Dosarul nr. 2r-1893/25 (2-23005378-02-2r-30092025)

DECIZIE

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ

al Curții de Apel Centru

30 octombrie 2025 **mun. Chișinău**

Instanța compusă din:

Președintele de complet, judecătorul Serghei Dimitriu

Judecătorii: Eleonora Badan-Melnic și Violeta Gîrleanu

examinând cererea recurentului ,,NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată, depusă prin intermediul avocatului Graur Sergiu, în cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată înaintate de Harea Alina împotriva ,,NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată privind obligarea transmiterii apartamentului prin act de predare-primire și încasarea penalității legale de întârziere, precum și acțiunea reconvențională depusă de ,,NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată împotriva Alinei Harea și Vasilache Mihail privind rezoluțiunea contractului de investiții, a contractului de cesiune și încasarea dobânzii de întârziere, împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 4 iunie 2024,

a c o n s t a t a t:

1. În data de 10 ianuarie 2023 Harea Alina a depus cerere de chemare în judecată împotriva ,,NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată privind obligarea transmiterii apartamentului prin act de predare-primire și încasarea penalității legale de întârziere.
2. În susținerea cererii, reclamantul a indicat că, potrivit contractului de investiție *****/Z din 14 iulie 2017, cu anexele nr. 1 şi nr. 2 (f. d. 7-10), prin care ,,NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată şi-a asumat obligația de a construi şi a preda apartamentul menționat la preţul total stabilit de 49800 euro. În acțiune s-a relatat despre cesiunea drepturilor investitorului din 18 iulie 2017 de la Vasilache Mihail către Harea Alina (f. d. 11-12) și acordul din 18 iulie 2017 (f. d. 13), prin care ,,NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată a confirmat recepționarea integrală a prețului contractului. Harea Alina a indicat că

termenele de predare şi finisare fixate a blocului locativ au fost stabilite pentru semestrul al doilea al anului 2017 şi aceste termene nu au fost respectate până la depunerea acțiunii.

3. Harea Alina a solicitat prin cererea de chemare în judecată:
   - Obligarea pârâtului „NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată să transmită reclamantei Harea Alina, prin actul de predare-primire, apartamentul *****, de pe str. *****, mun. Chişinău, cu nr. cadastral *****, eliberând şi actele necesare înregistrării în registrul bunurilor imobile (actul de predare-primire, certificatul privind achitarea integral a prețului apartamentului, plan geometric al apartamentului);
   - Încasarea din contul „NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată în beneficiul reclamantei Harea Alina a sumei de 10000 Euro, cu titlu de penalitate legală de întârziere, în temeiul art. 32 alin. 2 din Legea Privind protecția consumatorului.
4. „NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată, în contradictoriu, a înaintat o acțiune reconvențională (f. d. 55-61) împotriva lui Alinei Harea și a lui Vasilache Mihail. (f. d. 55-61)
5. În susținerea cererii, acesta face referire la existența contractului de investiții *****/Z din 14 iulie 2017, despre neachitarea prețului contractului în mărime de 49800 Euro, care urmau a fi achitați pe 30 iunie 2017 și 30 septembrie 2017 în 2 rate de a câte 24900 Euro. De asemenea, s-a menționat și despre existența contractului de cesiune a creanțelor nr.9084 din 18 iulie 2017, prin care Harea Alina, în calitate de cesionar, a preluat toate drepturile și obligațiile ce reies din contractul de investiții nr.43/Z din 14 iulie 2017.
6. „NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată a solicitat prin acțiunea reconvențională:
   - Rezoluțiunea contractului de investiții nr.43/Z din 14 iulie 2017, autentificat de către notarul Țurcanu Daniela, înregistrat cu nr. 8949 din 14 iulie 2017, încheiat în privința apartamentului cu nr. cadastral *****;
   - Rezoluțiunea contractului de cesiune a creanței, autentificat de către notarul Țurcanu Daniela, autentificat și înregistrat cu nr. 9084 din 18 iulie 2017, încheiat asupra apartamentului cu nr. cadastral *****;
   - Încasarea de la Harea Alina a dobânzilor de întârziere în mărime de 21610,68 Euro.
7. Avocatul Russ Sergiu, acționând în interesele Alinei Harea, în cadrul examinării cauzei civile a înaintat o cerere de ridicare a excepției de tardivitate prin care solicită respingerea acțiunii reconvenționale depuse de către „NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată, ca fiind tardivă, depusă în afara termenului de prescripție extinctivă.

8. În susținerea cererii, s-a indicat că dreptul material la acțiune pretins de NOVICONSVIT'' societate cu răspundere limitată s-ar fi născut pe 1 octombrie 2017, dată de la care aceasta susține că debitorul plăților s-ar fi aflat în întârziere. Potrivit art. 272 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019), termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune, iar potrivit art. 391 alin. (1) din Codul civil, termenul general de prescripție este de 3 ani. Acțiunea reconvențională a fost depusă în februarie 2024, respectiv la aproximativ 6 ani și 4 luni de la momentul nașterii dreptului, deci peste termenul legal.
9. Reprezentantul Alinei Harea a indicat și despre existența acordului din 18 iulie 2017, prin care administratorul „NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată a confirmat notarului achitarea integrală a prețului contractului de investiție *****/Z din 14 iulie 2017, acord care face parte din contractul de cesiune nr. 9084 din 18 iulie 2017. Partea consideră că, prin depunerea acțiunii reconvenționale, se urmărește tergiversarea examinării cauzei inițiale, iar reclamantul reconvențional își exercită abuziv drepturile procedurale.

Poziția instanței de fond

10. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 4 iunie 2024, s-a admis ca întemeiată cererea pârâtului în acțiunea reconvențională, Harea Alina, depusă prin reprezentant, avocatul Russ Sergiu, privind ridicarea excepției de tardivitate. S-a respins ca fiind depusă tardiv, cererea de chemare în judecată reconvențională a „NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată către Harea Alina și Vasilache Mihail privind rezoluțiunea contractului de investiții nr.43/Z din 14 iulie 2017, a contractului de cesiune oneroasă a drepturilor patrimoniale și de preluare a obligațiilor ce rezultă din contractul privind investițiile în construcția locuinței nr.9084 din 18 iulie 2017 și încasarea dobânzilor de întârziere.
11. La emiterea încheierii instanța de fond a reținut un termen general de prescripție de 3 ani. Pentru prima tranșă, scadentă pe 30 iunie 2017, cursul prescripției a început pe 1 iulie 2017 şi a expirat pe 30 iunie 2020. Pentru a doua tranșă, scadentă pe 30 septembrie 2017, cursul prescripției a început pe 1 octombrie 2017 şi a expirat pe 30 septembrie 2020. Dreptul la rezoluțiune se prescrie odată cu obligația neexecutată, potrivit art. 395 alin. (9) Cod civil. Susținerea faptului că „NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată nu ar fi cunoscut

despre faptul cesiunii a fost înlăturată, deoarece contractul nr. 9084 din 18 iulie 2017 a fost notat în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile, iar aceasta a semnat și Acordul din 18 iulie 2017, prin care a confirmat recepționarea prețului contractului de investiții. Instanța de fond a indicat că pretenția privind dobânzile de întârziere urmează soarta pretenției principale.

Poziția recurentului

12. „NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată, nefiind de acord cu încheierea din 4 iunie 2024, a depus cerere de recurs împotriva acesteia. Cererea a fost înregistrată pe 18 iunie 2024.
13. În susținerea recursului, „NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată, prin intermediul avocatului Graur Sergiu, a invocat că între „NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată, în calitate de executor, și Vasilache Mihail, în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul de investiții *****/Z din 14 iulie 2017, iar între Vasilache Mihail și Harea Alina a fost semnat contractul de cesiune nr. 9084 din 18 iulie 2017.
14. Recurentul susține că despre existența contractului de cesiune a aflat abia pe 13 martie 2022, printr-o somație transmisă de reprezentantul Harea Alina, astfel încât termenul de prescripție trebuia calculat din această dată, ci nu din anul 2017. De asemenea, în recurs s-a contestat concluzia instanței de fond, potrivit căreia ar fi fost notificată despre cesiune, menționând că în litera (D) din preambulul contractului nu există o dovadă reală a notificării, iar la materialele dosarului nu se regăsește niciun act de informare sau corespondență în acest sens. Recurentul a mai arătat că a eliberat un acord de cesiune, însă nu și un certificat de confirmare a achitării integrale a prețului contractului.
15. De asemenea, recurentul a contestat și autenticitatea semnăturii de pe acordul din 18 iulie 2017 anexat la dosar, care nu a fost prezentat în original și a cărui veridicitate nu a fost verificată prin expertiză. În plus, NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată a susținut că nu există la dosar dovezi privind achitarea prețului apartamentului conform condițiilor contractului, care prevede doar două modalități de plată – în numerar la casierie sau prin transfer bancar.
16. Recurentul a invocat că instanța de fond a interpretat eronat obligația de a consulta Registrul public, întrucât întreprinderea nu era obligată să verifice notările, atât timp cât investitorul

inițial, Vasilache Mihail, a recunoscut și recunoaște datoria. Totodată, s-a subliniat lipsa oricărei acțiuni din partea Alinei Harea, care, de la semnarea contractului de cesiune în 2017 până la martie 2022, nu a manifestat interes față de imobil și nu a notificat întreprinderea despre drepturile sale. În concluzie, recurentul a susținut că termenul de prescripție trebuie calculat de la 13 martie 2022, data la care a luat cunoștință despre cesiunea creanței, motiv din care consideră că excepția de tardivitate a fost admisă neîntemeiat.

Legislația relevantă

17. Art. 186[1] din Codul de procedură civilă

(1) Cererile depuse în instanţa de judecată peste termenul de prescripţie 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 excepţiei de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripţie sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepţiei, instanţa de judecată examinează excepţia de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.

(2) Excepţia de tardivitate şi, după caz, repunerea în termen se soluţionează în şedinţă de judecată, convocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. Lipsa participanţilor citaţi 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 şi continuă examinarea cauzei.

18. Art. 267 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

19. Art. 271 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

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.

20. Art. 272 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

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.

21. Art. 496 alin. (1) și (3) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

(1) În registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele şi sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

(3) Orice persoană interesată poate lua cunoştinţă de registrul bunurilor imobile.

22. Art. 503 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Orice persoană, fără a fi ţinută să justifice vreun interes, poate cerceta, lua cunoştinţă de registrul bunurilor imobile, precum şi de documentele adiţionale, în condiţiile legii.

23. Art. 7 din Codul civil (în vigoare după 1 martie 2019)

(6) **Dispoziţiile legii noi privitoare la termenele de prescripţie atît extinctivă**, cît şi achizitivă (uzucapiune) **se aplică termenului de prescripţie care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare şi nu a expirat înainte de acea dată**. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea şi întreruperea termenului de prescripţie se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche.

(7) Dacă termenul de prescripţie prevăzut de legea nouă este mai scurt decît cel prevăzut de legea veche, atunci, începînd cu data intrării în vigoare a legii noi, începe să curgă un nou termen de prescripţie în condiţiile legii noi. În acest caz, termenul curs anterior nu se ia în cont. Dispoziţiile prezentului alineat se aplică şi în cazul în care legea nouă declară prescriptibil extinctiv dreptul la acţiune care conform legii vechi era imprescriptibil extinctiv.

(8) În cazul menţionat la alin.(7), dacă termenul de prescripţie prevăzut de legea veche expiră înainte de termenul de prescripţie prevăzut de legea nouă, prescripţia se împlineşte la expirarea termenului stabilit de legea veche.

24. Art. 394 din Codul civil (în vigoare din 1 martie 2019)

Acţiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripţie extinctivă numai dacă persoana în a cărei favoare a curs prescripţia, creditorii persoanei sau oricare altă persoană care are un interes legitim a ridicat excepţia de tardivitate conform Codului de procedură civilă.

25. Art. 395 alin. (9) din Codul civil (în vigoare din 1 martie 2019)

Dreptul la rezoluţiune pentru neexecutarea obligaţiei ori de reducere a obligaţiei corelative se prescrie extinctiv **la data prescrierii extinctive a obligaţiei a cărei neexecutare întemeiază rezoluţiunea** sau reducerea obligaţiei corelative.

26. Art. 414 alin. (4) din Codul civil (în vigoare din 1 martie 2019)

Nimeni nu poate invoca faptul că nu a cunoscut dreptul, actul sau faptul supus publicității dacă formalitatea de publicitate a fost legal îndeplinită.

27. Art. 425 din Codul de procedură civilă

Termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

28. Art. 427 din Codul de procedură civilă

Instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept:

a) să respingă recursul şi să menţină încheierea;

b) să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată;

c) să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, soluţionînd prin decizie problema respectivă.

Motivarea instanței de recurs

29. Examinând materialele dosarului, instanța de recurs apreciază că cererea de recurs depusă de NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată urmează a fi respinsă, cu menținerea în vigoare a încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 4 iunie 2024. Argumentele care au determinat soluția urmează a fi expuse în continuare.

30. În debut, Colegiul judiciar reține că cererea privind ridicarea excepției de tardivitate a fost formulată și depusă în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, potrivit articolului 186[1] din Codul de procedură civilă, deci la o etapă procesuală corespunzătoare.

31. Din analiza lucrărilor dosarului, Colegiul atestă că circumstanțele de fapt, relevante pentru soluționarea excepției ridicate de pârâtul reconvențional, au fost constatate corect de instanța de fond. Contractul de investiții *****/Z a fost semnat pe 14 iulie 2017, iar contractul de cesiune a creanței nr. 9084 a fost încheiat pe 18 iulie 2017. În aceeași zi, de 18 iulie 2017, „NOVICONSVIT" societate cu răspundere limitată a emis confirmarea privind achitarea integrală a prețului contractului de investiții, eliberată în contextul juridic al cesionării drepturilor de la Vasilache Mihail către Harea Alina, așa cum reiese din contractele

menționate. Achitarea prețului contractului de investiții urma a fi efectuată conform anexei nr. 1 la contract, în două etape: pe 30 iunie 2017 și pe 30 septembrie 2017, în două rate egale, a câte 24900 euro fiecare.

32. Colegiul judiciar reține că soluția instanței de fond de admitere a excepției de tardivitate și de respingere, ca tardivă, a acțiunii reconvenționale este legală și întemeiată. Termenul general de prescripție este de 3 ani (art. 267 alin. (1) Cod civil, ulterior art. 391 alin. (1) Cod civil). Cursul prescripției începe de la data nașterii dreptului la acțiune (art. 272 alin. (1) Cod civil vechi, art. 395 alin. (1) Cod civil nou). Pentru prima tranșă scadentă pe 30 iunie 2017, cursul a început pe 1 iulie 2017 și a expirat pe 30 iunie 2020. Pentru a doua tranșă scadentă pe 30 septembrie 2017, cursul a început pe 1 octombrie 2017 și a expirat pe 30 septembrie 2020.

33. Având drept reper în prevederile de la art. 7 alin. 6 Cod civil (a se vedea pct. 23 al Deciziei), instanța de recurs stabilește, astfel, că ambele termene de prescripție extinctivă pentru onorarea obligațiilor de plată a celor două rate de a câte 24900 euro *au început să curgă conform legii vechi* (de până la 1 martie 2019) și au continuat să curgă după intrarea în vigoare a legii noi, din moment ce la data intrării în vigoare a legii noi acestea nu erau expirate. În acest context se stabilește că termenelor respective le sunt aplicabile prevederile legii noi, care conțin reglementarea expresă pentru prescripția extinctivă în cazul rezoluțiunii (a se vedea pct. 25 al Deciziei).

34. Dreptul la rezoluțiune pentru neexecutare se prescrie la data prescrierii obligației a cărei neexecutare întemeiază rezoluțiunea (art. 395 alin. (9) Cod civil), astfel, în condițiile speței, pretențiile de rezoluțiune sunt prescrise.

35. Se va menționa suplimentar că susținerea recurentului privind necunoașterea cesiunii este lipsită de suport juridic or, contractul de cesiune a fost notat în Registrul bunurilor imobile, accesibil tuturor persoanelor (art. 496 și 503 Cod civil în vechea redacție), iar „NOVICONSVIT” societate cu răspundere limitată a emis pe 18 iulie 2017 acordul, în contextul cesiunii, confirmând achitarea integrală a prețului contractului de investiții. Mai mult, în temeiul articolului 414 alin. (4) Cod civil (în vigoare din 1 martie 2019), nimeni nu poate invoca necunoașterea unui drept, act sau fapt supus publicității dacă formalitatea de publicitate a fost legal îndeplinită.

36. În aceste condiții, se apreciază că instanța de fond corect a aplicat dispozițiilor art. 186[1] Cod de procedură civilă, fiind admisă excepția de tardivitate și respingând acțiunea

reconvențională ca fiind depusă peste termen. Această concluzie condiționează respingerea recursului și menținerea încheierii instanței de fond.

37. În conformitate cu prevederile art. 186[1], 427 lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

d e c i d e :

Se respinge cererea de recurs depusă de ”NOVICONSVIT” societate cu răspundere limitată, prin intermediul avocatului Graur Sergiu, formulată împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 4 iunie 2024 în cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată înaintate de Harea Alina împotriva „NOVICONSVIT’’ societate cu răspundere limitată privind obligarea transmiterii apartamentului prin act de predare-primire și încasarea penalității legale de întârziere, precum și acțiunea reconvențională depusă de „NOVICONSVIT’’ societate cu răspundere limitată împotriva Alinei Harea și Vasilache Mihail privind rezoluțiunea contractului de investiții, a contractului de cesiune și încasarea dobânzii de întârziere.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 4 iunie 2024.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele de complet, Judecătorul Serghei Dimitriu

Judecătorii Eleonora Badan - Melnic

Violeta Gîrleanu