Dosarul nr. *2-25019753-05-2r-10072025* Judecătoria Cahul, sediul Central
Judecător Natalia Pasat

Curtea de Apel Sud
D E CI Z I E
În Numele Legii

10 octombrie 2025 mun. Cahul

Completul de judecată al Curții de Apel Sud, sediul Cahul,
judecând în componența:
***președintelui* completului de judecată,** **dnei:** *Inga GORLENCO*,
***judecătorilor*:** **dlui** *Andrei SCRIPCENCO* și **dlui** *Evgheni BANCOV*,

în lipsa părților, a judecat recursul ordinar, declarat de Petrova Olga împotriva încheierii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 24 iunie 2025, pronunțată la cererea privind ridicarea excepției de tardivitate depusă de reprezentantul pârâtului SRL „Premier Gold" - avocatul Apărece Oleg în cadrul examinării cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Petrova Olga către Societatea cu Răspundere Limitată „Premier Gold" cu privire la încasarea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și inducere în eroare,

C O N S T A T Ă :

În fapt.

La data de 13 februarie 2025, Olga Petrova a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Premier Gold" cu privire la încasarea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și inducere în eroare.

În susținerea acțiunii fiind indicat că, la data de 26 ianuarie 2022 între Petrova Olga, în calitate de beneficiar și S.R.L. „Premier Gold", în persoana directorului Serghei Chiosa, în calitate de prestator, a fost încheiat contractul de prestări servicii. Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie identificarea de către prestator a bunului imobil necesar beneficiarului în vederea cumpărării acestuia, precum și pregătirea actelor necesare în vederea procurării bunului imobil și anume a unui lot de teren pentru construcții la prețul de 28 000 (douăzeci și opt mii) euro.

Tot la data de 26 ianuarie 2022, în temeiul contractului de avans nr. 8 în vederea garantării executării obligațiilor asumate, cumpărătorul a transmis către vânzătorul Moțoianu Adela, prin intermediul S.R.L. „Premier Gold", cu titlu de avans, suma de 1 000 (una mie) euro. La fel, părțile Moțoianu Adela și Petrova Olga au convenit asupra termenului încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat pe adresa *****, care potrivit pct. 4 al contractului de avans, îl constituie o lună cât și asupra prețului de 28 000 euro.

Astfel, în pofida faptului că, atât potrivit contractului de prestări servicii prin care S.R.L. „Premier Gold" s-a obligat să identifice bunul destinat vânzării-cumpărării, vânzătorul și să

pregătească actele necesare în scopul procurii bunului imobil și încheierii contractului de vânzare-cumpărare la notar, precum și potrivit contractului de avans prin care părțile Moțoianu Adela și Petrova Olga au convenit termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil precum. și prețul, până în prezent, vânzătorul Moțoianu Adela omite să purceadă la încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****.

În cadrul examinării cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Petrova Olga împotriva pârâtului Moțoianu Adela cu privire la recunoașterea valabilității antecontractului, s-a depistat că, de fapt, între S.R.L. „Premier Gold" și Moțoianu Adela, proprietarul bunului imobil situat pe adresa *****, nu a fost încheiat nici un contract de prestări-servicii prin care ultima ar fi contractat serviciile S.R.L. „Premier Gold" în vederea întrăinării bunului imobil menționat. Or, atât reclamanta Petrova Olga prin interpelarea adresată către S.R.L. „Premier Gold", cât și instanța de judecată prin încheierea din 13.09.2023, a solicitat de la S.R.L. „Premier Gold" prezentarea contractului care ar împuternici S.R.L. „Premier Gold" în numele lui Moțoianu Adela la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil ce-i aparține, a contractului de prestări servicii și a contractului de avans. În pofida acestui fapt, din motive necunoscute, S.R.L. „Premier Gold" prezintă contractul de prestări servicii și cel de avans încheiat cu Petrova Olga și nu cel încheiat cu Moțoianu Adela, ceea ce denotă că ultima nu a contractat serviciile S.R.L. „Premier Gold".

Susține că S.R.L. „Premier Gold", cunoscând că nu are nici un drept de a propune spre vânzare bunul imobil situat pe adresa *****, totuși a încheiat contract de prestări-servicii în privința unui bun concret precum și contract de avans cu Petrova Olga și a încasat absolut nejustificat suma de 1 000 euro.

La data de 24.01.2025 a respectat procedura prealabilă și a expediat în adresa S.R.L. „Premier Gold" o cerere prealabilă prin care, a solicitat achitarea benevolă, în termen de 3 zile, în beneficiul lui Petrova Olga a prejudiciului moral în cuantum de 260 000 lei cauzat prin faptul neexecutării obligațiilor contractuale și inducerii în eroare și a penalității în mărime de 1% pentru fiecare zi de întârziere calculată din data de 27.02.2022 până în prezent. Prin răspunsul la cererea prealabilă, S.R.L. „Premier Gold" a refuzat achitarea benevolă a prejudiciului moral cauzat reclamantei Petrova Olga.

Prin acțiunile sale intenționate, S.R.L. „Premier Gold" a cauzat consumatorului Petrova Olga prejudiciu moral care se caracterizează prin stare de disperare și nervozitate, or, acesta din urmă, pentru a procura bunul imobil propus spre vânzare de S.R.L. „Premier Gold" și-a vândut propriul imobil, rămânând practic fără locuință. Lucrul în cauză se confirmă prin contractul de vânzare - cumpărare nr.1-175 din 09.02.2022 autentificat de notarul Butuc Rodica prin care Petrova Olga a vândut terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, casă de locuit individuală, situat în *****. Mai mult, Petrova Olga, contractând serviciile S.R.L. „Premier Gold", a sperat la obținerea unui ajutor în vederea procurării bunului imobil și nicidecum a unei astfel de conduite iresponsabile.

În acest context a solicitat de a fi încasate din contul S.R.L. „Premier Gold” în beneficiul Olgăi Petrova a prejudiciului moral cauzat prin faptul neexecutării obligațiilor contractuale și inducerii în eroare, în cuantum de 260 000 lei.

La data de 10 martie 2025, pârâtul S.R.L. „Premier Gold” prin intermediul avocatului Oleg Apărece, a înaintat referință la cererea privind încasarea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și inducere în eroare depusă de Olga Petrova, prin care a indicat că, pentru a fi în prezența răspunderii civile contractuale și a avea dreptul de a solicita repararea prejudiciului moral, trebuie să fie întrunite cele patru condiții ale răspunderii civile, fapta ilicită, existența unui prejudiciu, existența raportului de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu, culpa debitorului, la caz însă, nu există nici una din condițiile menționate, respectiv, solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În cadrul ședinței de judecată, la data de 25 martie 2025, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Premier Gold”, avocat Oleg Apărece, a înaintat cerere privind excepția de tardivitate, solicitând admiterea excepției de tardivitate cu emiterea unei încheieri judecătorești prin care să fie respinsă ca tardivă acțiunea civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Olga Petrova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Premier Gold” cu privire la încasarea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și inducere în eroare. În susținerea cerinței fiind indicat că la data de 26 ianuarie 2022 S.R.L. „Premier Gold” a încheiat contract de avans nr. 8 cu Petrova Olga în vederea garantării executării obligațiilor asumate și anume a procurării bunului imobil situat pe adresa *****, iar cumpărătorul Petrova Olga a transmis către S.R.L. „Premier Gold”, cu titlu de avans suma de 1 000 euro. Proprietarul bunului imobil situat pe adresa *****, nu a mai dorit să înstrăineze bunul menționat, S.R.L. „Premier Gold” a restituit lui Petrova Olga suma de 1 000 euro transmisă cu titlu de avans. Notează că Olga Petrova a cunoscut despre imposibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare încă din data de 26 ianuarie 2022, dată la care ia fost restituit avansul. Astfel, a considerat că calcularea curgerii termenului de prescripție începe la data de 26 ianuarie 2022.

La data de 18 aprilie 2025, reclamanta Olga Pertov a înaintat referință la cererea privind ridicarea excepției de tardivitate depusă de către reprezentantul pârâtului S.R.L. „Premier Gold”, avocat Oleg Apărece, prin care face trimitere la art. 395 din Codul civil care prevede la alin. (1) Termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului, iar potrivit art.858 alin.(2) din Codul civil obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. Menționează că potrivit prevederilor pct. 4 al contractului, este indicat destul de clar faptul că termenul executării obligației de către S.R.L. „Premier Gold” este o lună din data semnării contractului de avans. Deci, în termen de o lună din data semnării contractului de avans, părțile urmau să purceadă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil. În acest sens, termenul de prescripție nu curge de la data de 26.01.2022, așa cum susține eronat pârâtul S.R.L. „Premier Gold”, or, însăși contractul de avans stabilește termenul de o lună pentru executarea obligațiilor. Mai mult că, Petrova Olga nicidecum nu a putut să cunoască la data de 26.01.2022 despre faptul

că Moțoianu Adela nu intenționează să înstrăineze bunul imobil. Respectiv, sunt absolut aberative afirmațiile pârâtului potrivit cărora Petrova Olga ar fi primit tot la data de 26.01.2022 avansul în cuantum de 1 000 euro. Întrucât avansul nu a fost restituit la data respectivă ci aproximativ peste un an din data semnării contractului de avans. Mai mult că pârâtul nu deține probe în acest sens. Considerente din care a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii privind ridicarea excepției de tardivitate înaintată de pârâtul S.R.L. „Premier Gold" în cadrul cauzei civile la cererea depusă de Petrova Olga împotriva S.R.L. „Premier Gold" privind încasarea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și inducere în eroare.

Poziția primei instanțe.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul central din data de 24 iunie 2025 s-a admis cererea privind excepția de tardivitate ridicată de reprezentantul pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată „Premier Gold", avocatul Oleg Apărece, în cadrul cauzei civile intentate la cererea de chemare în judecată depusă de către Olga Petrova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Premier Gold" cu privire la încasarea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și inducere în eroare.

S-a respins ca fiind tardivă, cererea de chemare în judecată depusă de către Olga Petrova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Premier Gold" cu privire la încasarea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și inducere în eroare.

Solicitarea recurentului.

În dezacord cu încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 24 iunie 2025, la data de 08 iulie 2025, Petrova Olga a contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a încheierii menționate, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

În motivarea recursului a indicat că, la data de 13 februarie 2025 Petrova Olga a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Premier Gold", prin care a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea din contul SRL „Premier Gold" în beneficiul lui Petrova Olga a prejudiciului moral cauzat prin faptul neexecutării obligațiilor contractuale şi inducerii în eroare în cuantum de 260 000 /două sute şaizeci mii/ lei. În fapt fiind indicat la data de 26.01.2022 între Petrova Olga, în calitate de beneficiar, și agenția „Reverie", SC „Premier Gold" SRL, în persoana directorului Serghei Chiosa, în calitate de prestator, a fost încheiat contractul de prestări servicii. Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie identificarea de către prestator a bunului imobil necesar beneficiarului în vederea cumpărării acestuia, precum şi pregătirea actelor necesare în vederea procurării bunului imobil şi anume a unui lot de teren pentru construcții la prețul de 28000 (douăzeci şi opt mii) EURO. La aceeași dată, în temeiul contractului de avans nr.8, în vederea garantării executării obligațiilor asumate și anume a procurării bunului imobil situat pe adresa *****, cumpărătorul Petrova Olga a transmis către SRL „Premier Gold", cu titlu de avans, suma de 1 000 (una mie) EURO. La fel, părțile au convenit asupra termenului încheierii contractului de vânzare cumpărare a bunului imobil situat pe adresa *****, care potrivit pnct.4 al contractului de avans, îl constituie o lună cît și asupra

prețului — 28 000 (douăzeci și opt mii) EURO. Astfel, în pofida faptului că SRL „Premier Gold” a încasat de la Petrova Olga avansul stabilit, din motive necunoscute, până în prezent nu s-a purces la încheierea în formă autentică a contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat în *****.

În cadrul examinării cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Petrova Olga împotriva pârâtului Moțoianu Adela cu privire la recunoașterea valabilității antecontractului, s-a depistat că, de fapt, între SRL „Premier Gold” și Moțoianu Adela, proprietarul bunului imobil situat pe adresa *****, nu a fost încheiat nici un contract de prestări-servicii prin care ultima ar fi contractat serviciile SRL „Premier Gold” în vederea înstrăinării bunului imobil menționat. Or, atât reclamanta Petrova Olga prin interpelarea adresată către SRL „Premier Gold”, cît și instanța de judecată prin încheierea din 13.09.2023, a solicitat de la SRL „Premier Gold” prezentarea contractului care ar împuternici SRL „Premier Gold” în numele cet. Moțoianu Adela la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil ce-i aparține, a contractului de prestări servicii și a contractului de avans. În pofida acestui fapt, din motive necunoscute, SRL „Premier Gold” prezintă contractul de prestări servicii și cel de avans încheiat cu Petrova Olga și nu cel încheiat cu Moțoianu Adela, ceea ce denotă că ultima nu a contractat serviciile SRL „Premier Gold”. Respectiv, se constată că SRL „Premier Gold”, cunoscând că nu are nici un drept de a propune spre vânzare bunul imobil situat pe adresa *****, totuși a încheiat contract de prestări-servicii în privința unui bun concret precum și contract de avans cu Petrova Olga și a încasat absolut nejustificat suma de 1 000 EURO.

În motivarea cererii privind ridicarea excepției de tardivitate s-a invocat faptul că contractul de avans a fost încheiat la data de 26.01.2022 iar reieșind din faptul că proprietarul bunului imobil situat pe adresa *****, nu a mai dorit să înstrăineze bunul menționat, SRL „Premier Gold” a restituit lui Petrova Olga suma de 1 000 euro transmisă cu titlu de avans. Mai indică pârâtul faptul că Petrova Olga a cunoscut despre imposibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare din data de 26.01.2022, dată la care i-a fost restituit și avansul. Deci, în viziunea pârâtului, calcularea curgerii termenului de prescripție începe la data de 26.01.2022.

Referitor la argumentele în cauză, notează că în ceea ce privește momentul începerii curgerii termenului de prescripție, Codul civil reglementează expres la art. 395 următoarele: „(l) Termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acţiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului". Potrivit art. 858 alin. (2) Cod civil: „(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător. cu bună-credință, la locul si în momentul stabilit”.

La caz, la data de 26.01.2022, între SRL „Premier Gold” în persoana directorului Chiosa Serghei în calitate de „Vînzător” și Petrova Olga în calitate de „Cumpărător” a fost încheiat contractul de avans nr.8 potrivit căruia „Vînzătorul” s-a obligat să transmită „Cumpărătorului” dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în *****. În vederea garantării executării obligației sale, cumpărătorul Petrova Olga a transmis vânzătorului SRL „Premier Gold” avansul în cuantum de 1000 euro. În același timp, potrivit prevederilor la pct. 4 al contractului este indicat destul de clar faptul că termenul executării obligației de către SRL „Premier Gold” este o

lună din data semnării contractului de avans. Deci, în termen de o lună din data semnării contractului de avans, părțile urmau să purceadă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil. În acest sens, termenul de prescripție nu curge de la data de 26.01.2022, aşa cum susține eronat pârâtul SRL „„Premier Gold”, or, însăși contractul de avans stabilește termenul de o lună pentru executarea obligațiilor. Respectiv, în cel mai rău caz, termenul de prescripție începe să curgă de la data de 26.02.2022 şi nicidecum de la data încheierii contractului de avans.

Mai mult că, Petrova Olga nicidecum nu a putut să cunoască la data de 26.01.2022 despre faptul că Moțoianu Adela nu intenționează să înstrăineze bunul imobil. Respectiv, sunt absolut aberative afirmațiile pârâtului potrivit cărora Petrova Olga ar fi primit tot la data de 26.01.2022 avansul în cuantum de 1 000 euro. Întrucât avansul nu a fost restituit la data respectivă, ci aproximativ peste un an din data semnării contractului de avans. Mai mult că pârâtul nu a prezentat nici o probă care să ateste cu certitudine data restituirii avansului. Iar atâta timp cît nu este indicat cu certitudine data restituirii avansului, nu se poate afirma că acesta a fost restituit la data încheierii contractului de avans.

Suplimentar la cele invocate anterior, aşa cum a fost indicat şi în motivarea cererii de chemare în judecată, Petrova Olga nu a cunoscut despre faptul că pârâtul SRL „Premier Gold” a încheiat contract de prestări servicii şi contract de avans prin care a încasat de la Petrova Olga suma de 1 000 euro în privința unui bun imobil proprietarul căruia nici nu intenționa să vândă bunul în cauză. Considerente din care, la data de 23.03.2022 Petrova Olga a înaintat acțiune în judecată împotriva proprietarului bunului imobil Moțoianu Adela prin care a solicitat recunoașterea valabilității antecontractului şi a obligării acesteia la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Or, Petrova Olga era ferm convinsă că între SRL „Premier Gold” şi proprietarul bunului imobil Moțoianu Adela era încheiat contract de prestări servicii prin care ultima şi-a exprimat acordul şi voința la înstrăinarea bunului imobil, iar ulterior ultima nejustificat refuză să încheie contract de vânzare-cumpărare. Lucrul în cauză și a determinat pe Petrova Olga să depună acțiune în instanță împotriva lui Moțoianu Adela. După ce a fost depusă acțiune în instanța de judecată, au fost purtate discuții cu reprezentanții SRL „Premier Gold” Chiosa Serghei şi Ciobănică Diana aceștia afirmând cu certitudine că au contractat încheiat cu Moțoianu Adela, iar aceasta nejustificat nu mai dorește să vândă bunul. Însă, pe durata examinării cauzei civile, Petrova Olga a solicitat instanței de judecată reclamarea de la SRL „Premier Gold” a contractului de prestări servicii încheiat cu proprietarul bunului litigios Moțoianu Adela, la care SRL „Premier Gold” a anexat doar contractul încheiat cu Petrova Olga, deci SRL „Premier Gold" nu avea nici un contract încheiat cu Moțoianu Adela.

Respectiv, doar în momentul acesta Petrova Olga a constatat că de fapt de către SRL „Premier Gold” a fost indusă în eroare, or, Moțoianu Adela nici nu intenționa să vândă bunul imobil, iar reprezentanții SRL „Premier Gold” au dus-o de nas până în ultimul moment. În acest sens, cererea privind ridicarea excepției de tardivitate este absolut neîntemeiată. Or, termenul de prescripție a acțiunii privind repararea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale şi inducere în eroare nicidecum nu poate fi calculat din data încheierii contractului

de avans nr.8 din 26.01.2022. Iar reieșind din circumstanțele de fapt invocate anterior, dreptul la acțiune a reclamantei a apărut mult mai târziu, aceasta fiind convinsă până în ultimul moment că în cadrul agenției imobiliare SRL „Premier Gold” activează persoane responsabile şi instruite care nu vor propune clientului spre cumpărare un bun imobil concret cu a cărui proprietar nici nu au contractat. Mai mult că au solicitat și achitarea unui avans destul de impunător în cuantum de 1000 euro.

Faptul că Petrova Olga nu a cunoscut, la data încheierii contractului de avans, despre faptul că tranzacția nu va avea loc din motiv că SRL „Premier Gold” nu a contractat vânzătorul Moțoianu Adela, se confirmă prin încheierea, la data de 09.02.2022, de către Petrova Olga a contractului de vânzare-cumpărare a propriului bun imobil pentru a achita prețul bunului imobil ce urma să îl procure.

Totodată la încheierea contractului de avans nr.8 din 26.01.2022 cu Petrova Olga, SRL „Premier Gold” și-a asumat absolut nejustificat calitatea de „vânzător” și „proprietar” al bunului imobil situat pe adresa *****, lucru expres stipulat în contractul de avans. Deci, nu este clar cum poate invoca SRL „Premier Gold” faptul că și-a executat corespunzător obligațiile în raport cu Petrova Olga în situația în care încasează un avans în cuantum de 1 000 euro și indică că are calitatea de proprietar al bunului imobil, în situația în care cunoștea destul de bine că cu adevăratul proprietar nu avea nici un contract de prestări servicii prin care ultimul să își exprime acordul la înstrăinarea bunului și încasarea avansului. Deci apare întrebarea logică, care a fost temeiul în baza căruia SRL „Premier Gold” a încasat suma de 1000 euro pentru vînzarea unui bun care nu-i aparține. Oare asemenea conduită nu denotă caracterul escroc al acțiunilor SRL „Premier Gold” în raport cu clientul Petrova Olga. Mai mult că, SRL „Premier Gold” a purces la restituirea avansului în cuantum de 1000 euro doar din motiv că de către Petrova Olga a fost depusă acțiune în instanța de judecată.

Unicul argument invocat de către instanța de judecată întru admiterea excepției de tardivitate este faptul că „(...) cum reiese din contractul de avans nr.8 din 26 ianuarie 2022, în partea de jos a acestuia este făcută însemnarea „Am primit avansul” mai jos fiind pusă semnătura Olgăi Petrova. Potrivit însemnării făcute de reclamantă în contractul de avans nr.8, reiese că suma avansului a primit tot la data încheierii contractului de avans, la 26 ianuarie 2022, or altă dată nu a fost indicată de aceasta. (. . .) Din probatoriul anexat la materialele cauzei, instanța conchide că, atît contractul de prestări servicii nr. 14, cît și contractul de avans nr.8 sunt încheiate la data de 26 ianuarie 2022, tot la aceeași dată fiindu-i restituit Olgăi Petrova suma avansului, iar corelând data înaintării acțiunii cu termenul de prescripție extinctivă stabilit expres de lege prin prisma nașterii dreptului la acțiune, se constată tardivitatea pretențiilor reclamantei”.

Referitor la cele constatate de instanța de judecată, menționează că deși legislația procesual civilă stabilește obligația instanței de a-și motiva hotărîrea, analizând încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 24 iunie 2025, instanța de judecată nu a combătut nici un argument invocat de către reclamantă în referința la excepția de tardivitate depusă de pârât. Respectiv, cum instanța de judecată poate pune la baza încheierii prin care admite excepția de tardivitate și respinge acțiunea ca tardivă doar faptul că pe contractul de avans există însemnarea

precum să Petrova Olga a primit avansul fără a fi indicată data la care aceasta a primit avansul. Nu este clar nici cum instanța a corelat data încheierii contractului de avans și data restituirii avansului, în lipsa datei concrete. Or, reclamanta Petrova Olga a indicat destul de clar că i-a fost restituit avansul aproximativ peste un an de la data încheierii contractului. Iar argumentul instanței precum că Petrova Olga nu a prezentat probe în acest sens este lipsit de logică şi părtinitor, întrucât nici pârâtul nu a prezentat probe care atestă data restituirii avansului de către SRL „Premier Gold”. Mai mult, aşa cum a fost invocat şi în referința depusă de Petrova Olga, care ar fi fost logica depunerii acțiunii în instanța de judecată împotriva proprietarului bunului imobil Moțoianu Adela, în situația în care tot la data încheierii contractului de prestări servicii şi a celui de avans Petrova Olga ar fi ştiut că SRL „Premier Gold” nu avea nici o înțelegere cu Moțoianu Adela, respectiv fiindu-i restituit avansul.

Chiar și dacă să admitem că Petrova Olga ar fi primit avansul tot la data încheierii contractului de avans - 26 ianuarie 2022, termenul de prescripție nu curge din data respectivă. Or, așa cum a fost invocat anterior, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune, iar dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului. Petrova Olga a aflat despre încălcarea dreptului său abia în cadrul examinării cauzei civile la cererea depusă de Petrova Olga împotriva lui Moțoianu Adela privind recunoașterea valabilității antecontractului, atunci când, fiind reclamat de către instanță contractul de prestări servicii încheiat între SRL „Premier Gold” şi Moțoianu Adela, SRL „Premier Gold” nu l-au prezentat, ceea ce denotă că nici nu exista un asemenea contract. Deci SRL „Premier Gold” contractează cu clienții, încasează avans pentru intermedierea vânzării-cumpărării unor bunuri imobile concrete fără a contracta cu proprietarii acestor bunuri, ceea ce încalcă în mod abuziv drepturile clienților, la caz a Olgăi Petrova. Ultima a avut speranța reală că va cumpăra bunul imobil pentru care a achitat avans, fiind ferm convinsă că nu este vina agenției imobiliare SRL „Premier Gold” ci a proprietarului bunului imobil, când de fapt s-a constatat că totuși SRL „Premier Gold” au încasat avans pentru vînzarea unui bun imobil a cărui proprietar nici nu intenționa să îl vândă.

Potrivit art. 186[1] CPC: *„(1) Cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripția, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen. (2) Excepția de tardivitate și, după caz, repunerea în termen se soluționează în ședință de judecată, convocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. Lipsa participanților citați legal nu împiedică examinarea cererilor. (3) Dacă nu se dispune repunerea în termen şi/sau se admite excepția de tardivitate, instanța de judecată respinge acțiunea ca fiind tardivă printr-o încheiere motivată care poate fi atacată cu recurs. (4) Instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii adoptate conform alin. (3),*

este în drept: a) să respingă recursul şi să mențină încheierea; b) să admită recursul şi să caseze integral încheierea, restituind cauza spre rejudecare (5) Dacă se dispune repunerea în termen şi/sau excepția de tardivitate se respinge, instanța de judecată emite o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul şi continuă examinarea cauzei".

Termenul de declarare a recursului.

Potrivit art. 425 Cod de procedură civilă, „*termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii*".

Din actele cauzei se constată că, încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central a fost pronunțată la 24 iunie 2025 în lipsa lui Petrova Olga. Potrivit avizelor de recepție actul contestat a fost recepționat la data de 01.07.2025. Astfel recursul depus la data de 08.07.2025, prin prisma prevederilor art. 425 Cod de procedură civilă, se consideră declarat în termen.

Procedura de notificare a fost legal executată.

În corespundere cu prevederile art. 426 alin. (3) Cod de procedură civilă, *recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet de 3 judecători, în baza dosarului şi a materialelor anexate la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părților*".

La data de 11.09.2025 avocatul Apărece Oleg în interesele lui SRL „Primier Gold" a depus referință solicitând respingerea recursului ca fiind neîntemeiat, solicitând menținerea încheierii instanței de fond din 24.06.2025. În susținerea referinței fiind indicat Petrova Olga a cunoscut despre imposibilitatea încheierii contractului de vânzare cumpărare din 26.01.2022, dată la care i-a fost restituit avansul. Contractul de avans a fost încheiat la data de 26.01.2022, în baza căruia Petrova O. a transmis SRL „Premier Gold" în calitate de avans suma de 1000 Euro în vederea garantării executării obligațiilor procurării bunului imobil situat pe adresa mun. Cahul, str.Libertății, 34/1. Reieșind din faptul că proprietarul imobilului nu a mai dorit să înstrăineze bunul imobil menționat SRL „Premier Gold" a restituit lui Petrov O. suma avansului de 1000 Euro. Restituirea avansului se confirmă prin semnătura lui Petrova O. care confirmă recepționare. Avansul fiind restituit în aceeași zi când a fost încheiat contractul (26.01.2022), Petrova a indicat că a primit avansul fără a mai indic data de 26.01.2022, or în cazul în care avansul s-ar fi restituit în altă zi Petrova O. urma să indice acea dată. Respectiv Petrova O. dispunea de suficient timp pentru a înainta acțiunea în vederea revendicării drepturilor pe care le pretinde a fi încălcate.

Aprecierea instanței de recurs.

Conform prevederilor art. 423 alin. (1) Cod de procedură civilă, *încheierea dată în prima instanță poate fi atacată cu recurs, separat de hotărâre, de către părți şi de ceilalți participanți la proces în cazurile prevăzute de prezentul Cod şi de alte Legi, precum şi în cazurile în care încheierea face imposibilă desfășurarea de mai departe a procesului*.

În conformitate cu prevederile art. 424 alin. (1) Cod de procedură civilă, *Curțile de Apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii*.

În corespundere cu prevederile art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă, *instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept: să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată.*

Conform art. 186[1] alin.(4) lit. b) Cod de procedură civilă „*Instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii adoptate conform alin.(3), este în drept să admită recursul şi să caseze integral încheierea, restituind cauza spre rejudecare.*”.

Pornind de la prevederile legale citate, recursul s-a examinat fără participarea părților, însă cu înștiințarea acestora despre data şi ora judecării cauzei în ordine de recurs.

Analizând încheierea recurată în raport cu criticile formulate în recursul declarat, Completul de judecată constată faptul că, încheierea instanței de fond prin care s-a admis excepția de tardivitate înaintată de reprezentantul pârâtului, avocat Apărece Oleg și s-a respins ca fiind depusă tardiv acțiunea formulată de Petrova Olga, este una pripită, motiv pentru care există temeiuri rezonabile de a casa încheierea recurată cu remiterea cauzei la rejudecare, în același complet de judecată, din următoarele considerente.

Din actele cauzei rezultă cu certitudine că, la 13 februarie 2025, în judecătoria Cahul, sediul Central a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de Petrova Olga împotriva SRL ,,Premier Gold” , prin care a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea din contul SRL ,,Premier Gold” în beneficiul lui Petrova Olga a prejudiciului moral cauzat prin faptul neexecutării obligațiilor contractuale şi inducerii în eroare în cuantum de 260 000 /două sute şaizeci mii/ lei.

În cadrul ședinței de judecată, la data de 25 martie 2025, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Premier Gold”, avocat Oleg Apărece, a înaintat cerere privind excepția de tardivitate, solicitând admiterea excepției de tardivitate cu emiterea unei încheieri de respingere a acțiunii ca fiind depusă tardiv, motivând prin faptul că la data de 26 ianuarie 2022 S.R.L. ,,Premier Gold” a încheiat contract de avans nr. 8 cu Petrova Olga în vederea garantării executării obligațiilor asumate și anume a procurării bunului imobil situat pe adresa *****, iar cumpărătorul Petrova Olga a transmis către S.R.L. „Premier Gold”, cu titlu de avans suma de 1000 euro. A menționat că proprietarul bunului imobil situat pe adresa *****, nu a mai dorit să înstrăineze bunul menționat, S.R.L. ,,Premier Gold” a restituit lui Petrova Olga suma de 1 000 euro transmisă cu titlu de avans. A susținut că Olga Petrova a cunoscut despre imposibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare încă din data de 26 ianuarie 2022, dată la care ia fost restituit avansul. Astfel, a considerat că calcularea curgerii termenului de prescripție începe la data de 26 ianuarie 2022.

Prima instanță soluționând cererea, prin încheierea din 24 iunie 2025 a admis cererea privind excepția de tardivitate înaintată de reprezentantul pârâtului și a respins acțiunea ca fiind tardivă.

Pentru a pronunța încheierea instanța de fond a reținut că, potrivit însemnării făcute de reclamantă în contractul de avans nr. 8, reiese că suma avansului a primit tot la data încheierii contractului de avans, la 26 ianuarie 2022, or altă dată nu a fost indicată de aceasta.

Analizând încheierea recurată în raport cu criticile formulate în recursul declarat, Completul de judecată constată faptul că, încheierea instanței de fond este una pripită și neîntemeiată, sub aspectul soluționării cererii privind excepția de tardivitate.

În corespundere cu prevederile art. 5 Cod de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege. pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime*.

Verificând materialele cauzei se atestă că la data de 26 ianuarie 2022 între Olga Petrova în calitate de beneficiar și agenția S.R.L. „Premier Gold", în persoana directorului Serghei Chiosa, în calitate de prestator, a fost încheiat contractul de prestări servicii nr. 14 din 26 ianuarie 2022 (f.d.6, 25).

Tot la data de 26 ianuarie 2022 a fost încheiat contractul de avans nr. 8 prin care S.R.L. „Premier Gold" a primit de la Olga Petrova suma de 1000 euro cu titlu de avans în vederea garantării încheierii unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat pe adresa mun.Cahul, str. Libertății, 34/1 la suma de 28000 euro. Pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil s-a dispus termenul de o lună, adică 26 februarie 2022. (f.d. 7, 26)

Totodată potrivit contractului de avans nr. 8 din 26 ianuarie 2022, în partea de jos a acestuia este făcută însemnarea „Am primit avansul" mai jos fiind pusă semnătura Olgăi Petrova. (f.d. 26)

Potrivit prevederilor la pct. 4 al contractului este indicat destul de clar faptul că termenul executării obligației de către SRL „„Premier Gold" este o lună din data semnării contractului de avans. În acest sens, în termen de o lună din data semnării contractului de avans, părțile urmau să purceadă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil. În acest sens, însăși contractul de avans stabilește termenul de o lună pentru executarea obligațiilor. Respectiv, nu este clar din care considerente instanța de fond a conchis că suma avansului a fost restituită anume la data de 26.01.2022, or faptul că mențiunea restituirii este indicată la sfârșitului contractului de avans din 26.01.2022, nu constituie o confirmare că anume în data de 26.01.2022 a fost restituită suma avansului.

În contextul materialelor anexate se atestă că Petrova Olga la data de 26.01.2022 nu a putut să cunoască despre faptul că Moțoianu Adela nu intenționează să înstrăineze bunul imobil. Respectiv, neprobate alegațiile sunt pârâtului potrivit cărora Petrova Olga ar fi primit tot la data de 26.01.2022 avansul în cuantum de 1 000 euro. Mai mult reclamanta a indicat că avansul nu a fost restituit la data respectivă, ci aproximativ peste un an din data semnării contractului de avans, iar pârâtul nu a prezentat nici o probă care să ateste cu certitudine data restituirii avansului. Prin urmare reieșind din faptul că lipsește data restituirii avansului, nu se poate afirma că acesta a fost restituit la data încheierii contractului de avans.

Astfel, la capitol soluționării cererii de tardivitate, norma imperativă prevăzută la art. 186^1 Cod de procedură civilă, stipulează expres că *(1) Cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs*

prescripţia, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate 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.

Completul de judecată consideră necesar de menționat că, examinarea chestiunii privind excepția de tardivitate presupune cercetarea minuțioasă, obiectivă și completă a argumentelor în susținerea excepției de tardivitate, întru adoptarea unei soluții corecte.

Or, reieșind din esența ei, excepția de tardivitate reprezintă un instrument care apără securitatea raporturilor juridice, însă în același timp nu trebuie să fie contrară principiului accesului liber la justiție.

Completul de judecată consideră necesar de menționat că, la examinarea chestiunii privind excepția de tardivitate, instanța de fond urma să examineze minuțios astfel de chestiuni cum ar fi – perioada pentru care a început a curge termenul prescripție extinctivă, dacă a fost sau nu întreruptă curgerea termenului de prescripție extinctivă și alte chestiuni relevante problemei puse spre soluționare.

Instanța de fond a lăsat fără apreciere faptul că la data de 23.03.2022 Petrova Olga a înaintat acțiune în judecată împotriva proprietarului bunului imobil Moțoianu Adela prin care a solicitat recunoașterea valabilității antecontractului şi a obligării acesteia la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fiind convinsă că între SRL „Premier Gold” şi proprietarul bunului imobil Moțoianu Adela era încheiat contract de prestări servicii prin care ultima şi-a exprimat acordul şi voința la înstrăinarea bunului imobil, iar ulterior ultima nejustificat refuză să încheie contract de vânzare-cumpărare. Un astfel de contract nu a fost prezentat, prin urmare doar în momentul Petrova Olga a constatat că de fapt de către SRL „Premier Gold” a fost indusă în eroare.

În acest sens, termenul de prescripție a acțiunii privind repararea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale şi inducere în eroare nicidecum nu poate fi calculat din data încheierii contractului de avans nr.8 din 26.01.2022.

Din analiza materialelor se atestă că, instanța de fond pripit a calculat termenul de prescripție din data de 26.01.2022, limitându-se la constatarea generală că acțiunea a fost depusă tardiv. Or materialele cauzei atestă superficialitatea examinării cererii privind excepția de tardivitate, în contextul în care reclamanta a indicat în referință că potrivit prevederilor pct. 4 al contractului prestări servicii, este prevăzut că termenul executării obligației de către S.R.L. „Premier Gold” este o lună din data semnării contractului de avans, corespunzător în termen de o

lună din data semnării contractului de avans, părțile urmau să purceadă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil. Considerente din care termenul de prescripție nu poate curge de la data de 26.01.2022, după cum susține pârâtul S.R.L. „Premier Gold”, or, însăși contractul de avans stabilește termenul de o lună pentru executarea obligațiilor.

Corespunzător art. 395 Cod civil prevede că: *„(1) Termenul de prescriptie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la actiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului”.*

Completul de judecată, ajunge la concluzia că instanța de prim nivel nu a elucidat pe deplin toate circumstanțele de fapt, importante pentru soluționarea cauzei, adoptând o hotărâre eronată, care urmează să fie desființată.

În sensul vizat notabil este faptul că instanța de fond nu este în drept de a admite derogări de la prevederile legii, deoarece principiul preeminenței dreptului nu poate fi neglijat la soluționarea cauzelor civile, potrivit prevederilor art. 12 Cod de procedură civilă.

Aspectele neexaminate de instanța de fond, instituie necesitatea admiterii recursului, casării încheierii din 24 iunie 2025, cu remiterea cauzei la rejudecare în același complet de judecată.

Potrivit art. 6 pct. 1) CEDO***, orice persoana are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil***. Completul de judecată menționează faptul că, ***<u>îi revine instanţei de judecată obligaţia pozitivă să verifice cauza sub toate aspectele</u>, să analizeze probatoriul administrat, inclusiv legalitatea acestuia, să cerceteze aspectele de fapt şi conformitatea lor cu motivele de drept invocate şi să ofere o soluție argumentată și motivată temeinic***.

Dreptul la un proces echitabil vizează respectarea principiului egalității armelor, unde fiecare din părţi urmează să obţină posibilitatea de a-şi prezenta cauza în condiţii egale, care să nu plaseze într-o situaţie net dezavantajoasă în raport cu adversarul.

Instanța de recurs reține că, principiul egalităţii armelor – care reprezintă unul din elementele noţiunii mult mai largi a procesului echitabil – presupune că fiecare parte beneficiază de o posibilitate rezonabilă de a-și prezenta cazul, în condiţiile care nu ar pune-o într-un dezavantaj substanțial în raport cu cealaltă parte, în așa fel fiind asigurată și respectarea principiului securităţii raporturilor juridice, toate fiind părți constituente ale procesului echitabil.

Întru asigurarea calității actului de justiție, motivarea în fapt a hotărârii cuprinde analiza şi evaluarea probelor pe baza cărora s-a stabilit existenţa sau inexistenţa faptelor şi împrejurărilor constatate, iar motivarea în drept cuprinde justificarea aplicării în cauza judecată a anumitor norme de drept, căror li se va da o anumită interpretare.

În conformitate cu jurisprudența CtEDO motivarea unei hotărâri nu este o problemă de volum, ci una de esenţă, de conţinut, urmând a fi clară, concisă şi concretă, <u>în concordanţă cu probele şi actele din dosar</u>, asigurând o garanţie pentru părţi în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, precum şi singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a se putea exercita controlul judiciar, circumscriindu-se astfel noţiunii de proces echitabil în condiţiile prevăzute de art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului.

În mod necesar, o hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro şi contra care au format, în fapt şi de drept, convingerea instanţei cu privire la soluţia pronunţată, argumente care în mod necesar, trebuie să se raporteze pe de o parte, la susţinerile şi părerile părţilor, iar pe de altă parte, la dispoziţiile legale aplicabile cazului din speţă.

La rejudecarea prezentei cauze, instanța urmează să țină cont de cele menționate în prezenta decizie, întru excluderea repetării erorilor admise, dispunând examinarea ei amplă și obiectivă, în ansamblu sub toate aspectele și în corespundere cu normele procesual-civile, adoptând în rezultat o hotărâre motivată și întemeiată.

În baza celor expuse, potrivit prevederilor art. 424, 427 lit. b), 428 Cod de procedură civilă, Completul de judecată, –

D E C I D E :

Se admite recursul declarat de Petrova Olga.

Se casează integral încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 24 iunie 2025, pronunțată la cererea privind ridicarea excepției de tardivitate depusă de reprezentantul pârâtului SRL „Premier Gold” - avocatul Apărece Oleg în cadrul examinării cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Petrova Olga către Societatea cu Răspundere Limitată „Premier Gold” cu privire la încasarea prejudiciului moral cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale și inducere în eroare, cu restituirea cauzei la rejudecare în prima instanță în același complet de judecată.

Decizia este irevocabilă de la emitere.

Președintele ședinței, judecător: Inga GORLENCO

Judecătorii : Andrei SCRIPCENCO

Evgheni BANCOV