Dosarul: nr.2r-3229/24(2-20139707-02-2r-30122024)
Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător - V. Holban

D E C I Z I E

27 februarie 2025 municipiul Chişinău

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

Avînd în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Marina Anton
Judecătorii: Constantin Roșca și Dorin Dulghieru

examinând în ordine de recurs, fără participarea părților, recursul declarat de avocatul ***** în interesele lui ***** împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 noiembrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul ***** în interesele lui ***** împotriva SRL ”*****, intervenienţi accesorii BC ”MAIB” SA şi SRL ”Varincom” cu privire la declararea valabilităţii actului juridic şi recunoaşterea dreptului de proprietate,-

C O N S T A T Ă:

Poziția instanței de fond:

1. La data de 06 noiembrie 2020, avocatul ***** în interesele lui ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”***** cu privire la declararea valabilităţii actului juridic şi recunoaşterea dreptului de proprietate.
2. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 februarie 2021 a fost admisă acțiunea. S-a recunoscut valabilitatea contractului nr.185-P/VT din 15 septembrie 2011 cu privire la investirea capitalului în construcție, încheiat SRL „*****”, în calitate de executor și Nicolae Posilețchi, în calitate de beneficiar, cu înregistrarea dreptului de proprietate al lui Nicolae Posilețchi în Registrul bunurilor imobile. S-a încasat de la SRL „*****” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 100 de lei.
3. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 21 septembrie 2021, a fost respins apelul declarat de către SRL „*****”, în proces de insolvabilitate și s-a menținut hotărârea primei instanțe. S-a încasat de la SRL „*****”, în proces de insolvabilitate, în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 75 de lei pentru examinarea cauzei în instanța de apel, dar nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării

prezentei decizii.
4. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 16 februarie 2022, s-a admis recursul declarat de către SRL ”*****”, în proces de insolvabilitate.
5. S-a casat integral decizia din 21 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Nicolae Posilețchi împotriva SRL ”*****” cu privire la recunoașterea valabilității actului juridic și recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

6. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25.05.2022, s-a admis apelul declarat de SRL ”*****”. S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 februarie 2021, cu remiterea cauzei la rejudecare în aceiași instanță, în alt complet de judecată.
7. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05.08.2022, s-a atras în proces calitate de intervenient accesoriu BC „MAIB” SA.
8. În ședința de judecată a instanței de fond din 27.11.2024, reprezentantul pârâtului SRL ”*****”, ***** a înaintat o cerere de scoatere a cererii de pe rol în temeiul art.267 lit.a) CPC, şi anume nerespectarea procedurii prealabile prevăzute de pct. 9.1 al contractului între părţi.
9. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 noiembrie 2024, s-a admis cererea înaintată de ”*****” SRL.
10. Cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva lui „*****” SRL, intervenienţi accesorii BC „MAIB” SA şi SRL „Varincom” cu privire la declararea valabilităţii actului juridic şi recunoaşterea dreptului de proprietate, s-a scos de pe rol din motivul nerespectării de către reclamant a procedurii prealabile de soluţionare a litigiului pe cale extrajudiciară.
11. La data de 12.12.2024, avocatul ***** în interesele lui ***** a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 noiembrie 2024, solicitând admiterea recursului, cu casarea încheierii recurate și restituirea cauzei, în aceeași instanță, la rejudecare în fond.

Argumentele părților:

12. În motivarea cererii de recurs, recurentul a invocat că, nu este de acord cu încheierea recurată, pe care o consideră neîntemeiată și pasibilă casării.
13. Cu referire la motivul scoaterii cererii de pe rol, prevăzut de art.267 lit.a) CPC, atrage atenția că, atît în cererea de chemare în judecată, cît și în obiecțiile expuse pe marginea cererii înaintate de SRL ”*****” (în proces de insolvabilitate) privind scoaterea acțiunii de pe rol, recurentul a explicat că, pe caz reieșind din specificul acestui litigiu, nu este necesară respectarea căii prealabile, prevăzute de pct.9.1 din contractul Nr.185-P/VT din 15.09.2011, deoarece potrivit recomandărilor pct.9 al.2-4 din Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție Nr.2

din 27.03.2006, cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe, care explică următoarele - în cazul în care contractul de înstrăinare a imobilului locativ şi a construcțiilor auxiliare s-a încheiat printr-un înscris sub semnătură privată - recipisă, părțile obligîndu-se la autentificarea notarială ulterioară, iar una dintre părţi a executat total sau parțial contractul (ex.: cumpărătorul a achitat suma de bani), cealaltă parte eschivîndu-se de la autentificarea notarială, la cererea părții care a executat total sau parțial contractul, dacă se constată că contractul nu conține elemente ce contravin legii, instanța va declara valabilitatea contractului de înstrăinare. Hotărîrea judecătorească de admitere a cererii respective va constitui temei de înregistrare a dreptului de proprietate la organul cadastral (art.213 CC). În situaţia în care contractul respectiv a fost încheiat în forma cerută de lege (scrisă), însă una dintre părţi se eschivează de la înregistrarea cadastrală a acestuia sau a expirat termenul de înregistrare prevăzut de lege, la cererea celeilalte părţi, instanţa de judecată va dispune înregistrarea actului juridic. În calitate de temei al înregistrării va figura actul juridic, dar nu hotărîrea judecătorească. Actul de dispoziţie judecătoresc, în acest caz, are caracter confirmativ, dar nu declarativ de drepturi (art.215 CC).

14. Astfel, reieșind din cele menționate mai sus, evident că, atît în cazul unui litigiu privind eschivarea părții de la autentificarea contractului, cît și în cazul unui litigiu privind eschivarea părții de la înregistrarea contractului, competența exclusivă de soluționare aparține doar instanței de judecată, or concluzia dată este impusă și în contextul următoarelor norme de drept aplicabile pe caz, art.213 alin.(1) Cod civil (în vigoare pînă la modificările din 01.03.2019), nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic și art.217 alin.(2) Cod civil (în vigoare pînă la modificările din 01.03.2019) - nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate.

15. Prin urmare, avînd în vedere că, această situație este una imperativă, dar drepturile subiectului raportului juridic care a acționat cu bună-credință urmează a fi protejate, legislatorul a introdus excepția prevăzută de art.213 alin.(2) Cod civil (în vigoare pînă la modificările din 01.03.2019) în care se menționează, dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic

16. Totodată, pe caz consideră că sînt aplicabile prevederile Legii privind protecția consumatorilor nr.105 din 13.03.2003, iar în acest caz urmează a se ține cont și de recomandările conținute la pct.47 al.2 din Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție Nr.7 din 09.10.2006, cu privire la practica aplicării legislației

despre protecția consumatorilor la judecarea cauzelor civile, în care se menționează - procedura de soluţionare pe cale extrajudiciară a litigiului, stabilită de art.13 din Legea privind protecţia consumatorilor, nu constituie o procedură prealabilă în sensul legii, respectarea căreia ar condiţiona primirea cererii în instanţa de judecată, ea constituind doar o posibilitate de mediere alternativă a litigiului faţă de cea a adresării în justiţie. Astfel, consumatorii se vor putea adresa direct în instanţa de judecată, fără respectarea acestei proceduri.

17. În aceste condiții, subliniază, că un astfel de litigiu poate fi soluționat exclusiv doar prin hotărîre judecătorească, confirmarea ulterioară a formei autentice impuse de lege, nu poate fi înlăturată prin acordul părților și prin urmare calea prealabilă între părți, nu are sens și este exclusă.

18. Mai indică că, la data de 13.09.2023, în adresa lui ***** a parvenit o notificare, expediată de către administratorul autorizat a SRL ”*****”, în proces de insolvabilitate, Popa Ion, prin care se solicită achitarea restanței pe contractul de investire în construcții nr.185-P/V din 15.09.2011, în sumă de 657 Euro, pînă la data de 07.11.2023.

19. Susține că, *****, la data de 01.11.2023, a achitat conform Contractului de investire în construcții Nr.185-P/V din 15.09.2011 (prin intermediul B.C. „VIKTORIABANK” S.A., după cum s-a indicat în Notificarea din 11.09.2023) suma de 657 Euro, care potrivit cursului oficial de schimb stabilit constituia - 12715,57 lei, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului Nr.TT23305J4QJ4 din 01.11.2023 și ordinul de plată nr.1 din 01.11.2023.

20. Despre executarea integrală a obligației de plată a bunului de către *****, administratorul insolvabilității SRL ”*****” (în proces de insolvabilitate) Popa Ion, a fost informat, prin Notificarea Nr.06/11-1AC din 06.11.2023, (IDNP 0991903200546) și în aceiași notificare s-a solicitat transmiterea în proprietatea beneficiarului, a bunului imobil - loc pentru parcare Nr.329 cota 8.100, conform planului general al proiectului „Complex de case locative din str. Valea Trandafirilor” din mun. Chișinău, care constituie obiectul Contractului de investire în construcții Nr.185-P/V din 15.09.2011.

21. Astfel, această notificare, urmează a fi considerată, ca fiind o încercare a reclamantului *****, de a soluționa pe cale amiabilă, litigiul apărut cu SRL „*****” (în proces de insolvabilitate) însă din partea administratorului insolvabilității, Popa Ion, nu a urmat nici un răspuns.

Verificarea termenului de declarare a recursului:

22. 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.

23. La caz, potrivit materialelor cauzei, copia încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 noiembrie 2024, a fost contestată cu recurs la data de 12

decembrie 2024, prin intermediul poștei electronice /f.d.26, vol.II/, iar astfel, Colegiul civil constată că recursul este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

24. Analizând argumentele invocate în cererile de recurs în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil al Curţii de Apel Centru consideră recursul pasibil admiterii cu casarea integrală a încheierii contestate, cu restituirea cauzei la rejudecare în fond, reieșind din următoarele considerente.

25. În acord cu prevederile art.424 alin.(1) Cod de procedură civilă, curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.

26. În conformitate cu prevederile art.426 alin.(3) Cod de procedură civilă, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părților.

27. Potrivit art.427 lit.b) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parțial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată.

28. Potrivit dispozițiilor art.432 alin.(1) și (2) CPC, părțile şi alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

29. Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; c) a interpretat în mod eronat legea; d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

30. Potrivit prevederilor art.267 lit.a) CPC, instanţa judecătorească scoate cerere de pe rol în cazul în care reclamantul nu a respectat procedura, prevăzută prin lege sau prin contractul părţilor, de soluţionare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, inclusiv prin mediere.

31. Din materialele cauzei se constată că, la data de 06 noiembrie 2020, avocatul ***** în interesele lui ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”***** cu privire la declararea valabilităţii contractului nr.185-P/VT din 15 septembrie 2011 cu privire la investirea capitalului în construcție, încheiat între SRL „*****”, în calitate de executor și Nicolae Posilețchi, în calitate de beneficiar, cu înregistrarea dreptului de proprietate al lui Nicolae Posilețchi în Registrul bunurilor imobile.

32. În ședința de judecată a instanței de fond din 27.11.2024, reprezentantul pârâtului SRL ”*****”, ***** a înaintat o cerere de scoatere a cererii de pe rol în temeiul art.267 lit.a) CPC, şi anume nerespectarea procedurii prealabile prevăzute

de pct.9.1 al contractului între părţi.
33. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 noiembrie 2024, s-a admis cererea înaintată de ”*****” SRL.
34. Cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva lui „*****” SRL, intervenienţi accesorii BC „MAIB” SA şi SRL „Varincom” cu privire la declararea valabilităţii actului juridic şi recunoaşterea dreptului de proprietate, s-a scos de pe rol în temeiul art.267 lit.a) CPC, din motivul nerespectării de către reclamant a procedurii prealabile de soluţionare a litigiului pe cale extrajudiciară.
35. La data de 12.12.2024, avocatul ***** în interesele lui ***** a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 noiembrie 2024, solicitând admiterea recursului, cu casarea încheierii recurate și restituirea cauzei, în aceeași instanță, la rejudecare în fond.
36. Colegiul civil relevă că, instanța de fond a reținut drept temei pentru a scoate acțiunea reclamantului de pe rol faptul că, reclamantul *****, nu a respectat procedura de soluţionare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară. Iar faptul valabilităţii contractului a fost recunoscut expres în şedinţa de judecată de reprezentatul pîrîtului, ceea ce confirmă că procedura prealabilă ar fi generat soluţionarea litigiului fără adresare în instanţa de judecată prin autentificarea contractului la notar de ambele părţi în mod benevol.
37. Instanţa de recurs consideră criticile invocate în cererile de recurs ca fiind întemeiate, iar încheierea primei instanţe o consideră neîntemeiată și emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, reieşind din următoarele motive.
38. Colegiul civil notează că, conform prevederilor art.213 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.
39. Raportând exigenţele legii la circumstanţele de fapt, Colegiul relevă că art.267 lit.a) CPC, defineşte sancţiunile procedurale aplicabile reclamantului care nu a respectat procedura prevăzută prin lege sau prin contractul părţilor, de soluţionare prealabilă a pricinii pe cale extrajudiciară, inclusiv prin mediere.
40. În această ordine de idei, instanța de recurs reține că, raporturile litigioase dintre părți au apărut în temeiul contractului nr.185-P/VT din 15 septembrie 2011 cu privire la investirea capitalului în construcție încheiat între SRL „*****”, în calitate de executor și Nicolae Posilețchi, iar cerințele privind declararea valabilității actului juridic nu sunt supuse căii prealabile, or, asupra acestora urmează să se pronunțe instanța de judecată.

41. În această ordine de idei, în speță Colegiul civil constată că, reclamantul a acționat în conformitate cu prevederile de rigoare ale Codului de procedură civilă, iar în astfel de circumstanțe, conchide că instanța de fond eronat a dispus scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată din speță pe motivul nerespectării căii prealabile de soluționare a litigiului, procedeu care în final duce la lezarea dreptului de acces liber la justiție şi a dreptului la un proces echitabil, garantat prin art.20 din Constituția Republicii Moldova, cît şi prin art.6 CEDO.
42. Reţinând obligația instanţei de a asigura preeminența dreptului în sensul definit de Constituție şi practica internațională, Colegiul constată că legislația națională instituie posibilitatea scoaterii de pe rol a cererii de chemare în judecată doar în cazul expres prevăzut în textul normei citate şi, respectiv, nu este în drept de a aplica această sancțiune procedurală în cazul neîntrunirii cumulative a tuturor temeiurilor stabilite de Legea procedurală.
43. Colegiul reiterează că potrivit principiului preeminenței dreptului, condiție *sine qua non* a unui proces echitabil în sensul art.6 al Convenție, pricinile civile se soluționează în temeiul Legii, potrivit regulilor stabilite la art.12 CPC. Or, admiterea de către instanță a altor principii de soluționare a pricinilor civile decît cele stabilite de Lege este contrară exigențelor de echitate a procesului, având drept consecință încălcarea drepturilor participanților la proces, art.art.9, 20, 22, 26 CPC.
44. Prin prisma acestor raționamente, ținând cont de faptul că, cererea de recurs este întemeiată, iar erorile comise de către instanța de fond nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul ajunge la concluzia de a admite recursul declarat în speță, de a casa încheierea recurată, cu restituirea cauzei spre rejudecare în fond, în aceiași instanță și în același complet de judecată.
45. În conformitate cu prevederile art.427 lit.b), art.428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ, -

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de avocatul ***** în interesele lui *****.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 noiembrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul ***** în interesele lui ***** împotriva SRL ”*****, intervenienţi accesorii BC „MAIB” SA şi SRL ”Varincom” cu privire la declararea valabilităţii actului juridic şi recunoaşterea dreptului de proprietate, cu restituirea cauzei spre rejudecare în fond, în aceiași instanță și în același complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Marina Anton

Judecătorii: Constantin Roșca

Dorin Dulghieru