informației din registru.

În baza extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor nr.1001 din 10.04.2003 și nr.444 din 03.07.2015, la organul cadastral Ceadîr-Lunga terenul și construcțiile amplasate pe adresa *****, au fost înregistrate numai după Coceanji Dmitrii și soția acestuia Coceanji Varvara. În rezultatul indicării în extrasele din registrul de evidență a gospodăriilor a informației eronate referitor la membrii fostei gospodării colective, reclamanților i-a fost încălcat dreptul de proprietate asupra terenului și construcțiilor amplasate pe adresa *****. În perioada existenței gospodăriei colhoznice, tuturor membrilor le-au fost atribuite terenuri, și anume: lui Coceanji Dmitrii i-a fost eliberat terenul pentru construcția casei cu nr.cadastral ***** cu suprafața 0,25ha; terenul pentru construcția anexelor cu nr.cadastral ***** cu suprafața 0,02ha.

În anul 1993, în baza deciziei consiliului sătesc, fiecărui membru a familiei i-a fost eliberat teren agricol cu suprafața de 0,1ha în extravilanul satului cu suprafața de 0,23 ha, nr.cadastral *****. Făcând trimitere la art.39 din Legea nr.757 din 21.12.2001, care prevede că „*la înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmăşie asupra terenului atribuit, conform legislaţiei, întregii familii, în registrul bunurilor imobile se indică datele tuturor persoanelor care erau membri ai familiei la data atribuirii, în baza extrasului din registrul de evidenţă a gospodăriilor sau a certificatului eliberat de autoritatea administraţiei publice locale*”, invocă că autoritatea publică locală a eliberat titlurile de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenurilor doar pe numele lui Coceanji Dmitrii, fără a indica alți membri ai familiei conform datelor din registrul de evidență a gospodăriilor.

În baza titlurilor menționate, la organul cadastral din or.Ceadîr-Lunga terenurile cu nr.cadastrale *****, ***** și ***** au fost înregistrate doar pe numele lui Coceanji Dmitrii.

Menționează că pârâtul a respins cererea prealabilă cu privire la anularea extraselor și titlurilor.

2. La 29 septembrie 2025 Judecătoria Comrat sediul central a pronunțat încheierea, prin care a declarat inadmisibilă acțiunea înaintată de reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna împotriva pârâților Primăria s.Gaidar și primarul s.Gaidar, privind anularea extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor și titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului. S-a explicat reclamanților că inadmisibilitatea acțiunii exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant cu aceeași acțiune.

3. La 24 octombrie 2025 reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna au depus cererea de recurs, solicitând casarea încheierii Judecătoriei Comrat sediul central din 29 septembrie 2025, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță pentru examinare în fond.

Recurenții susțin că încheierea instanței de fond este neîntemeiată și pasibilă casării, în legătură cu încălcarea procedurii adoptării încheierii de inadmisibilitate, prevăzută de Codul administrativ. Din partea motivată a încheierii rezultă că instanța a făcut trimitere la art.207 alin.(2) lit.d), 209 alin.(1) lit.b) și 163 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, ajungând la concluzia că acțiunea este inadmisibilă, deoarece reclamanții au cunoscut despre existența actelor contestate încă la data de 20.09.2017, iar acțiunea a fost depusă la 04.08.2025. Consideră că această concluzie este eronată și legată de identificarea incorectă a obiectului acțiunii. Reclamanții au depus acțiunea cu privire anularea extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor și titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului. Organul emitent al actelor administrative contestate este primarul și Primăria s.Gaidar, respectiv respectarea procedurii prealabile este obligatorie. În acțiune nu s-a solicitat anularea deciziilor consiliului local, în care caz acțiune se depune fără procedură prealabilă.

La 07.05.2025 reclamanții au depus cerere prealabilă cu solicitarea anulării extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor și titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului. La 11.07.2025 Primăria s.Gaidar a eliberat răspuns, prin care a comunicat despre imposibilitatea anulării actelor și necesitatea adresării în instanța de judecată. Acționând strict în corespundere cu art.209 alin.(1) lit.a) CA, la 04.08.2025 au înaintat acțiunea, respectând termenul stabilit de lege – 30 zile din momentul primirii răspunsului la cererea prealabilă. Prevederi analogice după conținut erau și la art.17 din Legea contenciosului administrativ. În cazul admiterii pretențiilor din cererea prealabilă de către autoritatea publică, nu ar fi apărut dreptul la acțiune. În acest sens, la înaintarea acțiunii termenul urmează a fi calculat din data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau la data expirării termenului prevăzut pentru soluționarea acesteia. Prevederile Codului civil referitor la termenul de adresare în instanța de judecată nu sunt aplicabile în cazul dat, deoarece procedura înaintării acțiunii administrative este reglementată de acte normative speciale – Codul administrativ și Legea contenciosului administrativ.

Răspunsul Primăriei la cererea prealabilă din 11.07.2025 nu conținea informația cu privire la termenul de atac, respectiv recurenții aveau dreptul de a înainta acțiunea până la

11.07.2026. Consideră că acțiunea a fost înaintată în termenul prevăzut la art.209 CA, instanța neavând temei pentru a declara acțiunea inadmisibilă.

4. *Participanții au fost notificați despre data examinării recursului și le-a fost oferit termen pentru depunerea referinței și pentru a opta cu privire la necesitatea administrării de noi probe. În termenul stabilit intimații Primăria s.Gaidar și primarul s.Gaidar nu au prezentat referință și nimeni din participanți nu a invocat necesitatea administrării probelor noi, astfel că instanța de recurs va verifica legalitatea și temeinicia încheierii atacate pe baza materialului din dosarul cauzei.*

5. Verificând materialele cauzei şi analizând în complex argumentele și criticile invocate în recursul declarat, Completul de judecată conclude asupra necesității admiterii cererii de recurs depusă de reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna, casării integrale a încheierii primei instanţe şi restituirea cauzei la aceiași instanță de judecată, din următoarele considerente.

În sprijinul concluziei enunțate Completul specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Sud punctează următoarele argumente.

Conform art.241 alin.(3) Cod administrativ, „*pentru contestarea cu recurs a încheierilor judecătorești se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva*", iar potrivit art.195 Cod administrativ, "*procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171*".

Conform art.241 alin.(1) Cod administrativ, „*încheierile primei instanțe și ale instanței de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărîre, în cazurile prevăzute de prezentul cod și de alte legi*", iar potrivit art.207 alin.(1) Cod administrativ, "*dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs*".

În conformitate cu prevederile art.243 alin.(2) Cod administrativ, „*instanța competentă soluționează recursul împotriva încheierilor judecătorești fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, instanța competentă poate cita participanții la proces".*

Conform art.243 alin.(3) Cod administrativ, „*decizia prin care se soluționează recursul împotriva încheierii judecătorești se motivează în scris".*

Conform art.426 alin.(3) Cod de procedură civilă, „*recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători ...".*

Conform art.242 Cod administrativ*, „recursul împotriva încheierii judecătorești se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabilește un termen mai mic".*

Astfel, din actele cauzei rezultă, că încheierea judecătoriei Comrat sediul central a fost emisă la 29 septembrie 2025, și recepționată de recurenți la 16 octombrie 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la 24 octombrie 2025. Completul de judecată constată că recursul a fost declarat în termenul prevăzut de art.242 Cod administrativ - 15 zile de la

notificarea încheierii judecătorești. Recursul depus conține motivarea temeiurilor de fapt și de drept pe care recurentul își întemeiază pretențiile.

În condițiile descrise, în temeiul reglementărilor art.233, 236, 241 Cod administrativ, Completul de judecată specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Sud sediul Cahul concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a recursului în cauză, motiv din care acesta urmează a fi judecat în fond.

6. Completul de judecată reține, că încheierea primei instanțe este neîntemeiată şi adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept procesual.

Din materialele cauzei se desprinde, că la 07.05.2025 reclamanții s-au adresat cu cerere către Primăria s.Gaidar, prin care au solicitat: 1. anularea extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor nr.1001 din 10.04.2003 și nr.444 din 03.07.2015 eliberate de Primăria s.Gaidar; 2. anularea titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenurilor cu nr.cadastral ***** din 29.05.2003, nr.cadastral ***** din 29.05.2003, nr.cadastral ***** din 03.12.2003, eliberate de Primăria s.Gaidar.

La 11.07.2025 Primăria s.Gaidar a emis răspunsul, prin care a comunicat despre imposibilitatea anulării extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor și titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate, făcând trimitere la prevederile art.17 Cod civil „(1*) actul, emis de o autoritate publică, ce încalcă drepturile şi interesele civile ocrotite de lege ale unei persoane fizice sau juridice va fi declarat de către instanţa de judecată nul din momentul adoptării lui”.*

La caz, pretențiile reclamanților se referă la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu: nr.cadastral ***** din 29.05.2003 (proprietar Coceanji Dmitri), nr.cadastral ***** din 29.05.2003 (proprietar Coceanji Dmitri), nd.cadastral ***** din 03.12.2003 (proprietar Coceanji Dmitri), eliberate în baza deciziei Primăriei s.Gaidar nr.3 din 10.03.1993.

În baza titlurilor menționate, la organul cadastral din or.Ceadîr-Lunga a fost înregistrat pe numele lui Coceanji Dmitrii dreptul de proprietate asupra terenurilor cu nr.cadastrale *****, *****, *****.

La fel, reclamanții solicită anularea extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor nr.1001 din 10.04.2003 și nr.444 din 03.07.2015 eliberate de Primăria s.Gaidar, potrivit cărora casa de locuit și construcțiile accesorii amplasate la adresa *****, aparțin proprietarului Coceanji Dmitri.

La materialele cauzei este anexată copia cererii de chemare în judecată din 20.09.2017, depusă de reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna cu privire la anularea certificatului de moștenitor eliberat lui Coceanji Varvara la 16.07.2015 și efectuarea rectificării în Registrul bunurilor imobile prin excluderea înscrierii dreptului de proprietate după Coceanji Dmitri și Coceanji Varvara, efectuat în baza extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor nr.1001 din 10.04.2003 și nr.444 din 03.07.2015 și titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenurilor cu nr.cadastral ***** din 29.05.2003, nr.cadastral ***** din 29.05.2003, nr.cadastral ***** din 03.12.2003.

Conform art.2 Cod administrativ *„(3) Prevederile prezentului cod nu se aplică: a) raporturilor juridice de drept privat la care participă autoritățile publice”.*

Conform art.189 Cod administrativ, *„(1) orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.*

Conform art.5 Cod administrativ, *„activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea”.*

Potrivit art.6 Cod administrativ, „(*1) procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. (2) Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sînt părți ale procedurii administrative”.*

În conformitate cu art.7 Cod administrativ, *„autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită/instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acționează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public”.*

Potrivit art.8 Cod administrativ, *”**regimul de putere publică** reprezintă ansamblul competențelor prevăzute de lege **în vederea realizării sarcinilor autorităților publice**, care le **conferă posibilitatea de a se impune cu forță juridică obligatorie** în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice”.*

În speță, reclamanții revendică încălcarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, înregistrate pe numele lui Coceanji Dmitri (*****), în baza titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului, eliberate în baza deciziei Primăriei s.Gaidar nr.3 din 10.03.1993, și în baza extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor nr.1001 din 10.04.2003 și nr.444 din 03.07.2015, eliberate de Primăria s.Gaidar.

Completul de judecată menționează că, extrasele din registrul de evidență a gospodăriilor și titlurile de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului, deși au fost eliberate de Primăria s.Gaidar, nu reprezintă acte administrative în sensul art.10 Cod administrativ. Actul administrativ individual este decizia Primăriei s.Gaidar nr.3 din 10.03.1993, în baza căreia se emite titlul de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului.

Nici extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor nu reprezintă acte administrative în sensul art.10 Cod administrativ, or un asemenea extras nu conține vreo dispoziție a autorității publice, ci este o banală transpunere (copiere) a unor date introduse anterior de autoritatea publică în acest registru. Extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor are un rol de confirmare a unui fapt anterior consemnat în registru, și autoritatea emitentă în cazul dat nu *se impune cu forță juridică obligatorie* în raport cu persoane fizice. Temeiul nașterii dreptului de proprietate în cazul dat nu este actul

administrativ, ci o stare de fapt a cărei evidență a fost dusă de autoritatea publică prin ducerea registrului de evidență a gospodăriilor. Important la caz este faptul, că reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna nu contestă corectitudinea datelor introduse în registrele de evidență a gospodăriilor, care într-un fel ar presupune contestarea acțiunilor de consemnare a anumitor date (fapte) din aceste registre, ci invocă necorespunderea informației reflectată în extrasele nr.1001 din 10.04.2003 și nr.444 din 03.07.2015 celor real consemnate în registrele de evidență a gospodăriilor. De fapt reclamanții contestă veridicitatea extraselor, și nu corectitudinea ducerii registrelor însăși.

Litigiul în care partea la proces este autoritatea publică ce are competenţe în relaţiile funciare urmează a fi examinat de instanța de drept comun (judecătorul specializat în materie civilă). Or, actele contestate generează înregistrarea dreptului de proprietate pe numele defunctului Coceanji Dmitri (ulterior transferat prin succesiune lui Coceanji Varvara Dmitri, născută la *****).

Anterior, Codul funciar nr. 828/1991 (abrogat la 01.04.2025) prevedea expres că, litigiile în care părţile sau una din părţi sînt deţinători de terenuri cu titlu de proprietate se examinează de către instanţa judecătorească de drept comun. În prezent Codul funciar stipulează că: „art.1 alin.(3*) relațiile funciare reprezintă totalitatea raporturilor juridice stabilite între deținătorii de terenuri sau între aceştia, pe de o parte, şi autoritățile publice, pe de altă parte, în temeiul legii, al actelor sau al faptelor juridice. (4) Relațiile funciare sunt reglementate de Constituția Republicii Moldova, de Codul civil, de prezentul cod şi de alte acte normative din domeniu.* art.77 *apărarea drepturilor încălcate ale proprietarilor sau deținătorilor de terenuri se face pe cale judiciară”.*

La cazul din speță, instanța urma să convoace părțile în ședință pentru a avea o discuție juridică, întru determinarea obiectului litigiului, identificarea cercului persoanelor cu interes, și statutul acestor persoane, în dependență de care urma să aprecieze dacă acest litigiu cu adevărat ar fi de competența judecătorului specializat în materia contenciosului administrativ.

Judecătorul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ prematur a purces primordial să decidă asupra respectării termenelor de depunere a cererii prealabile și acțiunii în judecată, până la precizarea competenței în materia contenciosului administrativ.

Cu atât mai mult, judecătorul de instrucție, analizând respectarea termenelor în cadrul procedurii prealabile și termenului de adresare în instanță, eronat a întemeiat încheierea recurată pe prevederile art.209 alin.(1) lit.b) Cod administrativ: ”*Acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: ... data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă*”. Or din circumstanțele cauzei se constată că cazului din speță nu-i sunt aplicabile aceste prevederi, așa cum prima instanță nu a identificat o situație în care nu este obligatorie procedura prealabilă.

În baza celor expuse, potrivit prevederilor art.241-243 Cod administrativ, Completul specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Sud –

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna.

Se anulează încheierea Judecătoriei Comrat sediul central din 29 septembrie 2025, prin care a fost declarată inadmisibilă acțiunea înaintată de reclamanții Coceanji Gheorghi, Coceanji Nadejda și Coceanji Marianna împotriva pârâților Primăria s.Gaidar și primarul s.Gaidar, privind anularea extraselor din registrul de evidență a gospodăriilor și a titlurilor de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului.

Cauza se restituie pentru examinare primei instanţe – Judecătoria Comrat, în același complet de judecată.

Decizia este irevocabilă de la emitere.

Preşedintele completului Vitalie Movilă

Judecătorii Andrei Scripcenco

Evgheni Bancov