Instanţa de fond: Judecătoria Criuleni, sediul Central (jud. A. Motricală)
Dosarul nr. 3r-348/25 (2-16093011-02-3r-13062025)

D E C I Z I E

1 decembrie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:
Preşedintele completului, Sîrbu Victoria
judecătorul Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Judecătorii

examinând în ordine de recurs, recursul declarat de Cotovici Alexei împotriva încheierii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 26 decembrie 2024, adoptată în cauza în ordine de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Cotovici Alexei împotriva lui Cotovici Ion, Cotovici Stelian, Primăriei și Consiliului local Hrușova, r-nul Criuleni, terți notarii publici Bîstrițchi Vladimir și Chigaian Tamara cu privire la repunerea în termen a cererii, anularea actului administrativ, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea deciziei cu privire la formarea bunurilor imobile, a certificatelor cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie, certificatelor de moștenitor legal, a contractelor de vînzare-cumpărare,

și cererea reconvențională a lui Cotovici Ion împotriva lui Cotovici Alexei, Cotovici Aliona și Babilev Constantin cu privire la evacuarea din imobilul locativ privat și încasarea prejudiciului moral,

C O N S T A T Ă:

Poziția instanței de fond:

La 21 martie 2016 Cotovici Alexei s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Cotovici Ion, Cotovici Stelian, Nina Bobeica şi Primăriei comunei Hruşova, raionul Criuleni, prin care a solicitat:

- Declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 8845 din 19.06.2013 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 8848 din 19.06.2013;
- Declararea nulității deciziei cu privire la formarea bunului imobil cu numerele (3101/07/4159) și (3101/07/4160) din 15.02.2007;
- Declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 04.06.2002 eliberat de Primăria Hrușova;
- Încasarea cheltuielilor de judecată.

La 22 ianuarie 2018 Cotovici Alexei a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei comunei Hruşova şi Consiliul local Hruşova, prin care a solicitat:

- Repunerea cererii în termen;

- Anularea deciziei nr. 11.06.01 din 19.12.2001 cu privire la transmiterea în proprietate privată și eliberării titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren emisă de Consiliul local com. Hrușova în partea eliberării cet. Cotovici Victor (decedat la *****) a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 04.06.2002 cu suprafața totală de 0.2335 ha;

- Declararea nulității Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr, ***** din 04.06.2002 eliberat de Primăria Hrușova cet. Cotovici Victor.

- Încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 13 februarie 2018 cauzele menționate supra au fost conexate într-un singur proces, pentru examinare concomitentă.

La 20 iulie 2022, reclamantul Cotovici Alexei a concretizat cerințele din ambele cereri indicînd, că soţii Cotovici Mihail şi Cotovici Tatiana în anul 1950 au construit casă individuală pe terenul cu suprafaţa de 0,2335 ha în s.Hrușova r-nul Criuleni. Ultimii au avut patru copii: Cotovici Victor, Cotovici Alexei, Cotovici Nelea şi Cotovici Viorel.

Cotovici Mihail a decedat în anul 1974, iar Cotovici Tatiana a decedat în 1977. În anul 1983, după ce reclamantul s-a întors din armată, a aflat că ceilalţi fraţi ai săi şi anume Viorel şi Cotovici Nelea erau plasaţi la casa de copii din or. Donduşeni şi a decis să-i întoarcă acasă şi să contribuie la îngrijirea şi întreţinerea lor. Ulterior, în anul 1987 Cotovici Nelea s-a căsătorit şi a plecat din casa părintească, iar Cotovici Viorel a decedat, astfel reclamantul a rămas cu viza de reşedinţă la casa părintească, situată în satul Hruşova, raionul Criuleni, fiind singurul stăpîn.

Conform certificatului de căsătorie din *****, Cotovici Victor s-a căsătorit cu Bobeica Nina, dar nu au locuit şi nu au fost înregistraţi cu viza de reşedinţă la bunul imobil casa de locuit individuală din r-nul Criuleni, s. Hruşova. În anul 1998 Cotovici Victor s-a întors la casa părintească.

Susține că, cu toate că moştenitori legali ai defuncţilor Cotovici Mihail şi Cotovici Tatiana au fost copiii Cotovici Victor, Cotovici Alexei şi Cotovici Nelea, prin decizia nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001, cu privire la transmiterea în proprietate privată şi eliberării titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, emisă de consiliul local Hruşova, a fost eliberat doar pe numele lui Cotovici Victor titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.***** din 04.06.2002 cu suprafaţa totală de 0,2335 ha.

Menționează că, în baza titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nominalizat au fost operate înregistrări în registrul bunurilor imobile, iar dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile alcătuite din casa de locuit individuală situată în r-nul Criuleni, s. Hruşova, nr. cadastral ***** şi terenul pentru construcţii, nr.

cadastral *****.029 au fost înregistrate după Cotovici Victor.

Consideră că, după decesul mamei lor – Cotovici Tatiana la *****, casa de locuit individuală din r-nul Criuleni, s. Hruşova, cu suprafaţa de 110,6 m.p. şi terenul aferent cu suprafaţa totală de 0,2335 ha, urma să fie repartizată moştenitorilor legali proporţional prin eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren pe cote părţi fiecărui succesor legal de clasa 1.

Conform certificatului de deces DC-IV 0465981 din 21.02.2007, Cotovici Victor a decedat la 2007, cauza decesului a fost insuficienţă cardio-vasculară.

Iar conform informaţiei Centrului de evidenţă a gajului actelor notariale şi a debitorilor la situaţia din 12.12.2012 în Registrul dosarelor succesorale şi a testamentelor, încă nu era deschisă procedura succesorală după decesul lui Cotovici Tatiana, astfel nici unul din cei patru copii nu au fost declaraţi succesori legali ai casei părinteşti pînă în prezent, de aceea în mod legal şi corect titlul urma să fie eliberat după prezentarea certificatului de moştenitor legal.

Însă, în perioada anilor 1999-2002, în cadrul programului naţional Pămînt de către Primăria comunei Hruşova, în baza deciziei Consiliului local nr.11.06.01 din 19.12.2001 cetăţenilor comunei Hrușova li s-au transmis în proprietate privată şi eliberate titluri de autentificare a dreptului deținătorilor de teren conform art.11 şi 12 din Codul funciar al Republicii Moldova. Astfel a fost perfectat şi eliberat titlul contestat cu nr. cadastral ***** pe numele unuia din copiii soților Cotovici – Cotovici Victor.

Declară că, prin decizia Consiliului local Hruşova nr.01.12/09 din 14.02.2018 reclamantului nejustificat i s-a respins cererea prealabilă de anulare a titlului contestat pe motiv că temeiul eliberării titlurilor cetățenilor comunei în anul 2002 a fost informaţia din Registrele de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din primărie pentru anii 1997-2000, iar în Registrul nr.11 pentru anii 1997-2001 cap de familie era înscris Cotovici Victor şi pentru că a fost omis termenul legal de a se adresa către consiliu.

Indică că, în referinţele depuse în dosar anterior sub semnătura primarului Cotovici Parascovia, tot ea este şi semnatarul titlului din anul 2002, respectiv, sînt afirmaţii de felul că, temei pentru eliberarea titlurilor de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren au fost anume Registrele de evidenţă a gospodăriilor populaţiei ceea ce nu este legal, deoarece Registrele nominalizate nicidecum nu sînt documente de proprietate.

Conform anexei nr.1 a HG 1358 din 07.12.2001 cu privire la punerea în aplicare a Registrelor de evidență a gospodăriilor populaţiei nici în una din rubrici nu se întîlnește informaţia despre proprietarul bunurilor imobile din gospodărie, mai mult la diferite etape în aceste registre sunt înscrise diferite persoane membri ai familiei lui Mihail şi a Tatianei Cotovici.

Susține că, poziţia părţii pîrîte reflectată în referinţe referitor la dreptul de moştenire a Ninei Bobeica, ca soţie a lui Cotovici Victor, scoate în evidenţă faptul, că imobilul în litigiu - casa de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 63,4 m.p.,

construcţiile accesorii, terenul pentru construcţii cu suprafaţa de 0,1335 ha, cu nr. cadastral ***** şi terenul pentru construcţii cu suprafața de 0,10 ha cu nr. cadastral ***** situate în com. Hruşova, r-nul Criuleni au aparţinut cu drept de proprietate în devălmăşie părinţilor reclamantului şi anume lui Mihail şi Tatianei Cotovici, or, nici partea pîrîtă nu a negat faptul că terenul a fost obţinut în proprietate de părinţi pentru a construi casa de locuit, iar feciorul Cotovici Victor doar a locuit periodic în casă, precum şi ceilalţi fraţi și surori, iar Cotovici Alexei, a avut viză de reşedinţă permanentă pînă în anul 2013 în imobilul nominalizat mai sus, moment în care au fost perfectate actele de proprietate pe imobil în mod abuziv şi ilegal de către pîrîtul Cotovici Ion, și Alexei a fost scos de la evidență.

Cît priveşte pretinsa intrare în posesia de fapt asupra moştenirii peste șase ani de la decesul lui Cotovici Victor de către Bobeica Nina, menţionează că aceasta de facto foarte puţin a locuit efectiv împreună cu Cotovici Victor chiar dacă nu au divorţat, iar în casa litigioasă de fapt Bobeica Nina nu a locuit nici o zi. Iar conform înscrisurilor din aceleaşi registre de evidenţă a gospodăriilor populaţiei Bobeica Nina figurează începînd cu anul 2013 în mod fictiv, or aceasta de fapt şi de drept permanent a fost înregistrată cu viza de reşedinţă şi domiciliu în or. Chişinău (în registrul pentru anii1997 – 2001 cînd a fost eliberat titlul, aceasta nu era înregistrată), adică după moartea lui Cotovici Victor și respectiv după prezentarea certificatului de moştenitor - certificat care a fost obținut în condiţii ilegale şi dubioase, deoarece în primul rînd actul în baza căruia Bobeica Nina a dobîndit moştenirea a fost eliberat de Primăria Hruşova, semnatar primarul Cotovici Parascovia, care la acel moment avea un interes comun cu familia sa de a însuşi imobilul prin intermediul soţului său Cotovici Ion şi feciorul Cotovici Stelian.

Declară că, conform Codului civil în vigoare pînă la modificările legislative din 01.03.2019, termenul de acceptare a succesiunii a constituit 6 luni din momentul decesului, la caz Cotovici Victor, conform procedurii Bobeico Nina urma să intre în posesia de fapt asupra patrimoniului defunctului imediat după decesul acestuia în anul 2007, însă aceasta a fost inclusă în Registrele de evidenţă a gospodăriilor şi populaţiei din s. Hruşova în anul 2013 cînd de fapt aceasta s-a aflat întotdeauna cu viza de reşedinţă în mun. Chişinău str. *****. Astfel, în mod legal Bobeiba Nina urma să înainteze o acţiune în instanţa de judecată cu privire la constatarea unui fapt juridic, acceptarea succesiunii şi locul ei de deschidere sau prelungirea termenului de acceptare a succesiunii, cerinţe ce nu au fost îndeplinite.

Consideră inadmisibil ca succesibila Bobeica Nina, care timp de 6 luni a rămas străină de succesiune şi s-a abţinut cu desăvîrşire de a se pronunţa, să fie considerată ca acceptantă a moştenirii patrimoniului defunctului Cotovici Victor.

Aproximativ după 6 ani de la decesul lui Cotovici Victor, Bobeica Nina în baza unui pretins certificat eliberat de Primăria Hruşova în persoana primarului Cotovici Parascovia (soţia pîrîtului Cotovici Ion şi mama pîrîtului Cotovici Stelian) care avea un interes material în eliberarea acestui certificat şi anume de a însuşi imobilul ce îi

aparţinea familiei lui Cotovici Alexei, certificat ce s-a adeverit esenţial în cadrul procedurii succesorale şi anume că Bobeica Nina ar fi intrat tacit în posesia de fapt asupra bunurilor imobile în litigiu, iar efectiv în baza acestui certificat eliberat de primarul Cotovici Parascovia, notarul Vladimir Bîstriţchi a eliberat actele notariale: certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.708 din 11.02.2013, certificatul de moştenitor legal nr.709 din 11.02.2013, certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.710 din 11.02.2013, certificatul de moştenitor legal nr.711 din 11.02.2013. Prin urmare actele notariale nominalizate urmează a fi anulate de către instanţa de judecată ca fiind eliberare fictiv, ilegal şi cu încălcarea procedurii stabilite.

Iar după perfectarea actelor notariale menţionate mai sus reclamantului Cotovici Alexei i s-a retras viza de reşedinţă din casa părintească din s. Hruşova la cererea noului şi actualului proprietar al imobilului (Cotovici Ion şi Cotovici Stelian), care cunoşteau cu certitudine, că Cotovici Alexei a locuit întotdeauna în casa părintească împreună cu familia sa achitînd impozitele.

Menționează că, în decizia Consiliului local Hrușova din anul 2018 privitor la respingerea cererii prealabile, temeiul eliberării titlurilor este invocată decizia Consiliului local Hruşova nr.11.06.01 din 19.12.2001, cu privire la transmiterea în proprietate privată şi eliberării titlurilor de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren prin care s-a decis că se transmit în proprietate privată loturile de pe lîngă casă în conformitate cu art.11 Cod funciar, terenul din litigiu a fost atribuit pentru construcţia casei soţilor Cotovici Mihail şi Tatiana, dar nu lui Cotovici Victor, de aici rezultă că primăria urma să elibereze titlul moştenitorilor legali, cum a procedat în raport cu alte persoane (exemplu fila din Registrul Cadastral Grădini (loturi de lingă casă) a Primăriei Hruşova cu înscrisurile pe numele Turtă Feodor.

Avînd în vedere faptul că, prin decizia nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001 emisă de Consiliul local Hruşova a fost eliberat doar pe numele lui Cotovici Victor, titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.***** din 04.06.2002 cu suprafaţa totală de 0,2335 ha, s-a încălcat un drept fundamental al reclamantului şi anume, dreptul de proprietate asupra bunului imobil casa de locuit şi terenul aferent din s. Hruşova r-nul Criuleni, astfel se impune soluţia anulării în parte a actului administrativ şi anume în partea eliberării lui Cotovici Victor (decedat:*****) a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.***** din 04.06.2002 cu suprafaţa totală de 0,2335 ha. Iar în consecinţă şi anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.***** din 04.06.2002 eliberat de Primăria Hruşova lui Cotovici Victor.

Menţionează că, anume în baza titlului au fost operate modificări în registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile alcătuite din casa de locuit individuală situată în r-nul Criuleni, s. Hruşova, nr. cadastral ***** şi terenului pentru construcţii nr. cadastral *****, fiind înregistrat după Cotovici Victor.

În ultima perioadă din viaţa sa, Cotovici Victor a avut grave probleme de sănătate, urmare a acestei situaţii, o perioadă îndelungată a fost internat în spital, în special în ultimele 3 luni din viaţă în care a fost în stare foarte gravă. Conform certificatului de deces DC-IV 0465981 din 21.02.2007, Cotovici Victor a decedat la *****, cauza decesului a fost insuficienţă cardio-vasculară.

Cu toate că Cotovici Victor a fost internat în spital, potrivit deciziei cu privire la formarea bunului imobil din 15.02.2007, rezultă faptul că cu trei zile înainte de deces ultimul a fost şi a solicitat separarea bunului imobil cu suprafaţă de 0,2335 ha şi a format două bunuri imobile independente cu suprafaţa de 0,1335 ha nr. cadastral ***** şi 0,1000 ha c.11 nr. cadastral *****. Circumstanţe în bază căruia apar bănuieli rezonabile cu privire la veridicitatea deciziei nominalizate.

Astfel, prin decizia de separare a terenurilor din 15.02.2007 a fost înregistrată în calitate de coproprietar pretinsa soţie Bobeica Nina, iar în baza actelor notariale: certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.708 din 11.02.2013, certificatul de moştenitor legal nr.709 din 11.02.2013, certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.710 din 11.02.2013, certificatul de moştenitor legal nr. 711 din 11.02.2013, Bobeica Nina a devenit proprietar exclusiv a bunurilor imobile ce de fapt îi aparţineau lui Cotovici Alexei.

Prin contractul de vînzare-cumpărare nr.8845 din 19.06.2013 a fost vîndut terenul cu suprafaţa de 0,1335 ha şi casa de locuit individuală lui Cotovici Ion, iar prin contractul de vînzare-cumpărare nr.8848 din 19.06.2013 a fost vîndut terenul cu suprafaţa de 0,10 ha către Cotovici Stelian, care este fiul lui Cotovici Ion.

Își exprimă dezacordul cu actele nominalizate mai sus şi le consideră ilegale din următoarele considerente:

Contractele de vînzare-cumpărare nr.8845 şi 8848 din 19.06.2013 prin care au fost vîndute bunurile imobile - casă de locuit individuală situată în r-nul Criuleni, s.Hruşova cu suprafaţa de 110,6 m.p, cu nr. cadastral ***** şi terenul aferent cu suprafaţa totală de 0,1335 ha, nr. cadastral *****.029 ce aparţine cu drept de proprietate lui Cotovici Ion şi imobilul - teren pentru construcţii cu suprafaţa totală de 0,10 ha, cu nr. cadastral *****.232, ce aparţine cu drept de proprietate lui Cotovici Stelian, urmează să fie anulate deoarece au fost încheiate nu pentru a produce efecte juridice dar pentru a ascunde un alt act juridic nul.

Cotovici Ion căsătorit cu Cotovici Parascovia, fost primar al s. Hruşova, r-nul Criuleni a favorizat procedurile şi actele necesare eliberate de primăria Hruşova fiind complicele pîrîtei Bobeica Nina.

Mai mult ca atît, pîrîta Bobeica Nina la 23 octombrie 2012 a semnat procură pentru a împuternici pe Cotovici Ion să o reprezinte în toate organele competente, administrative şi de stat, în vederea primirii Certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei părţi din proprietate comună în devălmășie.

Totodată, Cotovici Ion în anul 2012 a contractat întreprinderea SRL „Geotop

Grup” pentru a efectua inventarierea bunurilor imobile şi întocmirea dosarului tehnic. În cadrul dosarului tehnic, deja în anul 2012 Cotovici Ion figurează în calitate de proprietar a sectorului de teren, cu toate că contractul de vînzare-cumpărare a fost încheiat în anul 2013.

Menţionează că, în calitate de cumpărător în contractul de vînzare-cumpărare nr.8848 apare Cotovici Stelian, care este fiul lui Cotovici Ion. Contractele au fost încheiate în aceeaşi zi, la 19.06.2013 avînd în calitate de cumpărători pe Cotovici Ion şi fiul său Cotovici Stelian.

Aceste fapte probează complicitatea copîrîţilor şi că contractele de vînzare-cumpărare nr.8845 şi 8848 din 19.06.2013 au fost încheiate cu intenţia de a ascunde un alt act juridic. Din acest considerent contractele de vînzare-cumpărare nr. 8845 şi 8848 din 19.06.2013 sunt pasibile de a fi declarate nule în temeiul art.221 Cod civil.

Prin urmare, menţionează că prezintă interes faptul că Cotovici Victor cu trei zile înainte de deces s-a prezentat la Oficiul Cadastral Criuleni şi a depus o cerere (decizie) cu privire la formarea bunului imobil prin care solicită separarea terenului cu nr. ***** cu suprafaţă de 0,2335 ha şi a format două bunuri imobile independente cu suprafaţă, 0,1335 ha nr. cadastral ***** şi 0,1000 ha cu nr. cadastral *****. Totodată, Cotovici Alexei care a avut grijă şi a suportat cheltuielile de înmormântare, afirmă că ultimele luni din viaţă Cotovici Victor le-a petrecut în spital în stare gravă și era imposibilă deplasarea acestuia pentru a depune decizia de separare a bunului la OCT Criuleni.

În acelaşi context, pe decizia cu privire la formarea bunurilor imobile este aplicată o semnătură care diferă vizibil de semnătura lui Cotovici Victor, făcînd o comparaţie cu semnătura aplicată în contractul de furnizare a energiei electrice nr. 7015936 din 24.02.2002. Iar în dosarul tehnic întocmit de întreprinderea SRL „Geotop Grup” este anexată o copie a deciziei cu privire la formarea bunului imobil în care diferă scrisul, semnătura proprietarului şi lipseşte ştampila aplicată de Oficiul Cadastral Criuleni.

În acest context, apar bănuieli rezonabile, că au fost întocmite mai multe decizii privind formarea bunului imobil şi înregistrate cu aceiaşi dată.

Anume această decizie dubioasă a servit ca temei pentru a înregistra în calitate de proprietate comună în devălmăşie şi pe Bobeica Nina, pentru ca după trei zile după decesul soţului să apară în calitate de succesor legal pentru a realiza schema de însuşire în totalitate a bunurilor imobile nominalizate.

Totodată, conform extrasului din registrul dosarelor succesorale şi a testamentelor pe Cotovici Victor pînă la 12.12.2012 nu a fost deschisă procedura succesorală după deces. În conformitate cu art.1517 Cod civil, termenul de acceptare a succesiunii este de 6 luni de la data deschiderii ei. Dacă înăuntrul acestui termen, succesibilul nu și-a manifestat voinţa de a accepta succesiunea, el e considerat că a renunţat la ea. În aceste circumstanţe Bobeica Nina nu putea să obţină în mod legal certificatul de moștenitor legal după șase ani după decesul soţului.

Concomitent menţionează, că deşi erau căsătoriţi, Bobeica Nina nu a locuit împreună cu Cotovici Victor, şi nu au dus gospodărie comună din anul 1998.

La 04.06.2002 a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.*****, deţinătorului Cotovici Victor fără a include în acest act pe Cotovici Alexei care a locuit toată viaţa în casa părintească şi era succesor legal al părinţilor Cotovici Mihail şi Tatiana.

Menţionează că, după decesul mamei Cotovici Tatiana la ***** casa de locuit individuală din r-nul Criuleni, s. Hruşova cu suprafaţa de 110,6 m.p. şi terenul aferent cu suprafaţa totală de 0,2335 ha urma să fie repartizată moştenitorilor legali proporţional.

Dat fiind faptul, că în anul 1987 sora sa Nelea s-a căsătorit şi a plecat de la casa părintească, iar în 1992 fratele său Viorel a decedat, la data întocmirii titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren cu nr. *****, în calitate de moştenitori au rămas Cotovici Victor şi Cotovici Alexei.

Consideră că, titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.***** urmează să fie declarat nul, deoarece a fost eliberat ilegal pe numele lui Cotovici Victor, care-l lipseşte de dreptul de proprietate pe Cotovici Alexei succesor legal care a locuit toata viaţa în casa parintească şi s-a comportat ca un bun proprietar.

Reclamantul Cotovici Alexei la moment locuieşte în casa părintească cu soţia sa Cotovici Aliona, şi nimeni nu s-a adresat la ei cu cerere de a părăsi locuinţa, sub pretextul că casa aparţine cu drept de proprietate altor persoane, fiind înaintată această pretenţie doar în instanţa de judecată în prezenta acţiune. Despre faptul că casa de locuit individuală şi terenul aferent sunt înregistrate la moment cu drept de proprietate după pîrîţii Cotovici Ion şi Cotovici Stelian, a aflat în anul 2015, după ce a găsit pe o pagină de internet informaţia, că casa părintească în care locuieşte este de vînzare, respectiv a efectuat nişte investigaţii, în urma cărora a constatat, că a fost deposedat ilegal de casa părintească în care locuieşte de o viaţă întreagă.

Solicită reclamantul Cotovici Alexei:

- Repunerea în termen a acţiunii;

- Anularea Deciziei nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001 cu privire la transmiterea în proprietate privată şi eliberării titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren emisă de Consiliul local com. Hruşova în partea eliberării lui Cotovici Victor (decedat:*****) a Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.***** din 04.06.2002 cu suprafaţa totală de 0,2335 ha;

- Anularea Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.***** din 04.06.2002 eliberat de Primăria Hruşova lui Cotovici Victor;

- Anularea deciziei cu privire la formarea bunului imobil cu numerele 3101/07/4159 şi 3101/07/4160 din 15.02.2007;

- Anularea certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.708 din 11.02.2013;

- Anularea certificatului de moştenitor legal nr.709 din 11.02.2013;

- Anularea certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.710 din 11.02.2013;

- Anularea certificatului de moştenitor legal nr.711 din 11.02.2013;

- Anularea contractului de vînzare-cumpărare nr.8845 din 19.06.2013, autentificat de notarul Chigaian Tamara;

- Anularea contractului de vînzare-cumpărare nr.8848 din 19.06.2013, autentificat de notarul Chigaian Tamara;

- Încasarea din contul lui Cotovici Ion, Cotovici Stelian şi Primăria Hruşova în beneficiul lui Cotovici Alexei a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu acest proces.

La 23 octombrie 2017, Cotovici Ion a înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Cotovici Alexei privind evacuarea din imobilul locativ privat în care a indicat că, prin contractul de vînzare-cumpărare nr.8845 din 19.06.2013 a cumpărat de la Bobeica Nina casa de locuit și terenul aferent casei. Odată cu încheierea tranzacției a înscris bunurile imobile în registrul bunurilor imobile al OCT Criuleni, astfel devenind proprietar de bună credință.

În primăvara anului 2016 pîrîtul Cotovici Alexei, folosindu-se de faptul că proprietarul lipsea, samavolnic a trecut cu traiul în casa de locuit menționată, motivîndu-și acțiunile prin faptul, că a depus în instanța de judecată o cerere privind nulitatea unui șir de acte juridice, inclusiv a contractului de vînzare-cumpărare nr.8845 din 19.06.2013.

La 20 ianuarie 2020, Cotovici Ion a depus cerere reconvențională concretizată, prin care i-a atras în proces ca pîrîți pe Cotovici Aliona și Babilev Constantin.

Solicită Cotovici Ion evacuarea lui Cotovici Alexei, Cotovici Aliona și Babilev Constantin din casa de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 110,6 m^2, amplasată pe terenul de pămînt cu suprafața de 0,1335 ha, cu nr. cadastral *****.029, situată în s. Hrușova r-nul Criuleni și încasarea din contul pîrîților în mod solidar a prejudiciului moral în mărime de 50.000 lei.

Prin hotărîrea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 13 iulie 2022 s-a respins ca neîntemeiată cererea reclamantului Cotovici Alexei privind repunerea în termenul de înaintare a acțiunii în instanța de judecată și s-a respins ca depusă tardiv acţiunea civilă înaintată de Cotovici Alexei.

Acțiunea reconvențională înaintată de Cotovici Ion s-a admis parțial.

S-a dispus evacuarea lui Cotovici Alexei, Cotovici Aliona și Babilev Constantin din casa de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 110,6 m^2, amplasată pe terenul de pămînt cu suprafața de 0,1335 ha, cu nr. cadastral *****.029, din s. Hrușova, r-nul Criuleni, fără acordarea unui alt spațiu locativ.

S-a încasat de la Cotovici Alexei în beneficiul lui Cotovici Ion a prejudiciului moral în mărime de 5.000 lei.

Prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 16 mai 2023, s-a admis cererea de apel declarată de Primăria și Consiliul com. Hrușova.

S-a admis cererea de alăturare la apel depusă de Cotovici Alexei.

S-a casat hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 13 iulie 2022, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond competentă în contencios administrativ.

La 18 iulie 2024 Cotovici Ion a depus o cerere prin care a ridicat excepția de tardivitate în baza art.186^1alin.(1) Cod de procedură civilă a pretențiilor de drept civil înaintate prin cererea de chemare în judecată din 21.03.2016.

Prin încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 26 decembrie 2024, s-a respins ca neîntemeiată cererea reprezentantului reclamantului, Cotovici Alexei, avocatul Negura Ion, privind repunerea în termen a acțiunii.

S-a admis excepţia de tardivitate ridicată de reprezentantul pîrîtului Cotovici Ion, avocatul Angela Nicolaev.

S-a declarat inadmisibilă acţiunea lui Cotovici Alexei împotriva lui Cotovici Ion, Cotovici Stelian, Primăriei și Consiliului com. Hrușova, r-nul Criuleni, intervenienți accesorii notarii publici Bîstrițchi Vladimir și Chigaian Tamara privind anularea deciziei nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001 cu privire la transmiterea în proprietate privată și eliberării titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren emisă de Consiliul local a com. Hrușova în partea eliberării lui Cotovici Victor (decedat la *****) a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 04 iunie 2002 cu suprafața totală de 0,2335 ha, declararea nulității Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 04 iunie 2002 eliberat de Primăria Hrușova lui Cotovici Victor, anularea certificatelor cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.708 și nr.710 din 11.02.2013 și a certificatelor de moştenitor legal nr.709 și nr.711 din 11.02.2013, pe motiv că reclamantul a depus acțiunea după expirarea termenului.

Solicitarea recurentului:

La 3 ianuarie 2025 Cotovici Alexei a declarat cerere de recurs împotriva încheierii primei instanțe, solicitând admiterea cererii de recurs, cu casarea încheierii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 26 decembrie 2024.

La 13 iunie 2025 cauza dată a fost repartizată judecătorului Sîrbu Victoria, membrii completului fiind judecătorii Bagrin Lucia și Caşcaval Andrei.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de recurs a invocat recurentul argumente cu privire la fondul cauzei ce au fost indicate în acțiunile depuse la 21 martie 2016 și 22 ianuarie 2018, indicând că nu este de acord cu încheierea primei instanțe, o consideră ilegală și pasibilă casării de către instanţa ierarhic superioară, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanţa de fond în alt complet de judecată.

Menționează că, a înaintat acţiuni civile (2016 şi 2018) prin care a solicitat repunerea în termen, anularea deciziilor administrative şi actelor juridice prin care terenul părintesc şi casa familiei Cotovici au fost însuşite prin titlu eliberat nelegal pe numele lui Cotovici Victor şi ulterior transmise către Cotovici Ion şi Stelian.

Susține că, instanţa de fond a respins cererea de repunere în termen fără a verifica circumstanţele obiective care au împiedicat exercitarea dreptului la acţiune. Reclamantul nu a cunoscut existenţa titlului de proprietate din 2002 şi a certificatelor notariale din 2013, acestea fiind eliberate de Primăria Hruşova în timpul mandatului fostului primar Parascovia Cotovici, soţia pârâtului Ion Cotovici.

Indică că, excepţia de tardivitate a fost aplicată cu încălcarea principiului proporţionalităţii. Instanţa de fond a ignorat circumstanţe esenţiale din dosar şi probele materiale. Nu s-a analizat caracterul fraudulos al eliberării titlului, lipsa consimţământului moştenitorilor legali, ilegalitatea certificatelor de moştenitor şi complicitatea pârâţilor la obţinerea actelor.

Consideră că, instanţa de fond a reţinut greşit că acţiunea a fost depusă tardiv, fără a indica data efectivă a comunicării actelor. Reclamantul a primit oficial copia titlului şi a certificatelor abia în 2021, deci termenul de 3 ani curge de la acel moment.

Relevă că, deşi Cotovici Alexei a solicitat repunerea în termen a acţiunii, totuşi consideră că nu a fost omis termenul de prescripţie de înaintare a acţiunii în instanţa de judecată deoarece unele acte juridice care s-a solicitat a fi anulate de exemplu contractul de vînzare-cumpărare nr. 8845 din 19.06.2013 şi contractul de vînzare-cumpărare nr. 8848 din 19.06.2013 autentificate de notarul Chigaian Tamara, datează cu 19 iunie 2013, iar acţiunea iniţială a fost înaintată în instanţa de judecată la 21 martie 2016 adică în interiorul termenului de prescripţie de 3 ani.

La fel, în ceea ce priveşte solicitarea de a anula actele juridice: certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr. 708 din 11.02.2013; certificatul de moştenitor legal nr. 709 din 11.02.2013; certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr. 710 din 11.02.2013; certificatul de moştenitor legal nr. 711 din 11.02.2013, Cotovici Alexei a făcut cunoştinţă cu aceste acte în cursul examinării cauzei civile în istanţa de judecată în special după ce notarul Bîstriţchi Vladimir a prezentat în instanţa de judecată dosarul succesoral în original adică în anul 2021. Prin urmare nici aceste pretenţii nu au fost prescrise, or recurentul a cunoscut oficial despre aceste acte juridice, data emiterii şi numărul de înregistrare doar în cursul examinării cauzei în fond.

Iar în ceia ce priveşte pretenţiile lui Cotivici Alexei cu privire la anularea Deciziei nr. 11.06.01 din 19 decembrie 2001, anularea Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 04.06.2002, Cotovici Alexei nu a cunoscut despre existenţa acestor acte deoarece se păstrau la Primăria Hruşova, iar în funcţia de primar era dna Parascovia Cotovici, soţia intimatului Cotovici Ion şi mama pîrîtului Cotovici Stelian, persoană care de fapt a favorizat însuşirea dreptului de proprietate asupra casei de locuit şi asupra terenului aferent în litigiu de către pîrîţi.

Precizează că, aproximativ în anul 2014 Cotovici Alexei a fost radiat cu viza de reşedinţă din casa de locuit litigioasă la cererea intimatului Cotovici Ion, astfel la perfectarea actelor de identitate în anul 2014 Cotovici Alexei a înţeles că a fost

deposedat de casa părintească, astfel a început să investigheze cazul şi modul în care a intimaţii au însuşit treptat modul de proprietate asupra casei de locuit şi terenului aferent ce anterior a aparţinut cu drept de proprietate părinţilor acestuia.

Indică că, având în vedere că Cotovici Alexei din motive întemeiate a omis termenul de prescripţie pentru contestarea Deciziei nr. 11.06.01 din 19 decembrie 2001 și al Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 04.06.2002 şi deciziei cu privire la formarea bunului imobil cu numerele (3101/07/4159) şi (3101/07/4160) din 15.02.2007, deoarece nu a cunoscut despre existenţa actelor juridice contestate fapt confirmat prin materialele dosarului şi în termen rezonabil şi-a exercitat dreptul la acţiune (contestarea actelor prin înaintarea acţiunii) consideră oportun şi legal întemeiat admiterea cererii privind repunerea în termen a acţiunii înaintată de Cotovici Alexei.

Verificarea termenului de declarare a recursului:

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. Instanța de judecată care a emis încheierea contestată transmite neîntârziat recursul împotriva încheierii judecătorești împreună cu dosarul judiciar instanței competente să soluționeze recursul.

La caz, Completul specializat a constatat că încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 26 decembrie 2024 a fost atacată de recurentul Cotovici Alexei la 3 ianuarie 2025.

Astfel, raportând la normele legale precitate la circumstanțele speței, Completul specializat consideră că recursul declarat de Cotovici Alexei, este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

Studiind recursul declarat și materialele cauzei, Colegiul consideră că recursul urmează a fi respins ca neîntemeiat, cu menţinerea încheierii instanţei de fond, reieşind din considerentele ce succed.

Conform art. 243 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța respinge recursul.

Conform art. 241 alin.(1), (3) Cod administrativ, (1) Încheierile primei instanţe şi ale instanţei de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărîre, în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi. (3) 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.

Astfel, actele cauzei atestă că, la 21 martie 2016 Cotovici Alexei s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Cotovici Ion, Cotovici Stelian, Nina Bobeica şi Primăriei comunei Hruşova, raionul Criuleni, prin care a solicitat:

- Declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 8845 din 19.06.2013 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 8848 din 19.06.2013;

- Declararea nulității deciziei cu privire la formarea bunului imobil cu numerele (3101/07/4159) și (3101/07/4160) din 15.02.2007;

- Declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 04.06.2002 eliberat de Primăria Hrușova;

- Încasarea cheltuielilor de judecată.

La 22 ianuarie 2018 Cotovici Alexei a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei comunei Hruşova şi Consiliul local Hruşova, prin care a solicitat:

- Repunerea cererii în termen;

- Anularea deciziei nr. 11.06.01 din 19.12.2001 cu privire la transmiterea în proprietate privată și eliberării titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren emisă de Consiliul local com. Hrușova în partea eliberării cet. Cotovici Victor (decedat la *****) a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 04.06.2002 cu suprafața totală de 0.2335 ha;

- Declararea nulității Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr, ***** din 04.06.2002 eliberat de Primăria Hrușova cet. Cotovici Victor.

- Încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 13 februarie 2018 cauzele menționate supra au fost conexate într-un singur proces, pentru examinare concomitentă.

Prin decizia Consiliului comunal Hrușova, r-nul Criuleni nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001 „Cu privire la transmiterea în proprietate privată, eliberării titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren”, la 4 iunie 2002 lui Cotovici Victor i s-a eliberat Titlul de autentificare a dreptului asupra pământului cu o suprafață de 0,2335 pentru construcția locative. Titlul fiind trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de teren la nr.764 din 29 noiembrie 1999. (f.d.9, 10, 11 vol. II)

La 15 decembrie 2017, avocatul Negura Ion în interesele lui Cotovici Alexei, a adresat Consiliului local Hrușova, r-nul Criuleni o cerere prealabilă în care a solicitat, anularea deciziei nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001, a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 04 iunie 2002 cu suprafața totală de 0,2335 ha și declararea nulității Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 04 iunie 2002 eliberat de Primăria Hrușova lui Cotovici Victor. (f.d.12-14 vol. III)

Prin răspunsul nr.4 din 02.01.2018 Consiliul comunei Hrușova, r-nul Criuleni i-a adus la cunoștință lui Cotovici Alexei și avocatului Negura Ion, că cererea prealabilă va fi examinată la ședința consiliului, care conform programului aprobat, va avea loc în luna februarie 2018. (f.d.16, vol. III)

Prima instanță, prin încheierea din 26 decembrie 2024, a declarat inadmisibilă acțiunea lui Cotovici Alexei privind anularea deciziei nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001; anularea Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 04 iunie 2002; declararea nulității Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 04 iunie 2002 eliberat de Primăria Hrușova lui Cotovici Victor;

anularea certificatelor cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.708 și nr.710 din 11.02.2013 și a certificatelor de moştenitor legal nr.709 și nr.711 din 11.02.2013.

Nefiind de acord cu încheierea primei instanțe, la 3 ianuarie 2025 Cotovici Alexei a contestat-o cu recurs, invocând argumentele expuse mai sus.

În conformitate cu prevederile art. 189 alin.(1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Potrivit art.207 alin.(1), alin.(2) lit.d) din Codul administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. Acţiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd acţiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209.

Potrivit art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Potrivit art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Potrivit art. 162 alin. (1) Cod administrativ, (1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 209 alin.(1) din Codul administrativ statuează că, 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 a) *data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia*; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

Potrivit art.258 alin.(3) Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ iniţiate pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. *Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acţiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod*.

Potrivit art.1 alin.(2) Legea contenciosului administrativ nr.793/2000 (în vigoare la momentul emiterii actelor administrative contestate), orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate

publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În conformitate cu art.14 alin.(1) Legea contenciosului administrativ nr.793/2000, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorităţii publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art.16 alin.(1) Legea contenciosului administrativ nr.793/2000, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ şi nu este mulţumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanţa de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv şi repararea pagubei cauzate, inclusiv a pagubei morale.

În sensul art.17 alin.(1) Legea contenciosului administrativ nr.793/2000, (1) Cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoaşterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la:

a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea acesteia;

b) data comunicării refuzului de soluţionare a unei cereri prin care se solicită recunoaşterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea unei astfel de cereri;

c) data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă.

Art. 201 alin. (1) Cod administrativ stabilește că, dacă acţiunea în contencios administrativ depusă în instanţa de judecată conţine pretenţii inseparabile de drept administrativ şi de drept civil, acestea se examinează de instanţa de judecată competentă pentru examinarea acţiunii în contenciosul administrativ.

Conform art. 267 alin.(1) Cod civil (în vigoare la data depunerii acțiunii), termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţa de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Conform art. 271 Cod civil, acţiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripţie extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripţia, depusă pînă la încheierea dezbaterilor în fond. În apel sau în recurs, prescripţia poate fi opusă de îndreptăţit numai în cazul în care instanţa se pronunţă asupra fondului.

Conform art.272 alin.(1) Cod civil, termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

Instanța de recurs reține că potrivit declarațiilor reclamantului-recurent Cotovici Alexei, acesta nu a cunoscut despre existența deciziei Consiliului com. Hrușova, r-nul Criuleni nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001.

Cu toate acestea, alegațiile reclamantului se combat prin simplul fapt al depunerii la 21 martie 2016 a cererii de chemare în judecată la 21 martie 2016, prin care s-a anexat copia deciziei Consiliului com. Hrușova, r-nul Criuleni nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001 „Cu privire la transmiterea în proprietate privată, eliberării titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren. (f.d.24 vol. I)

Mai mult, informația privind înregistrarea dreptului de proprietate a lui Cotovici Victor asupra bunului imobil a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile încă la 15 februarie 2007, (f.d.24, vol. III), ceea ce prezumă că s-a cunoscut de acest fapt, dat fiind faptul că informaţia din registrul vizat conform prevederilor art. 6 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 este una publică.

În această ordine de idei, corect a statuat prima instanță că, acţiunea în partea pretenției de contestare înaintată de avocatul Negura Ion în interesele lui Cotovici Alexei împotriva Primăriei și Consiliului com. Hrușova, r-nul Criuleni, privind anularea Deciziei nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001 și declararea nulității Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 04 iunie 2002 eliberat de Primăria Hrușova lui Cotovici Victor, a fost depusă la expirarea a mai mult de 13 ani de la data emiterii actului administrativ.

Totodată, prin prisma art.14 Legea contenciosului administrativ nr.793/2000, cererea prealabilă trebuia să fie depusă de către reprezentantul reclamantului avocatul Negura Ion la Consiliul local Hruşova raionul Criuleni, în termen de 30 zile de la data când acesta a făcut cunoştinţă cu decizia nr.11.06.01 din 19.12.2001, adică cel târziu până la 21 aprilie 2016.

Cu toate acestea, avocatul Negura Ion a depus cererea prealabilă la 15 decembrie 2017 în care a solicitat repunerea în termen a cererii prealabile şi anularea deciziei Consiliului local Hruşova nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001.

Prin decizia Consiliului com. Hrușova nr.01.12/9 din 14.02.2018 au fost respinse solicitările de a repune în termen a cererii prealabile şi de a anula decizia Consiliului local Hruşova nr.11.06.01 din 19 decembrie 2001, din motivul că a fost omis termenul legal pentru depunerea cererii prealabile.

Instanța de recurs mai reține că, terenul pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţă de 0,2335 ha a fost trecut în Registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri cu nr.746 la 29 noiembrie 1999, iar la 04.06.2002 a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, care confirmă repartizarea terenului pentru construcţii în proprietatea privată lui Cotovici Victor.

În cererea de chemare în judecată din 21.03.2016, concretizată la 20.07.2021, reprezentantul reclamantului Cotovici Alexei, avocatul Negura Ion a solicitat anularea Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.***** din 04 iunie 2002,

eliberat lui Cotovici Victor Mihailovici şi mai multe pretenţii subsecvente cum ar fi: anularea deciziei cu privire la formarea bunurilor imobile din 15 februarie 2007, anularea certificatelor cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei părţi din proprietatea comună în devălmăşie nr.708 şi 709 din 11.02.2013, anulare certificatelor de moştenitor legal nr.710 şi 711 din 11.02.2013, anularea Contractelor de vânzare-cumpărare nr.8845 şi 8848 din 19 iunie 2013.

Conform art. 321 alin.(2) Cod civil, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândeşte la data înscrierii în registru bunurilor imobile.

Prin urmare, din momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile, se garantează inviolabilitatea dreptului de proprietate privată şi acest drept fiind protejat de prevederile art.316 Cod civil.

La caz, dreptul de proprietate asupra casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.01 şi dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcţii cu nr. cadastral 31361 12029 a fost înregistrat la 26 iunie 2002.

Mai mult, Cotovici Alexei în şedinţa de judecată din 23.04.2018 a declarat că a văzut titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** din 04.06.2002 în anul 2007, când s-a făcut delimitarea terenului în litigiu, adică cunoştea cu certitudine că proprietarul terenului pentru construcţii cu nr. cadastral ***** era Cotovici Victor.

La fel, în rezultatul măsurărilor cadastrale efectuate în baza deciziei cu privire la formarea bunului imobil din 15 februarie 2007, terenul pentru construcţii cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,2335 ha, la solicitarea proprietarului Cotovici Victor a fost separat în două bunuri imobile independente şi anume bunul imobil cu numărul cadastral *****, suprafaţa de 0,1335 ha şi bunul imobil cu numărul cadastral *****, suprafaţa de 0,1000 ha, totodată, bunurile imobile nominalizate, au fost înregistrate la organele cadastrale la data de 15 februarie 2007.

Planurile geometrice a bunurilor nou formate au fost plasate la data 15.02.2007 pe portalul informaţional geoportal.md şi pe portalul informaţional cadastru.md, care reprezintă baza de date a Fondului Naţional de Date Geospaţiale de la Agenţia Relaţiilor Funciare şi Cadastru a Republicii Moldova.

Informaţia legată de bunurile imobile în litigiu a fost plasată pe portalul oficial a Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru a Republicii Moldova la 15.02.2007 şi este publică, iar reclamantul Cotovici Alexei la cererea de chemare în judecată depusă la 21.03.2016 a anexat răspunsul cu nr.04 din 04.01.2013, eliberat de către Consiliul local Hruşova la solicitarea avocatului Crîşmari Natalia care reprezenta interesele lui la acel moment, în care se conţine informaţia că terenul pentru construcţii cu 0,2335 ha situat în satul Hruşova, era înregistrat după Cotovici Victor. La fel, la cererea de chemare în judecată depusă la 21.03.2016 a fost anexată informaţia de la Centrul de evidenţă a gajului, actelor notariale şi a debitorilor, extrasă din baza de date la 12.12.2012.

Prin urmare, se constată cu certitudine că, reclamantul Cotovici Alexei, în anul 2007, cunoştea deja cu exactitate despre faptul că bunurile imobile în litigiu au fost înregistrate după Cotovici Victor.

În consecinţă, reclamantul Cotovici Alexei, ştiind cu certitudine despre faptul că imobilele în litigiu se aflau în proprietatea lui Cotovici Victor, o perioadă îndelungată de timp nu a întreprins acţiuni în vederea restabilirii drepturilor sale şi a înaintat acţiunea abia la pe 21 martie 2016, adică a depus cererea de chemare în judecată peste termenul de prescripţie extinctivă.

Pe cale de consecință, toate pretenţiile de drept civil invocate în cererea de chemare în judecată din 21.03.2016, inclusiv şi pretenţiile subsecvente, sunt tardive, iar în acest sens corect a statuat instanța necesitatea respingerii acestora prin prisma art. 186[1] Cod de procedură civilă.

Cu referire la alegațiile recurentului, precum că contractul de vînzare-cumpărare nr. 8845 din 19.06.2013 şi contractul de vînzare-cumpărare nr. 8848 din 19.06.2013 autentificate de notarul Chigaian Tamara, datează cu 19 iunie 2013, iar acţiunea iniţială a fost înaintată în instanţa de judecată la 21 martie 2016 adică în interiorul termenului de prescripţie de 3 ani, instanța urmează să evidenţieze că în privința acestor pretenții acțiunea reclamantului nu a fost declarată inadmisibilă, urmând în acest sens să fie examinată.

Raportând prevederile legale citate la circumstanțele expuse, Completul de judecată reține că, instanța de fond întemeiat a ajuns la concluzia că acțiunea este depusă cu omiterea termenului prevăzut de lege.

Completul de judecată reține că, recurentul Cotovici Alexei deși a depus o cerere cu privire la repunerea în termen, nu a justificat omiterea termenului de înaintare a acțiunii. În acelaşi context, se va reține că, omisiunea de a formula şi a depune acțiune în instanța de judecată în conformitate cu rigorile Legii şi în termenul stabilit, este imputabilă exclusiv reclamantului.

Astfel, depășirea termenului de adresare în instanța de judecată, precum și efectele unei asemenea depășiri reprezintă sancțiunea civilă aplicată reclamantului pentru nevalorificarea drepturilor sale în interiorul termenului legal.

În acest context, instanţa de judecată relevă şi opinia Curţii Europene a Drepturilor Omului, expusă în jurisprudenţa sa constantă, care explică că, limitele de termen (prescripţia) impuse în vederea apărării judiciare a drepturilor pretinse a fi lezate, sunt acceptabile în interesul unei bune administrări a justiţiei, urmărind un scop legitim de a asigura securitatea raporturilor juridice şi protejarea persoanelor ce ar putea fi acuzate împotriva învinuirilor lipsite de actualitate (*stale claim*) susceptibile de a provoca dificultăţi în eliminarea şi preîntâmpinarea actelor de injustiție.

Instituirea exigenţelor de admisibilitate nu urmăresc restrângerea accesului liber la justiţie, de care, în mod evident, cel interesat beneficiază în condiţiile legii, ci exclusiv instaurarea unui ordini juridice indispensabile circuitului constituţional prevăzut în art. 20 din Constituţie, prevenindu-se, astfel, abuzurile şi asigurându-se

protecţia drepturilor şi intereselor legitime ale celorlalte părţi.

Astfel, sub aspect procesual, accesul liber la justiţie se materializează în prerogativele pe care le implică dreptul la acţiune, ca aptitudine legală ce este recunoscută de ordinea juridică oricărei persoane fizice sau juridice care pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept.

Raportînd normele de drept sus-indicate circumstanțelor cauzei, Completul judiciar conchide că instanța de fond în mod legal a constatat inadmisibilitatea cerințelor înaintate de Cotovici Alexei.

Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere că nu au fost constatate careva temeiuri de fapt şi de drept, doveditoare a ilegalităţii încheierii contestate şi care ar duce la anularea acesteia, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ ajunge la concluzia de a respinge recursul ca fiind neîntemeiat şi de a menţine încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 26 decembrie 2024, ca întemeiată şi legală.

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E:

Se respinge recursul declarat de către Cotovici Alexei.

Se menţine încheierea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 26 decembrie 2024.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei, judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii: Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei