Prima instanță: Judecătoria Ungheni (judecător Constantin Chelian)

Dosarul nr. 2r-101/2025 (PIGD: 2-24068522-03-2r-10032025)

CURTEA DE APEL NORD

Colegiul civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

21 octombrie 2025 mun. Bălţi

Instanța în componența:

Stanislav Grosu, *președintele completului*

Alina Țihonschi

Radu Holban, *judecători*,-

examinând recursul declarat de Roșca Dumitru, reprezentat de avocatul Domente Marin, împotriva încheierii Judecătoriei Ungheni din 4 februarie 2025, prin care s-a admis excepția de tardivitate ridicată de pârâtul Leahu Vasile, fiind respinsă ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Dumitru în contradictoriu cu Leahu Vasile și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1555 din 10.04.2002 și a actelor subsecvente acestuia, restabilirea dreptului de proprietate prin înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, și evacuarea din bunul imobil,-

C O N S T A T Ă :

I.Pretențiile reclamantului:

1. La 24 iunie 2024 Roșca Dumitru, reprezentat de avocatul Domente Marin, în baza mandatului avocațial seria MA nr. 1853133 din 24 iunie 2024 (fila dosarului 10), a înaintat în Juecătoria Ungheni cerere de chemare în judecată împotriva lui Leahu Vasile și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1555 din 10.04.2002 și a actelor subsecvente acestuia, restabilirea dreptului de proprietate prin înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, și evacuarea din bunul imobil, prin care a solicitat:

”*1.Admiterea cererii de chemare în judecată;*

*2. Interpelarea materialelor procesului penal ***** din Procuratura rionului Ungheni.*

*3. Declararea nulităţii absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1555 dn 10.04.2002, redactat şi autentificat de către notarul Scaleţchi Constantin, prin care bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a fost vîndut de către SRL „Rodmicon-Megapolis”, reprezentant Roşca Mihail, cure acţiona în baza procesului-verbal al adunării din 08.04.2002, lui Leahu Vasile şi tuturor actelor subsecvente în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****.*

*4. Restabilirea situaţiei existente pînă înregistrarea contractului de vînzarecumpărare nr. 1555 din 10.04.2002, redactat şi autentificat de către notarul Scaleţchi Constantin, prin care bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a fost vîndut de către SRL „Rodmicon-Megapolis", reprezentant Roşca Mihail, care acţiona în baza procesului-verbal al adunării din 08.04.2002, lui Leahu Vasile prin recunoaşterea dreptului de proprietate asupra bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a cet. Roşca Dumitru şi încasarea din contul cet. Roşca Dumitru în beneficiul cet. Leahu Vasile a prețului de 20000 lei.*

*5. Dispunearea înregistrării dreptului de proprietate a cet. Roşca Dumitru în Registrul bunurilor imobile ținut de Agenția Serviciilor Publice, în privința bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****;*

*6. Evacuarea cet. Leahu Vasile din imobilul cu numărul cadastral *****, situat pe *****.”*

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul Roșca Dumitru a invocate următoarele termeiuri:

Prin Ordonanţa de refuz în pornirea urmăririi penale şi clasarea procesului penal din 20.01.203, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, proces penal *****, menţinută prin Ordonanța Procurorului-şef al Procuraturii raionului Ungheni, Dumitru Triboi, din 03.03.2023, menţinută prin Hotărîrea Judecătoriei Ungheni din 29.03.2023, dosar nr. 10-6/2023, menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 14.09.2023, dosar nr. 10r-549/23, s-a constatat cu titlu definitiv că „În cadrul procesului penal s-a stabilit că conform bazei de date „E cadastru" bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, la momentul de față aparține lui Leahu Vasile, iar mai înainte a aparținut SRL„„Rodmicon-Megapolis" în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1 din 16.05.1996".

Reieşind din Ordonanţa de refuz în pornirea urmăririi penale şi clasarea procesului penal din 20.01.2023, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, ”Conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 1555 din 10.04.2002, redactat şi autentificat de către notarul Scaleţchi Constantin, bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a fost vîndut de către S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis”, reprezentant Roşca Mihail, care acționa în baza procesului-verbal al adunării din 08.04.2002, lui Leahu Vasile la preţul de 20000 lei. Conform actelor prezentate de către notarul public Scaleţchi Constantin, la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare stat: extrasul din registrul bunurilor imobile conform căruia imobilul menţionat aparţine S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis" în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1 din 16.05.1996, procesului-verbal al adunării S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis" 08.04.2002 prin care Roşca Dumitru împuterniceşte de a vinde bunul imobil menţionat, certificatul de înregistrare a S.R.L. ”Rodmicon- Megapolis", contractul de constituire a S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis”, acordul cu privire la modificări şi comp letări în documentele de constituire a S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis", copia contractului nr. 1 din 16.05.1996, dispoziția Primăriei Ungheni cu nr. 143 din 10.04.2002".

De asemenea s-a constatat: ”Astfel, din materialele acumulate în cadrul urmăririi penale, rezultă că temeiul înregistrării în registrul bunurilor imobile a

dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, a servit contractul de vînzare-cumpărare, pretins a fi încheiat la 16.05.1996, între întreprinderile UPP „Svetotehnica", în persoana Popuşoi M.T. şi S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis", în persoana Roşca M.C. (Mihail Constantin). Corobrând datele din contractul sus-menționat cu celelalte mijloace de probă administrate în cadrul procesului penal, conchid că acesta nu corespunde realității şi a fost utilizat fraudulos pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile şi, respectiv, dobîndirea prin înşelăciune a rspectivului bun imobil. În acest sens, prezintă relevanță contractul de vânzare-cumpărare nr. 102 lin 12.05.1994, prin care se atestă faptul că bunul imobil cu număr cadastral *****, amplasa în *****, a fost cumpărat anterior, la data semnării contractului, de la UPP, Svetotehnica” de către S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis”, în persoana directorului Roşca Dumitru Constanin. Mai mult decât atât, datele indicate în contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din 16.05.1996, nu coincid cu datele incluse în Registrul de stat al persoanelor juridice, conform cărora, de la data înregistrării S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis", adică 26.12.1995, pînă la 19.08.1999, administrator al acestei întreprinderi a fost Roşca Dumitru".

Mai mult decât atât, Ordonanţa de refuz în pornirea urmăririi penale şi clasarea procesului penal din 20.01.2023, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, stabileşte: ”Prin urmare, declarațiile lui Roşca Dumitru privitor la faptul că a fost deposedat ilegal de bunul imobil cu numă ul cadastral *****, amplasat în *****, s-au confirmat în cadrul procesului penal".

Conform art. 216 alin.(1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art. 217 Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulități absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 219 şi 220 alin. (1) şi (3) ale Codului civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juri dic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actılui juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească

contravalbarea prestației. Partea şi terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actuljuridic nul.

Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.

În sensul normei enunțate este de înțeles că regula generală consacrată în acesta normă reiese din principiul legalității şi are ca finalitate respectarea prevederilor legii şi deci apărarea interesului pentru ocrotirea căruia s-a instituit legea respectivă. Sancțiunea nerespectării acestei norme este nulitatea absolută. Norma aliniatului (1) al acestui articol prevede că sunt lovite de nulitatea absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli, sau care prin dispoziția lor, interzic săvârşirea unor acțiuni.

Astfel, coroborînd normele menționate cu prevederile art. 123 alin. (3) a Codului de procedură civilă a Republicii Moldova "(3) Sentința pronunţată de instanţa judecătorească într-o cauză penală, rămasă irevocabilă, este obligatorie pentru instanța chemată să se pronunţe asupra efectelor juridice civile ale actelor persoanei împotriva căreia s-a pronunţat sentinţa numai dacă aceste acte au avut loc şi numai în măsura în care au fost săvîrşite de persoana în cauză.", constatăm nulitatea absolută a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1555 din 10.04.2002, redactat şi autentificat de către notarul Scaletchi Constantin, prin care bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a fost vîndut de către S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis", reprezentant Roşca Mihail, care acționa în baza procesului-verbal al adunării din 08.04.2002, lui Leahu Vasile la prețul de 20000 lei.

În conformitate cu art. 320 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune precum şi prin hotărîre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

În conformitate cu art. 374 alin. (1) Cod civil, (1) Proprietarul este în drept să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Precum şi în conformitate cu prevederile 96 alin. (1) Cod civil ,(1) Activele persoanei juridice cu scop lucrativ dizolvate care au rămas după satisfacerea

pretențiilor creditorilor sînt transmise de lichidato participanților proporţional participațiunii lor la capitalul social."

La 25.06.2012, S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis" a fost radiată din Registrul persoanelor juridice în temeiul Hotărârii Curţii de Apel Economice nr. 2e/24 din 23.10.2006.

Conform Ordonanței de refuz în pornirea urmăririi penale și clasarea procesului penal din 20.01.2023, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, stabileşte „Prin urmare, declarațiile lui Roşca Dumitru privitor la faptul că a fost deposedat ilegal de bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, s-au confirmat în cadrul procesului penal.

Astfel, Roşca Dumitru, în temeiul celor menţionate este intitulat să revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia, şi anume bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în *****.

La 25.06.2012, S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis" a fost radiată din Registrul persoanelor juridice în temeiul Hotărârii Curţii de Apel Economice nr. 2e/24 din 23.10.2006. Conform Ordonanței de refuz în pornirea urmăririi penale și clasarea procesului penal din 20.01.2023, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, stabileşte „Prin urmare, declarațiile lui Roşca Dumitru privitor la faptul că a fost deposedat ilegal de bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, s-au confirmat în cadrul procesului penal".

Astfel, Roşca Dumitru, în temeiul celor menţionate este intitulat să revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia, şi anume bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în *****.

II. Actele de procedură în fața primei instanțe:

3. La 25 iunie 2024 cererea de chemare în judecată fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Ungheni, Constantin Chilian (fila dosarului 39).

4. Prin încheierea din 16 august 2024 cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedura generală contencioasă (fila dosarului 51).

5. La 27 septembrie 2024 pârâtul Lahu Vasile depus referință asupra cererii de chemare în judecată, în care a formulat și o cerere privind ridicarea excepției de tardivitate a ațiunii (fila dosarului 56-58).

În motivarea excepției de tardivitate, pârâtul Leahu Vasile invocat următoarele argumente:

Pârâtul a remarcat că cerințele de constituire, realizare, desființare și stingere a actului juridic litigios au fost și sunt guvernate de Codul civil, în redacția din 26 decembrie 1964. Astfel, termenul general pentru apărarea drepturilor printr-o acțiune este de trei ani. În plus, înstrăinarea imobilului și înregistrarea are un caracter deschis. În acest caz, reclamantul trebuia și avea posibilitatea să cunoască despre situația juridică a bunului imobil care este obiectul actului juridic litigios începând cu 25 februarie 1998.

Așadar, pârâtul a solicitat: respingerea pretențiilor referitor la declararea nulității absolute a contractului de vânzare – cumpărare și revendicarea bunului imobil ca fiind tardive.

III. Soluția instanței de fond:

6. În ședință de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare din 27 noiembrie 2024, intanța de prim nivel trecut la examinarea cererii privind ridicarea excepției de tardivitate, iar prin încheierea motivată ermisă pe 4 februarie 2025 (fila dosarului 63-65) a dispus:

1. *Admite integral excepția de tardivitate de mai.*
2. *Respinge, ca fiind tardiv introdusă, acțiunea civilă formulată de reclamantul Dumitru ROȘCA (IDNP – *****, dom. – *****) împotriva pârâților Vasile LEAHU (IDNP – *****; dom. – *****) și Instituția Publică „AGENȚIA SERVICII PUBLICE”.*

IV. Solicitarea recurentului:

7. Exprimându-și dezacordul cu încheierea primei instanțe din 4 februarie 2025, reprezentantul relamantului Roșca Dumitru, avocatul Domente Marin, la 3 martie 2025 a contestat-o cu recurs, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea încheierii contestate, cu restituirea cauzei la rejudecare în instanța de fond (fila dosarului 70-77).

V. Argumentele părţilor în instanța de recurs:

8. În motivarea recursului, reprezentantul recurentului a invocat următoarele argumente:

În fapt, la 24 iunie 2024, recurentul Dumitru Roșca a depus cererea de chemare în judecată împotriva lui Leahu Vasile și Agenția Servicii Publice, privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare, restabilirea dreptului de proprietate și evacuarea din bunul imobil.

Prin cererea dedusă judecății, recurentul a solicitat:

Admiterea cererii de chemare în judecată;

Declararea nulităţii absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1555 din 10.04.2002, redactat şi autentificat de către notarul Scaleţchi Constantin, prin care bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a fost vîndut de către S.R.L. „Rodmicon-Megapolis”, reprezentant Roşca Mihail, care acţiona în baza procesului-verbal al adunării din 08.04.2002, lui Leahu Vasile şi tuturor actelor subsecvente în privinţa bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****;

Restabilirea situaţiei existente pînă înregistrarea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1555 din 10.04.2002, redactat şi autentificat de către notarul Scaleţchi Constantin, prin care bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a fost vîndut de către S.R.L. „RodmiconMegapolis”, reprezentant Roşca Mihail, care acţiona în baza procesului-verbal aladunării din 08.04.2002, lui Leahu Vasile prin recunoaşterea dreptului de proprietate asupra bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a cet. Roşca Dumitru şi încasarea din contul cet. Roşca Dumitru în beneficiul cet. Leahu Vasile a preţului de 20000 lei;

Dispunearea înregistrării dreptului de proprietate a cet. Roşca Dumitru în Registrul bunurilor imobile ţinut de Agenţia Serviciilor Publice, în privinţa bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****;

Evacuarea cet. Leahu Vasile din imobilul cu numărul cadastral *****, situat pe *****.

Prin referința depusă la 27 septembrie 2024, intimatul Vasile Leahu a depus o excepție de tardivitate.

În special, intimatul a remarcat că cerințele de constituire, realizare, desființare și stingere a actului juridic litigios au fost și sunt guvernate de Codul civil, în redacția din 26 decembrie 1964. Astfel, termenul general pentru apărarea drepturilor printr-o acțiune este de trei ani. În plus, înstrăinarea imobilului și înregistrarea are un caracter deschis. În acest caz, recurentul trebuia și avea posibilitatea să cunoască despre circulația juridică a bunului imobil, care este obiectul actului juridic litigios, începând cu 25 februarie 1998.

Având cele menționate, pârâtul-intimat a solicitat respingerea pretențiilor referitor la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare și revendicarea bunului imobil ca fiind tardive.

La 4 februarie 2025, prin Încheierea Judecătorului Judecătoriei Ungheni s-a dispus a admite integral excepția de tardivitate menționată și a respinge ca fiind tardiv introdusă acțiunea civilă formulată de recurentul Dumitru Roșca împotriva lui Vasile Leahu și Agenția Servicii Publice.

Circumstanțele de drept aferente cererii de recurs.

Consideră recurentul că, instanța de judecată ilegal și nefondat a emis încheierea atacată cu prezenta cerere de recurs din următoarele raționamente.

Conform art. 216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art. 217 Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 219 şi 220 alin. (1) şi (3) ale Codului civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației. Partea şi terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Astfel, conchide recurentul că Codul civil stabilește expres că acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Această normă diriguitoare a fost neglijată de instanța de fond la emiterea încheierii.

În esență, imprescriptibilitatea se referă la faptul că un drept sau o acțiune juridică nu este supusă prescripției extinctive, adică nu se stinge prin trecerea timpului. Cu alte cuvinte, imprescriptibilitatea exclude aplicarea termenelor de prescripție asupra unui drept sau a unei obligații.

Având în vedere cele menționate, recurentul consideră ilegală încheierea atacată cu cererea de recurs, sub aspectul admiterii integrale a cererii de excepție de tardivitate, depusă de intimat.

Potrivit alin. (1) art. 186/1 Cod 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 prescripţia, 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.

Coroborând normele menționate, devine evident faptul că instanța de judecată a acceptat integral și a constat tardivitatea unei acțiuni în instanță, care după natura sa este imprescriptibilă.

Totodată, instanța de judecată a eludat faptul să stabilească o legătură cauzală dintre acțiunile recurentului în raport cu cererea depusă de recurent.

La speță alin. (1) art. 395 Cod civil stabilește că termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat [...] despre încălcarea dreptului.

Or, instanța eronat a stabilit momentul nașterii dreptului la acțiune, acesta fiind momentul în care recurentul a făcut cunoștință cu de Ordonanța refuz în pornirea urmăririi penale şi clasarea procesului penal din 20.01.2023, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, proces penal *****. Respectiv, momentul nașterii dreptului la acțiune este 20.01.2023, cel în care recurentul a cunoscut despre faptele care au justificat depunerea acțiuni și anume.

Prin Ordonanța de refuz în pornirea urmăririi penale şi clasarea procesului penal din 20.01.2023, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, proces penal *****, menţinută prin Ordonanţa Procurorului-şef al Procuraturii raionului Ungheni, Dumitru Triboi, din 03.03.2023, menţinută prin

Hotărîrea Judecătoriei Ungheni din 29.03.2023, dosar nr. 10-6/2023, menţinută prin Decizia Curţii de Apel Chişinău din 14.09.2023, dosar nr. 10r-549/23, s-a constatat cu titlu definitiv că „În cadrul procesului penal s-a stabilit că conform bazei de date „Ecadastru" bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, la momentul de faţă aparţine lui Leahu Vasile, iar mai înainte a aparţinut SRL „Rodmicon-Megapolis" în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1 din 16.05.1996".

Rreieşind din Ordonanţa de refuz în pornirea urmăririi penale şi clasarea procesului penal din 20.01.2023, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, „Conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 1555 din 10.04.2002, redactat şi autentificat de către notarul Scaleţchi Constantin, bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a fost vîndut de către S.R.L. „Rodmicon-Megapolis", reprezentant Roşca Mihail, care acţiona în baza procesului-verbal al adunării din 08.04.2002, lui Leahu Vasile la preţul de 20000 lei.

Conform actelor prezentate de către notarul public Scaleţchi Constantin, la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare stat: extrasul din registrul bunurilor imobile conform căruia imobilul menţionat aparţine S.R.L. „Rodmicon-Megapolis" în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1 din 16.05.1996, procesului-verbal al adunării S.R.L. „Rodmicon-Megapolis" 08.04.2002 prin care Roşca Dumitru împuterniceşte de a vinde bunul imobil menţionat, certificatul de înregistrare a S.R.L. „Rodmicon-Megapolis", contractul de constituire a S.R.L. „Rodmicon-Megapolis", acordul cu privire la modificări şi completări în documentele de constituire a S.R.L. „Rodmicon-Megapolis", copia contractului nr. 1 din 16.05.1996, dispoziţia Primăriei Ungheni cu nr. 143 din 10.04.2002".

De asemenea s-a constatat „Astfel, din materialele acumulate în cadrul urmăririi penale, rezultă că temeiul înregistrării în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, a servit contractul de vînzare-cumpărare, pretins a fi încheiat la 16.05.1996, între întreprinderile UPP „Svetotehnica", în persoana Popuşoi M.T. şi S.R.L. „Rodmicon-Megapolis", în persoana Roşca M.C. (Mihail Constantin).

Corobrând datele din contractul sus-menţionat cu celelalte mijloace de probă administrate în cadrul procesului penal, conchid că acesta nu corespunde realităţii şi a fost utilizat fraudulos pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile şi, respectiv, dobîndirea prin înşelăciune a rspectivului bun

imobil. În acest sens, prezintă relevanţă contractul de vînzare-cumpărare nr. 102 din 12.05.1994, prin care se atestă faptul că bunul imobil cu număr cadastral *****, amplasat în *****, a fost cumpărat anterior, la data semnării contractului, de la UPP „Svetotehnica” de către S.R.L. „Rodmicon-Megapolis”, în persoana directorului Roşca Dumitru Constantin. Mai mult decât atât, datele indicate în contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din 16.05.1996, nu coincid cu datele incluse în Registrul de stat al persoanelor juridice, conform cărora, de la data înregistrării S.R.L. „Rodmicon-Megapolis”, adică 26.12.1995, până la 19.08.1999, administrator al acestei întreprinderi a fost Roşca Dumitru”.

Mai mult, Ordonanţa de refuz în pornirea urmăririi penale şi clasarea procesului penal din 20.01.2023, emisă de procurorul în Procuratura raionului Ungheni, Valeriu Crăciun, stabileşte „Prin urmare, declaraţiile lui Roşca Dumitru privitor la faptul că a fost deposedat ilegal de bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, s-au confirmat în cadrul procesului penal”.

Coroborând circumstanțele de fapt și de drept menționate *supra*, conchide recurentul că instanța de judecată eronat a stabilit momentul nașterii dreptului la acțiune, precum și natura juridică a acțiunii de nulitate absolută, care este imprescriptibilă. Motiv pentru care consideră că încheierea atacată cu prezenta cerere de recurs urmează a fi casată integral, restituind cauza spre rejudecare, în temeiul art. 186/1 alin. (4), lit. b) Cod procedură civilă.

Având în vedere cele menționate, în temeiul normelor menționate în prezenta cerere solicit recurentul Roșca Dumitru: admiterea recursului și casarea integrală a încheierii Judecătoriei Ungheni, sediul Central, din 04 februarie 2025, restituind cauza spre rejudecare.

9. Fiindu-i comunicată cererea de recurs, la 08 mai 2025 intimatul/pârât Leahu Vasilea depus o referință, în care a indicat că susține concluziile instanței de fond, solictând respingerea recursului ca nefondat și menținerea încheierii Judecătoriei Ungheni din 4 februarie 2025 (fila dosarului 87).

VI. Termenul de declarare a recursului:

10. Potrivit prevederilor art. 181 Cod de procedură civilă, *(1) Încheierea de asigurare sau neasigurare a acțiunii poate fi atacată cu recurs. (2) Dacă încheierea de asigurare a acțiunii a fost emisă fără știrea recurentului, termenul*

de depunere a recursului se calculează din ziua în care persoana interesată a aflat despre pronunțarea încheierii.

11. În conformitate cu prevederile art. 423 alin. (1) Cod de procedură civilă, *încheierea dată în primă instanţă poate fi atacată cu recurs, separat de hotărâre, de către părţi şi de ceilalţi participanţi la proces în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi, precum şi în cazurile în care încheierea face imposibilă desfăşurarea de mai departe a procesului. Ea se examinează în recurs conform regulilor stabilite de prezentul capitol.*

12. 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.*

13. Potrivit materialelor cauzei, încheierea Judecătoriei Ungheni din 4 februarie 2025, a fost expediată părților prin poșta terestră pe 6 februarie 2025 (fila dosarului 66), fiind recepționată de reprezentantul reclamantului Roșca Dumitru, avocatul Domente Marin la data de 14 februarie 2025, conform vizului de recepție DS8002181601AR. Iar cererea de recurs împotriva acestei încheieri a fost depusă prin poșta electronică de către reprezentantul recurentului, avocatul Domente Marin, la data de 3 martie 2025 – zi de luni (prima zi lucrătoare a săptămânii), fila dosarului 74. Prin urmare, completul Colegiului civil reține că recursul este depus în interiorul termenului legal de atac prevăzut la art. 425 Cod de procedură civilă.

VII. Aprecierea instanţei de recurs:

14. Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de recurent și obiecțiilor formulate de intimată, a materialelor din dosar și a normelor de drept aplicabile, completul Colegiului civil conchide, că recursul este nefondat și pasibil de respingere, din următoarele considerente:

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

15. În conformitate cu art. 426 alin. (3) Codul 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.*

16. Potrivit articolului 427 lit. a) Cod de procedură civilă, *instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii este în drept să respingă recursul şi să mențină încheierea.*

17. Conform art. 6 paragraf 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Dreptyurilor Omului și a Libertăților Fundamentale (CEDO), *"Orice persoană are dretul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi în termen rezonabil, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor sale cu caracter civil" (...)*

18. În conformitate cu art. 5 Cod de procedură civilă al Republicii Modova. Accesul liber la justiţie: *(1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, **în modul stabilit de lege**, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

19. Potrivit art. 186^1 Cod de procedură civilă (Excepția de tardivitate):

(1) Cererile depuse în instanţa 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 prescripţia, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanţa de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanţa de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.

(2) 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.

(3) Dacă nu se dispune repunerea în termen şi/sau se admite excepţia de tardivitate, instanţa de judecată respinge acţiunea ca fiind tardivă printr-o încheiere motivată care poate fi atacată cu recurs.

(4) Instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii adoptate conform alin. (3), este în drept:

a) să respingă recursul şi să menţină încheierea;

b) să admită recursul şi să caseze integral încheierea, restituind cauza spre rejudecare

(5) Dacă se dispune repunerea în termen şi/sau excepţia de tardivitate se respinge, instanţa de judecată emite o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul și continuă examinarea cauzei.

CIRCUMSTANȚELE DE FAPT IMPORTANTE ȘI APRECIERA ACESTORA PRIN PRISMA NORMELOR DE DREPT MATERIAL ȘI PROCEDURAL APLICABILE SPEȚEI

20. Din materialele cauzei rezultă că, cererea de chemare în judecată în prezenta cauză a fost depusă de reclamantul (recurentul) Roșca Dumitru împotriva pârâtului (intimatului) Leahu Vasile în Judecătoria Ungheni **la data de 24 iunie 2024** (fila dosarului 11).

21. Pretenția principală din acțiunea înaintată de reclamantul Roșca Dumitru constă în solicitarea de a declara nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1555 dn 10 aprilie 2002, redactat și autentificat de către notarul Scaleţchi Constantin, prin care bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe *****, a fost vândut de către S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis” (reprezentat de Roşca Mihail (fratele reclamantului), în baza procesului-verbal al adunării asociaților din 08.04.2002)), lui Leahu Vasile, precum şi a tuturor actelor juridice subsecvente, la caz, a contractului de vânzare – cumpărare nr. 1 din 16 mai 1996 încheiat între UPP „Svetotehnica”, în persoana directorului M.T. Popușoi (vânzător), și ”RODMICON - MEGAPOLIS” S.R.L. (cumpărător), în persoana directorului Roșca Mihail (fratele reclamantului).

22. Întru susținerea pretenției privind declararea nulității absolute a actelor juridice menționate mai sus, reclamantul a invocat prevederile articolelor 216 alin.

(1), 217, 219 alin. (1), 220 alin. (1), (3), art. 320 alin. (3) Codului civil adoptat prin Legea nr. 1107-XV din 6 iunie 2002 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22 iunie 2002), în vigoare începând cu data de 12 iunie 2003 (și anume versiunea care a fost în vigoare până la data de 1 martie 2019).

23. Totodată, atât în fața primei instanțe, cât și în cererea de recurs, reclamantul/recurentul Roșca Dumitru a invocat că, în conformitate cu prevederile art. 217 alin. (3) Cod civil din 2002 acțiunea sa este imprescriptibilă.

24. Instanța de recurs consideră greșită poziția reclamantului-recurent la acest capitol, or, este întemeiată pe o interpretare eronată a normelor de drept material și procedural aplicabile speței.

25. Astfel, după cum corect a remarcatși instanța de fond, în prima perioada după declararea independenței Republicii Moldova (27 august 1991), relațiile civile erau reglementate de Codul civil, adoptat la 26 decembrie 1964 (în continuare - Codul civil din 1964). Acest Cod a fost în vigoare **până la data de 12 iunie 2003**, când a intrat în vigoare noul Cod civil adoptat prin Legea nr. 1107-XV din 6 iunie 2002, publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22 iunie 2002 (în continuare – Codul civil din 2002).

26. În art. 6 al Codului civil din 2002, legiuitorul a consfințit principiul neretroactivități legii civile, stipulând expres, în partea a relevantă prezentei spețe că: (1) *Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. (2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.* Prevederi legale similare se conțin și în art. 7 al Codului civil din 2002 în versiunea modernizată, în vigoare de la 01 martie 2019.

27. La caz, actele juridice a căror nulitate absolută s-a solicitat a fi declată prin acțiunea înaintată, nu au fost încheiate sub imperiul Codului civil din 2002, cum eronat invocă reclamantul (recurentul) Roșca Dumitru, ci sub imperiul Codului civil din 1964. Astfel, primul contract de vânzare-cumpărare a fost

încheiat la 16 mai 1996, iar al doilea contract de vânzare-cumpărare a fost încheiat la 10 aprilie 2002. Deci, contractele au fost încheiate în perioada când era în vigoare Codul civil din 1964 (a se vedea pct. 21 *supra*).

28. Prin urmare, este evident că, soluționarea acțiunii privind declararea nulității acestor acte juridice urmează a fi soluționată de instanțele judecătorești prin prisma normelor de drept material cuprinse în Codul civil din 1964, inclusiv a normelor ce reglementează instituția prescripției extinctive.

29. Astfel, art. 74 al Codului civil din 1964 prevede că, *termenul general pentru apărarea printr-o acțiune a drepturilor încălcate ale unei persoane (prescripția) este de trei ani.*

30. Potrivit art. 78 al Codului civil din 1964, *instanța judecătorească competentă aplică prescripția independent de cererea părților.*

31. În conformitate cu art. 79 Cod civil din 1964, *prescripția începe să curgă din ziua în care s-a născut dreptul la acțiune. Dreptul la acțiune se naște din ziua când persoana a aflat sau trebuia să afle, că i-a fost încălcat un drept. Excepții de la această regulă, precum și temeiurile suspendării și întreruperii cursului prescripției se stabilesc prin legislația Uniunii RSS și prin prezentul Cod.*

32. Potrivit art. 83 Cod civil din 1964, *Împlinirea termenului de prescripție înainte de înantarea acțiunii constituie un temei pentru respingerea acțiunii. Dacă instanța judecătorească competentă constată, că este întemeiat motivul, pentru care termenul de prescripție a fost depășit, dreptul încălcat va fi apărat.*

33. Conform art. 86 Cod civil din 1964, *Prescripția nu se aplică:*

1) cererilor ce decurg din încălcarea drtepturilor personale nepatrimoniale, cu excepția cazurilor prevăzute de lege;

2) cererilor organizațiilor de stat privitoare la restituirea bunurilor de stat, care se află în posesiunea nelegitimă a colhozurilor și a altor organizații cooperatiste, celorlalte organizații obștești sau a cetățenilor;

3) cererilor depunătorilor privitoare la elibersrea sumelor depuse la casele de economii din muinca salariatului și la Banca de Stat a Uniunii RSS:

4) altor cereri – în cazurile stabilite de ligislația Uniunii RSS.

34. Totodată, art. 240/2 Cod civil din 1964 stipula că, *contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice și juridice trebuie să fie autentificat notarial și înregistrat în decurs de trei luni la biroul de inventariere tehnică.*

35. Instanța de recurs ține să evidențieze aici că, instanța de fond corect a reținut că prevederile Codului civil din 1964 stabilește termenul general al prescripției de trei ani (pct. 37 *supra*). Totodată, just a conchis că, cererea de constatare a nulității absolute a contractului (la caz a contractului de vânzare-cumpărare) nu se încadrează în acelea cereri cărora nu li se aplică prescripția extinctivă (care sunt imprescriptibile extinctiv), conform art. 86 Cod civil din 1964 (pct. 41 *supra*).

36. În continuare, instanța de recurs relevă că, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat la 25 februarie 1998 Legea cadastrului bunurior imbile nr. 1543, publicată la 08 mai 1998 în Monitorul Oficial al Republicii Moldva nr. 44-46, art. 318.

37. Potrivit art. 6 alin. (1) (Transparenţa datelor despre înregistrare) din Legea cadastrului bunurior imbile nr. 1543 din 25 februarie 1998*, (1) Înregistrarea are un caracter deschis. Organul care efectuează înregistrarea este obligat să elibereze, în termen de 3 zile, oricărei persoane fizice care s-a legitimat şi a depus o cerere scrisă şi oricărei persoane juridice care l-a sesizat oficial informaţiile solicitate despre toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil. Nu se eliberează extrase referitoare la bunurile imobile ale căror date constituie secret de stat.*

38. Conform art. 22 din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998. Registrul bunurilor imobile:

(1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă .

(2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrisuri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de - drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

(3) Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

*(4) Distrugerea documentelor expirate ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile, precum şi scoaterea vreunui document din dosarul cadastral sînt interzise. *

(5) Registrul bunurilor imobile se ţine manual pe fişiere de hîrtie şi computerizat pe fişiere electronice, ambele modalităţi de înregistrare avînd aceeaşi putere juridică. În cazul unor date contradictorii, prioritate are registrul ţinut manual. Decizia privind ţinerea numai a registrului computerizat al bunurilor imobile se adoptă de către Guvern.

39. Potrivit art. 34 alin. (1) din aceeași Lege, Înscrisurile în registrul bunurilor imobile, *(1) Fiecare înscris referitor la bunurile imobile, la tranzacţiile efectuate cu ele, la drepturile asupra bunului imobil, la grevările lor se identifică în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral al bunului imobil.*

40. În conformitate cu prevederile art. 240/2 Cod civil din 1964 (pct. 42 *supra*) și a prevederilor Legii cadastrului bunurior imbile nr. 1543 din 25 februarie 1998 enunțate mai sus (pct. 37-39), **la data de 27 iulie 1999** de către Oficiul cadastral teritorial Ungheni al Agenției Naționale Cadastru în Registrul bunurilor imobile au fost înregistrat/intabuilat dreptul de proprietate al ”RODMICON - MEGAPOLIS” S.R.L. asupra bunului imobil, cu numărul cadastral *****, situat pe *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 16 mai 1996 încheiat între UPP „Svetotehnica”, în persoana directorului M.T. Popușoi (vânzător), și ”RODMICON - MEGAPOLIS” S.R.L. (cumpărtător), în persoana directorului Mihail ROȘCA (fratele reclamantului). Acest fapt se confirmă prin parafa organului cadastral aplicată pe prima pagină a contractului menționat (fila dosarului 37).

41. Ulterior, **la data de 11 aprilie 2002** în Regisrul bunurilor imobile a fost fost înregistrat/intabulat dreptul de proprietate al lui Leahu Vasile (pârâtul/intimat

în prezenta cauză) asupra bunului imobil, cu numărul cadastral *****, situat pe *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1555 dn 10 aprilie 2002, redactat și autentificat de către notarul Scaleţchi Constantin, prin care bunul imobil menționat a fost vândut de către S.R.L. ”Rodmicon-Megapolis” (reprezentat de Roşca Mihail, în baza procesului-verbal al adunării asociaților din 08.04.2002), lui Leahu Vasile. Acest fapt se confirmă prin Certificatul cu informația din Registrul bunurilor imobile, eliberat la 03 aprilie 2024 de I.P. ”Agenți Servicii Publice”, Serviciul cadastral territorial Ungheni (fila dosarului 35).

42. Având în vedere circumstanțele de fapt și de drept enunțate mai sus, instanța de recurs constată că, potrivit prevederilor art. 74 și art. 79 Cod civil din 1964, termenul de prescripție extinctivă pentru înaintarea acțiunii de către reclamantul (recurentul) Roșca Dumitru în declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 16 mai 1996 a început a curge la data de 27 iulie 1999 și a expirat la data de 27 iulie 2002, iar termenul de prescripție extinctivă pentru înaintarea acțiunii în declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1555 dn 10 aprilie 2002, a început a curge pentru reclamantul (recurentul) Roșca Dumitru la data de 11 aprilie 2002 și a expirat la data de 11 aprilie 2005.

43. Or, dat fiind faptul că informația din Registrul bunurilor imobile are un caracter deschis, astfel încât orice persoană interesată este în drept să solicite prin cerere și să primească în termen de 3 zile informaţiile despre toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil, se prezumă că, reclamantul (recurentul) Roșca Dumitru trebuia să cunoscă despre dreptul pretins încălcat conform primului contract din 16 mai 1996, începând cu data de 27 iulie 1999, iar conform celui de al doilea contract din 10 aprilie 2002, începând cu data de 11 aprilie 2002.

44. În acest context, instanța de recurs ține să menționeze că, instanța de prim nivel a considerat începutul curgerii termenului de prescipție extinctivă de 3 ani, pentru primul contract de la data încheierii lui - 16 mai 1996 (expirând la 16 mai 1999), dar nu de la data înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile – 27 iulie 1999. De asemenea, cu referire la cel de al doilea contract, instanța de fond a considerat începutul curgerii termenului de prescripție extinctivă de la data încheierii lui - 10 aprilie 2002 (și expirând la 10 aprilie 2005), și nu de la data de 11 aprilie 2002 când a fost intabulat în Registrul bunurilor imobile dreptul de

proprietate dobândit de pârâtul Leahu Vasile în baza acestui contract. Însă aceste inadvertențe nu schimbă, în esență, starea de fapt și de drept constatată în prezenta cauză. Respectiv, acestea nu pot constitui temei de admitere a recursului și casarea încheierii contestate, or, la data depunerii cererii de chemare în judecată de către reclamantul (recurentul) Roșca Dumitru (24 iunie 2024), acțiunea în partea declarării nulității primului contract nr. 1 din 16 mai 1996 oricum era prescrisă extinctiv deja de 21 de ani, iar acțiunea în partea declarării nulități celui de al doilea contract nr. 1555 din 10 aprilie 2002, era prescrisă extinctiv de 19 ani.

45. Prin urmare, instanța de recurs conchide că, încheierea instanței de prim nivel din 4 februarie 2025 este legală în fond și nu poate fi casată numai din motive formale.

46. Așadar, având în vedere că condiţiile de valabilitate a actelor juridice litigioase au fost şi sunt guvernate de prevederile Codului civil din 1964, instanța de recurs consideră justă concluzia instanței de fond că cererea de chemare în judecată privind declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1555 din 10 aprilie 2002 și, implicit, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 16 mai 1996, a fost depusă de reclamantul Roșca Dumitru tardiv, or, potrivit dispoziţiilor art. 74 Cod civil din 1964, *termenul general pentru apărarea printr-o acţiune a drepturilor încălcate ale unei persoane (prescripţia)* ***este de trei ani***, iar potrivit prevederilor art. 79 din același Cod, *prescripţia începe să curgă din ziua în care s-a născut dreptul la acţiune; dreptul la acţiune se naşte din ziua în care persoana a afla* ***sau trebuia să afle, că i-a fost încălcat un drept.***

47. Ținând cont de acest fapt și dat fiind că, pretențiile complimentare din acțiunea înaintată de reclamantul (recurentul) Roșca Dumitru, cu privire la restabilirea situației existente până la înregistrarea dreptului de proprietate după alt proprietar, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după reclamant și evacuarea pârâtului Leahu Vasile din imobilul cu numărul cadastral *****, situat pe *****, sunt strâns legate de pretenția principală în constatarea/declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare sus-menționate, instanța de recurs consideră justă și concluzia primei instanțe din încheierea contestată că, pretențiile date vor urma soarta pretenției principale și nu vor fi examinate în fond, fiind deci tardive în ansamblul lor.

48. Mai mult, instanța de recurs relevă că, art. 87 Cod civil din 1964 reglementează expres că, *Odată cu împlinirea prescripției cu privire la cererea principală, se consideră împlinit și termenul de prescripție cu privire la cererile accesorii* (...)

49. În cererea de chemare în judecată și în cererea de recurs, reclamantul Roșca Dumitru a invocat faptul că, dreptul său la înaintarea acțiunii în cauză s-a născut la data de 20 ianuarie 2023 când el a luat cunoștință de Ordonanța de refuz în pornirea urmăririi penale și clasarea procesului penal din 20 ianuarie 2023, emisă de Procuratura raionului Ungheni, în cadrul procesului penal nr. *****.

50. După cum rezultă din conținutul acestei ordonanțe, instanța de recurs reține că, temei de pornire a respectivului proces penal a servit o plângere penală **depusă** de către Roșca Dumitru (reclamantul/recurent) **la 14 iulie 2022** în Inspectoratul de poliție Ungheni, în care a invocat *inter alia* că, din anul 1994 și până în anul 28 iunie 1999, a fost administratorul firmei S.R.L. „RODMICON". Începând cu anul 1994, S.R.L. „RODMICON" a participat la licitații cu strigare, procurând mai multe proprietăți ce aparțineau statului: (...) fosta casa a pionerilor din str. Prutului, nr. 40 (nr. cadastral 9201103.321), potrivit contractului de vânzare – cumpărare nr. 102 din 12 mai 1994.

După divizarea din anul 1999, 50 % îi aparținea lui Dumitru Roșca și 50 % aparținea fratelui său, Mihail Roșca, pe motiv că până în anul 2002 acesta era asociat cu dânsul la mai multe companii. (...)

După radierea întreprinderii sus-menționate, toate actele le păstra în subsolul casei de pe *****, unde în anul 2002 a avut loc un incendiu și de atunci el nu s-a uitat în actele date.

În anul 2022, a hotărât să facă curățenie în actele care au rămas în subsol.

Examinând actele date, a depistat mapa cu toate documentele bunului imobil amplasat pe *****.

În luna februarie – martie 2022, s-a deplasat la bunul imobil sus-indicat pentru a vedea starea bunului, însă a observată că este renovat (...).

De asemenea, până la moment nu s-a interesat de bunul dat pe motiv că a fost conservată pe o perioadă nedeterminată de timp și fratele Mihail Roșca a comunicat că se va ocupa el de proprietatea lor de pe strada menționată.

La momentul de față, fratele Mihail Roșca este plecat peste hotarele Republicii Moldova și nu cunoaște locul aflării lui.

La 22 februarie 2022, a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului, potrivit contractului de vânzare din 12 mai 1994, însă a aflat că bunul imobil are un alt proprietar (fila dosarului 16 – 17).

51. În aceeași ordonanță a procurorului se mai indică ca fiind constatate următoarele împrejurări de fapt:

Bunul imobil, cu nr. cadastral 9201103.321, a fost cumpărat de „RODMICON" S.R.L., în persoana directorului (reclamantul) Dumitru ROȘCA, de la UPP „Svetotehnica", în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 102 din 12 mai 1994.

Totuși, dreptul de proprietate în privința bunului imobil de mai sus a fost înregistrat în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 1 din 16 mai 1996, încheiat între UPP „Svetotehnica", în persoana directorului M.T. POPUȘOI, și „RODMICON - MEGAPOLIS" S.R.L., în persoana directorului Mihail Roșca (fratele reclamantului).

Potrivit datelor din Registrul de stat al persoanelor juridice, administratorul „RODMICON - MEGAPOLIS" S.R.L. era de fapt Dumitru Roșca (reclamantul) din 26 decembrie 1995 până la 19 august 1999.

Dl Mihail Roșca (fratele reclamantului), a fost înregistrat ca administrator al „RODMICON - MEGAPOLIS" S.R.L. la 19 august 1999.

Prin urmare, procurorul a constatat că dl Mihail Roșca nu putea să încheie contracte din numele „RODMICON - MEGAPOLIS" S.R.L. la 16 mai 1996, deoarece în acel moment administrator era Dumitru Roșca (reclamantul).

Din conținutul unei hotărâri emise de Judecătoria Ungheni de la 16 iunie 2005 rezultă că imobilul sus-indicat a fost vândut de către Mihail Roșca lui Vasile Leahu contra sumei reale de 6.000 de dolari SUA, sumă achitată primului în două tranșe în volum deplin.

Reieșind din aceste circumstanțe de fapt, procurorul a conchis că, declarațiile lui Dumitru Roșca privitor la faptul că a fost deposedat ilegal de bunul imobil cu nr. cadastral 9201103.321 s-au confirmat în cadrul procesului penal, iar mijloacele de probă administrate indică o bănuială rezonabilă că a fost comisă infracțiunea de escrocherie.

Totuși, procurorul a dispus refuzarea în pornirea urmăririi penale pe marginea plângerii dlui Dumitru Roșca (reclamantul), din motiv că a intervenit termenul de prescripție a răspunrii penale (fila dosarului 18-21).

52. Bazându-se pe circumstanțele descrise în pct. 50 și 51 *supra*, reclamantul Roșca Dumitru, reprezentat de avocatul Domente Marin, a susținut în instanța civilă că, termenul de prescripție se calculează de la data când a aflat despre falsul în semnăturile aplicate în contractele respective, potrivit ordonanței procuraturii de refuz în pornirea urmăririi penale din 20 ianuarie 2023.

53. Instanța de recurs consideră că prima instață corect a respins aceste alegații ale reclamantului, or, în primul rând, în conformitate cu prevederile art. 74 și art. 79 Cod civil, acesta trebuia să cunoască despre încălcarea dreptului său de la data intabulării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil amplasat pe strada Prutului, 40, mun. Ungheni, și anume: de la data de 27 iulie 1999, în baza primului contract de vânzare-cumpărare nr. 1 din 16 mai 1996, și de la data de 11 aprilie 2002, în baza celui de al doilea contract de vânzare-cumpărare nr. 1555 din 10 aprilie 2002 (a se vedea pct. 40-42 *supra*).

54. În al doilea rând, instanța de fond just a notat că, prelungirea unui termen procedural, fără a aduce vreun motiv serios și rezonabil, conduce la încălcarea dreptului pârâtului (la caz a lui Leahu Vasile) la un proces echitabil (a se vedea hotărârile CtEDO în cauzele Popov vs. Moldova (nr. 2), 6 decembrie 2005, paragraf 53; Dacia S.R.L. vs. Moldova, 18 martie 2008, paragraf 77; Nichifor vs. Moldova, 20 septembrie 2016, paragraf 29 – 32).

55. Potrivit art. 83 Cod civil, *dacă instanța judecătorească competentă constată, că este întemeiat motivul, pentru care termenul de prescripție a fost depășit, dreptul încălcat va fi apărat.*

56. În acest context, instanța de recurs ține să sublinieze că, prima instanța corect a menționat că, reclamantul nu s-a referit la alte date decât cele menționate în declarațiile sale enunțate mai sus, cum că ar fi aflat că a fost deposedat de respectivul bun imobil la data de 20 ianuarie 2023.

57. Însă instanța de prim nivel just a remarcat că, din plângerea penală depusă de reclamant la 14 iulie 2022 (pct. 50 *supra*) rezultă cert că, el cunoștea încă din anul 1994 despre faptul că, bunul imobil, nr. cadastral 9201103.321, ar fi fost cumpărat de el, în calitate de director al S.R.L. ”RODMICON”, prin contractul de vânzare – cumpărare nr. 102 din 12 mai 1994. Cu alte cuvinte, reclamantul cunoștea despre existența bunului dat încă din anul 1994, când firma l-ar fi achiziționat la licitație.

58. Corect a respins instanța de fond ca declarativ și argumentul reclamantului privind pierderea interesului față de bun din cauza unui pretins (nedovedit) incendiu din 2002 și redescoperirea documentelor abia în 2022, deoarece un proprietar diligent ar fi verificat periodic situația imobilului, indiferent de starea actelor. De asemenea, reclamantul nu a demonstrat că o eventuală înțelegere informală cu fratele său l-ar fi scutit de obligația de a-și proteja drepturile și interesele legitime asupra bunului. Timp de 28 de ani, reclamantul nu a întreprins nicio acțiune pentru a-și clarifica drepturile, ceea ce indică asupra unui dezinteres total, și nu ca o imposibilitate reală de a verifica situația bunului și a-și apăra dreptul pretins încălcat pe calea înaintării unei acțiui în justiție.

59. În atare situație, existența ordonanței Procuraturii Ungheni (organului de urmărire penală) din 20 ianuarie 2023 nu schimbă realitatea obictivă cu referire la faptul că, reclamantul a ignorat bunul dat timp de 28 de ani, fără să întreprindă demersuri pentru clarificarea situației juridice al acestuia. Pe cale de consecință, ordonanța dată nu poate înlătura efectele inacțiunii sale îndelungate, nici să suplinească lipsa de diligență în protejarea pretinselor **drepturi civile** încălcate.

60. Instanța de recurs reiterează în contextul dat că, reclamantul-recurent a depus cererea de chemare în judecată la 24 iunie 2024, adică peste 22 de ani de la expirarea termenului de prescripție extinctivă cu referire la contractul de vânzare-cumpărare nr. 1 din 16 mai 1996 și peste 19 ani de la expirarea termenului de prescripție extinctivă cu referire la contractul de vânzare-cumpărare nr. 1555 din 10 aprilie 2002.

61. Așa fiind, judecătorul intanței de fond corect a conchis că argumentele reclamantului care se referă la fondul cauzei nu pot fi puse în discuție, deoarece

situația juridică indicată în cererea de chemare în judecată nu mai poate fi rediscutată (ete irevocabilă) datorită aplicării termenului legal de prescripție extinctivă. În caz contrar, examinarea pe fond a acțiunii reclamantului, ar fi incompatibilă în mod vădit cu principiul securității raporturilor juridice (a se vedea hotărârile CtEDO în cauzele Popov vr. Moldova (2), 6 decembrie 2005, paragraf 53, Dacia S.R.L. vs. Moldova, 18 martie 2008, paragraf 77).

62. Tot aici, instanța de apel consideră necesar să noteze că, prescripția extinctivă ca termen juridico-civil se răsfrânge asupra posibilității apărute la persoană (fizică sau juridică) de a-şi apăra dreptul încălcat pe calea acțiunii civile. Astfel, dreptul la acțiune reprezintă dreptul de a cere de la instanța de judecată emiterea hotărârii, care ar admite acțiunea, iar examinarea unei acțiuni depusă în afara termenului legal, constituie o încălcare a principiului legalității şi securității raporturilor juridice şi, respectiv, o soluție inadmisibilă în ordinea de drept. Prin urmare, exercitarea unui drept de către titularul său nu poate avea loc decât cu respectarea anumitor exigențe legale, între care şi stabilirea unor termene, după a căror expirare valorificarea respectivului drept nu mai este posibilă.

63. Prin prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului (CtEDO), rolul jucat de termenele de prescripţie este de o importanţă majoră atunci când este interpretat în lumina principiului securităţii raporturilor juridice, ca o garanţie a unui proces echitabil.

64. De asemenea, prin jurisprudența constantă a CtEDO s-au conturat câteva categorii de restricții şi limitări legitime şi conforme sensului convențional a dreptului de acces la justiție garantat de art. 6 paragraf 1, care nu afectează dreptul la un proces echitabil a părții în proces, precum sunt condițiile de procedură ale acțiunii în justiție care se referă la termene fixe de efectuare a diverselor acte procedurale, **termene de prescripție**, sancțiunile determinate pentru nerespectarea termenelor, decăderea din dreptul de a efectua actul procedural după expirarea termenului legal sau stabilit de instanță (judecător) pentru efectuarea acestuia etc.

65. În concluzie, având în vedere că încheierea primei instanțe din 04 februarie 2025 este întemeiată și legală, completul Colegiului civil va respinge

recursul declarat de recurentul Roșca Dumitru, reprezentat de avocatul Domente Marin, menținând încheierea contestată. Or, criticile aduse de recurent cu argumentarea circumstanțelor cauzei, percepute din propriul său punct de vedere, nu pot fi reținute de instanța de recurs în situația în care recursul are un caracter nefondat, lipsind deci temeiuri legale de admitere a acestuia.

66. Potrivit art. 428 alin. (1) Cod de procedură civilă, *decizia instanţei de recurs emisă după examinarea recursului împotriva încheierii rămâne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se plasează pe pagina web a instanţei la data emiterii.*

67. În temeiul celor expuse, în conformitate cu art. 426 și art. 427 lit. a), art. 428 Cod de procedură civilă, completul Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord, -

D E C I D E :

Respinge recursul declarat de Roșca Dumitru, reprezentat de avocatul Domente Marin.

Menține încheierea Judecătoriei Ungheni din 4 februarie 2025, prin care s-a admis excepția de tardivitate ridicată de pârâtul Leahu Vasile și respinsă ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Dumitru în contradictoriu cu Leahu Vasile și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, restabilirea dreptului de proprietate prin înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, și evacuarea din bunul imobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedinte completului,
judecător Stanislav Grosu

Judecători Alina Țihonschi

Radu Holban