Dosarul: nr. 2r-614/25 Judecător:
Tatiana Sîrcu
2-23067804-02-2r-28032025

D E C I Z I E

19 iunie 2025 mun.

Chișinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

Având în componența sa:

Președintele ședinței, judecătorul

Marina Anton

Judecătorii Dorin Dulghieru și

Constantin Roșca

examinând în absența părților recursul declarat de Levinschi Irina, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan, privind constatarea inexistenței dreptului la rezoluțiunea unilaterală a contractului vânzare-cumpărare; constatarea ineficienței notificării declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulă a Declarației de rezoluțiune privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulității stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale, împotriva încheierii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, prin care acțiunea a fost scoasă de pe rol,

c o n s t a t ă:

În procedura Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) se află în examinare cauza civilă depusă de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind constatarea inexistenței dreptului la rezoluțiunea unilaterală a contractului vânzare-cumpărare; constatarea ineficienței notificării declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulă a Declarației de rezoluțiune privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulității stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, cauza civilă nr. 2-10507/2023 intentată la acțiunea înaintată de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind constatarea inexistenței dreptului la rezoluțiunea unilaterală a contractului vânzare-cumpărare; constatarea

ineficienței notificării declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare; declararea nulității declarației de rezoluțiune, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale, *s-a conexat* cu cauza civilă nr. 2-9641/2023 intentată la acțiunea înaintată de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind recunoașterea nulă a Declarației de rezoluțiune privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulității a stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, pentru a fi judecate simultan în cadrul aceluiași proces.

S-a atribuit cauzei civile numărul de referință 2-9641/2023 (2-23067804-12-2-12052023-1).

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, s-a scos de pe rol cererea depusă de Levinschi Irina împotriva Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind recunoașterea nulității decizie/declarației de rezoluțiune, recunoașterea nulității a stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, constatarea inexistenței dreptului lui Croitor Maria la rezoluțiunea unilaterală a Contractului, ineficienții notificării de rezoluțiune, declararea nulității declarației de rezoluțiune, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale, în temeiul art. 267 lit. g) CPC.

La data de 24 februarie 2025, Levinschi Irina a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, prin care a solicitat casarea acesteia, cu restituirea pricinii la rejudecare.

În motivarea recursului a invocat că nu este de acord cu încheierea contestată, o consideră neîntemeiată, fiindcă a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material şi de drept procesual, pasibilă a fi casată, deoarece la emiterea încheierii respective, instanța de judecată nu aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Consideră că instanța de fond nu putea să scoată cererea reclamantei de pe rol, ori, reclamantul în cauza nr. 2-10507/2023 (2- 23074228- 12-2-24052023), expediată spre conexare și conexată nu a fost citat și nu a cunoscut despre ședința de judecată respectivă. Respectiv, concluzia instanței în partea citării corespunzătoare a reclamantului în cauza conexată dosar nr. 2-10507/2023 (2- 23074228-12-2-24052023) este greșită, împrejurare probată prin materialele cauzei nr. 2-10507/2023 (2- 23074228-12-2-24052023). Ori, o ședință de judecată în cauza numită nici nu a fost desemnată de instanță, atât de Judecătorul L. Lavric, cât și de judecătorul T. Sîrcu. Astfel, consideră recurentul că instanța de fond în mod arbitrat și pripit a scos de rol acțiunea reclamantului.

În conformitate cu art.426 alin.(3) CPC, 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.

Analizând argumentele invocate în cererea de recurs, în raport cu materialele pricinii, Colegiul Civil consideră recursul pasibil admiterii cu casarea încheierii contestate, pe

motivul încălcării normelor de drept procedural, cu restituirea pricinii la rejudecare din următoarele.

Conform prevederilor art.427 lit. b) CPC, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial încheierea, restituind pricina spre rejudecare.

Potrivit dispozițiilor art.432 alin.(1) și (2) CPC părțile şi alți participanți la proces sânt 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța 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.

Potrivit prevederilor art.267 lit.g) CPC, instanța judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care reclamantul citat legal nu s-a prezentat în ședință de judecată, nu a comunicat instanței motivele neprezentării sau motivele sânt considerate de instanță ca fiind neîntemeiate, sau nu a solicitat examinarea cauzei în absența sa, iar pârâtul nu solicită soluționarea cauzei în fond.

Conform art. 206 alin.(2) CPC, dacă reclamantul, înștiințat legal despre locul, data şi ora ședinței, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanței motivul neprezentării sau dacă motivele sânt considerate de instanță ca fiind neîntemeiate, sau dacă reclamantul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, iar pârâtul nu cere soluționarea cauzei în fond, instanța scoate cererea de pe rol dacă prin acest act procedural nu se încalcă dreptul altor participanți la proces. Dacă scoaterea cererii de pe rol încalcă dreptul altor participanți la proces, instanța examinează cauza în lipsa reclamantului.

Conform prevederilor art.5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Conform prevederilor art.27 alin.(1) CPC, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

În conformitate cu art.32 alin.(1) CPC, nimeni nu poate fi lipsit, fără consimțământul său, de dreptul la judecarea cauzei sale de către o instanță sau de judecătorii în a căror competență cauza respectivă este dată prin lege, cu excepția cazurilor expres stabilite de prezentul cod.

În conformitate cu prevederile art.6 a CtEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă şi imparțială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligațiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa. Hotărârea trebuie să fie pronunțată în mod public, dar accesul în sala de ședință poate fi interzis presei şi publicului pe întreaga durată a procesului sau a unei părți a acestuia în interesul moralității, al ordinii publice ori al securității naționale într-o societate democratică, atunci când interesele minorilor sau protecția vieții private a părților la proces o

impun, sau în măsura considerată absolut necesară de către instanța atunci când, în împrejurări speciale, publicitatea ar fi de natură să aducă atingere intereselor justiției.

În speță, Colegiul constată că în procedura Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) se află în examinare cauza civilă depusă de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind constatarea inexistenței dreptului la rezoluțiunea unilaterală a contractului vânzare-cumpărare; constatarea ineficienței notificării declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulă a Declarației de rezoluțiune privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulității stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, cauza civilă nr. 2-10507/2023 intentată la acțiunea înaintată de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind constatarea inexistenței dreptului la rezoluțiunea unilaterală a contractului vânzare-cumpărare; constatarea ineficienței notificării declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare; declararea nulității declarației de rezoluțiune, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale, *s-a conexat* cu cauza civilă nr. 2-9641/2023 intentată la acțiunea înaintată de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind recunoașterea nulă a Declarației de rezoluțiune privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulității a stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, pentru a fi judecate simultan în cadrul aceluiași proces.

S-a atribuit cauzei civile numărul de referință 2-9641/2023 (2-23067804-12-2-12052023-1).

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, s-a scos de pe rol cererea depusă de Levinschi Irina împotriva Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind recunoașterea nulității Decizie/Declarației de rezoluțiune, recunoașterea nulității a stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, constatarea inexistenței dreptului lui Croitor Maria la rezoluțiunea unilaterală a Contractului, ineficienții notificării de rezoluțiune, declararea nulității declarației de rezoluțiune, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale, în temeiul art. 267 lit. g) CPC.

Drept temei în susținerea soluției adoptate, instanța de fond a invocat că, reclamanta și reprezentantul acesteia, având cunoștință de cauză despre necesitatea şi obligativitatea legală de a se prezenta în proces, urma să-şi exercite cu bună credință obligațiile sale procesuale, respectiv să întreprindă toate măsurile necesare pentru a înlătura impedimentele procesuale, asigurând prezența sa în proces, fapt care rezultă şi din jurisprudența CEDO (cauza Van Ham

versus Germany, nr. 7557/03 din 11 septembrie 2007) - care însă au fost ignorate de partea reclamantă.

Colegiul civil consideră că concluzia primei instanțe despre necesitatea scoaterii de pe rol a cererii de chemare în judecată depuse de Levinschi Irina contravine circumstanțelor cauzei.

Astfel, într-adevăr, conform art.267 lit.g) CPC, instanța judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care reclamantul citat legal nu s-a prezentat în ședință de judecată, nu a comunicat instanței motivele neprezentării sau motivele sânt considerate de instanță ca fiind neîntemeiate, sau nu a solicitat examinarea cauzei în absența sa, iar pârâtul nu solicită soluționarea cauzei în fond.

Potrivit procesului-verbal al ședinței de judecată din 11 decembrie 2024 și încheierii din aceeași dată, în conformitate cu art. 187 CPC, s-a transmis cauza civilă nr. 2-10507/2023 la cererea de chemare în judecată depusă de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenient accesorii I.P. „Agenția Servicii Publice" cu privire la recunoașterea nulității declarației de rezoluțiune, a anulării dreptului de proprietate, recunoașterea nulității înregistrării dreptului de proprietate a pârâtei, judecătorului Tatiana Sîrcu, Judecătoria Chișinău sediul Centru, în vederea soluționării chestiunii de conexare la cauza civilă nr.2- 9641/2023 intentată în baza cererii de chemare în judecată depusă de Levinschi Irina împotriva Mariei Croitor, intervenienți accesorii I.P. "Agenția Servicii Publice", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind rezoluțiunea contractului, constatarea ineficienței modificării, declararea nulității declarației de rezoluțiune, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, cauza civilă nr. 2-10507/2023 intentată la acțiunea înaintată de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind constatarea inexistenței dreptului la rezoluțiunea unilaterală a contractului vânzare-cumpărare; constatarea ineficienței notificării declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare; declararea nulității declarației de rezoluțiune, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale, *s-a conexat* cu cauza civilă nr. 2-9641/2023 intentată la acțiunea înaintată de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind recunoașterea nulă a Declarației de rezoluțiune privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulității a stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, pentru a fi judecate simultan în cadrul aceluiași proces. S-a atribuit cauzei civile numărul de referință 2-9641/2023 (2-23067804-12-2-12052023-1).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, s-a scos de pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan privind recunoașterea nulității Decizie/Declarației de rezoluțiune, recunoașterea nulității a stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, constatarea inexistenței dreptului lui Croitor Maria la

rezoluțiunea unilaterală a Contractului, ineficienții notificării de rezoluțiune, declararea nulității declarației de rezoluțiune, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale.

Instanța își motivează soluția de scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată prin faptul că reclamanta Levinschi Irina și avocatul său Agachi Nicolae, fiind înștiințați despre data, ora locul examinării cauzei, nu s-au prezentat, nu au comunicat instanței despre motivele neprezentării și nu a solicitat examinarea cauzei în lipsă. Drept urmare, reprezentantul pârâtei Croitor Maria, avocatul Agachi Sergiu a solicitat scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată.

Subsecvent, instanța de fond urma să amâne procesul de judecată, iar neprezentarea repetată aduce la scoaterea cererii de pe rol în temeiul art. 267 lit. f) Codul de procedură civilă, care prevede expres că , instanța judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care f) părțile citate legal nu s-au prezentat la ședința de judecată după a doua citare şi nici nu au solicitat examinarea cauzei în absența lor.

În astfel de circumstanțe, este cert și fără echivoc că la adoptarea încheierii de scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată instanța de fond a aplicat eronat norma de drept material cu privire la scoaterea cererii de pe rol a reclamantului în cazul în care reclamantul citat legal nu s-a prezentat în ședință de judecată, nu a comunicat instanței motivele neprezentării sau motivele sânt considerate de instanță ca fiind neîntemeiate, sau nu a solicitat examinarea cauzei în absența sa, iar pârâtul nu solicită soluționarea cauzei în fond, şi a adoptat o decizie arbitrară şi bazată în mod determinat pe aprecierea vădit necorespunzătoare a probelor.

Respectiv, încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025 potrivit căreia cererea de chemare în judecată depusă de Levinschi Irina s-a scos de pe rol în temeiul art.267 lit. g) CPC, este una nejustificată, or, în aceeași zi, instanța a emis încheierea cu privire la conexarea cauzelor civile, cu scopul examinării acestora într-o procedură unică, în acest sens, urmând a fi citați în mod repetat toți participanții la proces. Însă, instanța nu a efectuat citarea legală a participanților la proces și a dispus fără a deține dovada de citare legală a acestora a scoate de pe rol cauza.

Pe cale de consecință, Colegiul Civil consideră că scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată a reclamantei Levinschi Irina a dus la lezarea accesului liber la justiție şi dreptul la un proces echitabil, garantat prin art.20 din Constituția Republicii Moldova, cât şi prin art. 6 CEDO.

Reținând obligația instanței 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.

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 decât 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.

În aceiași ordine de idei, instanța de recurs consideră argumentele cererii de recurs cu privire la netemeinicia încheierii contestate întemeiate și care urmează a fi luate în considerație, or, în opinia Colegiului civil, argumentele respective vizează circumstanțe ce țin de interpretarea eronată a normelor de drept procedural, la fel și instanța în speța dată examinează în exclusivitate legalitatea încheierii contestate prin aplicarea normelor de drept material, fără a se intra în fondul cauzei.

Astfel, Colegiul Civil conchide că lipsesc temeiurile ce ar justifica menținerea încheierii emise de instanța de fond, fiind un act judecătoresc defectuos.

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 de Levinschi Irina, de a casa încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, cu restituirea pricinii la rejudecare.

În contextul celor expuse, conform art. 427 lit. b) CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Levinschi Irina.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 februarie 2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Levinschi Irina către Croitor Maria, intervenienți accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Biroul Notarului Ungureanu Tatiana, Gheţiu Alexandru și Barbur Ioan, privind constatarea inexistenței dreptului la rezoluțiunea unilaterală a contractului vânzare-cumpărare; constatarea ineficienței notificării declarației de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulă a Declarației de rezoluțiune privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare; recunoașterea nulității stingerii/anulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil; recunoașterea nulă a înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, radierea dreptului de proprietate și constatarea abuzivă a clauzelor contractuale, restituind cauza spre rejudecare în primă instanță, în același complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Dorin Dulghieru

Constantin Roșca