Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Potînga Iurie

Dosarul nr. 2r-1164/25
(2-25052590-02-2r-12062025)

D E C I Z I E

11 decembrie 2025 **municipiul Chișinău**

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

Având în componența sa:
Președintele completului, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecătorii Constantin Roșca și Roman Pascari

soluționând fără citarea părților, recursul declarat de recurenta SRL „Promilton" împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025, prin care a fost restituită cererea formulată de SRL „Promilton" împotriva lui Rasskovskyy Illya privind revocarea contactului de vânzare-cumpărare nr. 1-1978 din 14.11.2023, rectificarea din registrul bunurilor imobile în sensul radierii și încasarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

Poziția și soluția instanței de fond:

1. La data de 15.04.2025 sub nr.04/1-1.1-9944, potențialul reclamant SRL „Promilton„ a chemat în judecată, în contradictoriu, pârâtul Rasskovskyy Illya și a solicitat revocarea contactul de vânzare-cumpărare nr. 1-1978 din 14.11.2023, rectificarea din registrul bunurilor imobile în sensul radierii și încasarea cheltuielilor de judecată.
2. Prin încheierea din 22 aprilie 2025, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată în cauză, informând reclamantul despre necesitatea înlăturării neajunsurilor indicate în încheierea sus menționată, acordându-i pentru aceasta un termen de 5 zile din momentul primirii copiei de pe încheierea în cauză pentru înlăturarea neajunsurilor.
3. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025 a fost restituită cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton" împotriva lui Rasskovskyy Illya privind revocarea contactul de vânzare-cumpărare nr. 1-1978 din 14.11.2023, rectificarea din registrul bunurilor imobile în sensul radierii și încasarea cheltuielilor de judecată. S-a remis în adresa reclamantului încheierea în cauză și

cererea de chemare în judecată cu actele anexate. S-a explicat reclamantului că restituirea cererii de chemare în judecată nu exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant, cu aceeași acțiune împotriva aceluiași pârât, cu același obiect și aceleași temeiuri dacă reclamantul a lichidat integral neajunsurile.

Poziția părților în instanța de recurs:

4. La 27 mai 2025, SRL „Promilton”, în termenul de declarare a recursului, a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025, solicitând admiterea recursului, casarea încheierilor Judecătoriei Chișinău, sediul Central 2-8304 din 22.04.2025 și 02.05.2025. Dispunerea examinării în fond a cererii de chemare în judecată.
5. În argumentarea cererii de recurs, recurenta SRL „Promilton” a invocat că motivul restituirii cererii a fost întemeiat în prisma prevederilor art.171 alin. (2), art. 269-270 CPC, iar motivul dispunerii de a nu da curs invocat este presupusa necesitate de a achita diferența la taxa de stat după formula 50001- 1500000-2050+3% din valoarea acțiunii care depășește 50001 MDL.
6. SRL „Promilton” nu formulează nici o cerere patrimonială față de pîrît. Bunul imobil obiect al contractului nu este obiect litigios. El a fost şi este proprietate al SRL „Promilton”, conform extrasului din registrul bunurilor imobile anexat prezentei cereri.
7. Înregistrarea provizorie a pîrîtului nu-i conferă dreptul de proprietate, decît după justificarea ulterioară, anume plata integrală a prețului. Este notabil faptul că dreptul de proprietate în cazul vînzării-cumpărării cu rezerva proprietății cumpărătorul dobîndeşte dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț, (alin. 1, art. 1191 Cod civil).
8. Acțiunea în rectificare în sensul art. 87 CPC are un sens mai larg decît în speță, şi poate fi translativă de proprietate, ca de exemplu în partajul averii comune, moştenire, etcetera, unde poate avea loc transmiterea de-facto şi de-iure a unor bunuri.
9. În speță rectificarea, are loc în sensul prevăzut la art. 982, alin. 2 Cod civil, în cazul în care partea contractantă căreia i s-a constituit un drept real limitat prin înregistrare într-un registru de publicitate nu îşi dă consimțământul la radierea sa, cealaltă parte contractantă poate cere instanței de judecată, pe calea acțiunii în rectificare, să pronunțe o hotărîre care să țină loc de consimțământ al părții contractante care refuză radierea.
10. Pîrîtul a achitat doar o singură rată, în mărime de 2000,08 euro, în pofida faptului SRL „Promilton" şi-a îndeplinit diligent obligațiile şi a înregistrat dreptul provizoriu al pîrîtului. Din momentul în care nici o rată nu este achitată din anul 2023 pînă în prezent, care pot fi eventual drepturile sale reale sau creanțele ce urmează a fi calculate în vederea unor creanțe patrimoniale? Or, consimțământul sau refuzul nu poate fi evaluat în unități monetare. Ca orice contract, contractul în speță generează creanțe corelative, iar achitarea ratelor, ipotetic, generează drepturi de creanță corelative, fapt ce nu este realizat în speță. Suplimentar, atragem atenția asupra

faptului că art. 87, alin.1, lit. j) CPC conține sintagma *din valoarea dreptului real sau de creanţă*, or, drept real este dreptul subiectiv patrimonial pe temeiul căruia titularul său poate să exercite anumite puteri, prerogative asupra unui bun determinat, în mod direct şi nemijlocit, fără intervenția altei persoane, care evident nu este cazul, dreptul constituit prin înregistrarea provizorie este un drept suspensiv și condiționat de achitarea costului apartamentului.

11. În cazul creanței, aceasta trebuie evaluată reieşind din suma achitată, deoarece rezultă din plata efectuată, nu din condiția contractuală, iar în speță suma achitată este zero.
12. În final, atragem atenția asupra faptului că urmează a fi aplicat pct. 1.9 al Anexei 1 al Legii taxei de stat, dat fiind faptul că acțiunea ține de revocarea contractelor fără revendicarea bunului, şi nu conține revendicări patrimoniale. *Ultima ratio*, chiar în cazul în care se percepe o contradicție cu art. 87 CPC, Legea taxei de stat fiind o lege organică, urmează a fi aplicată ultima, ca adoptată cea mai recent.

Aprecierea instanței de recurs:

13. Analizând legalitatea și temeinica încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de către participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că recursul urmează a fi admis și casată încheierea contestată, reieșind din considerentele ce succed.
14. 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 referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.
15. În conformitate cu 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 soluţionată prin încheierea casată.
16. În accepțiunea art. 2 alin. (1) Cod de procedură civilă, procedura de judecare a cauzelor civile în instanţele judecătoreşti de drept comun este stabilită de Constituţia Republicii Moldova, de hotărârile şi deciziile Curţii Europene a Drepturilor Omului, de hotărârile Curţii Constituţionale, de prezentul cod şi de alte legi organice. Normele de drept procedural civil din alte legi trebuie să corespundă dispoziţiilor fundamentale ale Constituţiei Republicii Moldova şi prezentului cod.
17. Conform art.171 alin. (1) Cod de procedură civilă, după ce constată că cererea a fost depusă în judecată fără a se respecta condițiile art.166 și 167 alin. (1) lit. a), b), c) și e), judecătorul emite, în cel mult 5 zile de la repartizarea cererii, o încheiere pentru a nu se da curs cererii, comunicând persoanei care a depus cererea acest fapt de încălcare și acordându-i un termen rezonabil pentru lichidarea neajunsurilor.
18. În temeiul prevederilor dispozițiilor art.167 alin. (1) lit. b) și c) Cod de procedură civilă la cererea de chemare în judecată se anexează: dovada de plată a taxei de stat

şi/sau a taxei de timbru; documentele care certifică circumstanţele pe care reclamantul îşi întemeiază pretenţiile şi copiile de pe aceste documente pentru pârâţi şi intervenienţi, dacă aceştia nu dispun de ele.

19. Potrivit art.171 alin. (2) Cod de procedură civilă, dacă persoana care a depus cererea îndeplinește în termen toate cerințele enumerate în încheierea judecătorului, cererea se consideră depusă la data prezentării inițiale în judecată. În caz contrar, ea nu se consideră depusă și împreună cu actele anexate, se restituie reclamantului printr-o încheiere judecătorească ce poate fi atacată cu recurs.
20. În acord cu art. 10 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, sancțiunile procedurale sunt urmările nefavorabile, stabilite de normele de drept procedural civil, care survin pentru subiectul obligat în raport procedural în caz de neîndeplinire sau de îndeplinire defectuoasă a unui act de procedură, precum și în caz de exercitare abuzivă a unui drept procedural. Sancțiunile procedurale vizează atât actele de procedură ale instanței judecătorești, ale participanților la proces, cât și ale persoanelor legate de activitatea acestora și, în dependență de prevederile legii, constau în anularea actului procedural defectuos, în decăderea din drepturi pentru neîndeplinire în termen a actului de procedură, în obligația de a completa sau a reface actul îndeplinit cu nerespectarea legii, în restabilirea în drepturile încălcate, în aplicarea amenzii judecătorești, în alte măsuri prevăzute de lege.
21. În speță, Colegiul constată că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 22 aprilie 2025, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată în cauză, informând reclamantul despre necesitatea înlăturării neajunsurilor indicate în încheierea sus menționată, acordându-i pentru aceasta un termen de 5 zile din momentul primirii copiei de pe încheierea în cauză pentru înlăturarea neajunsurilor.
22. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 2 mai 2025 a fost restituită cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton” împotriva lui Rasskovskyy Illya privind revocarea contactul de vânzare-cumpărare nr. 1-1978 din 14.11.2023, rectificarea din registrul bunurilor imobile în sensul radierii și încasarea cheltuielilor de judecată. S-a remis în adresa reclamantului încheierea în cauză și cererea de chemare în judecată cu actele anexate. S-a explicat reclamantului că restituirea cererii de chemare în judecată nu exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant, cu aceeași acțiune împotriva aceluiași pârât, cu același obiect și aceleași temeiuri dacă reclamantul a lichidat integral neajunsurile.
23. Dispunând restituirea cererii, prima instanță și-a motivat soluția prin faptul că reclamanta SRL „Promilton” nu a înlăturat neajunsurile descrise în încheierea din 22 aprilie 2025.
24. Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră că concluzia instanței de fond este în contradicție cu circumstanțele de fapt constatate.
25. În susținerea opiniei enunțate, Colegiul reiterează că, într-adevăr, în virtutea prevederii legale de la art.167 alin. (1) lit. b) și c) Cod de procedură civilă

reclamantul urmează să anexeze dovada achitării taxei de stat și înscrisuri ca mijloc de probă a circumstanțelor pe care își întemeiază pretențiile.

26. Însă, potrivit cererii de chemare în judecată reclamanta solicită revocarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1978 din 14.11.2023, cât și rectificarea registrului bunurilor imobile în sensul radierii înregistrării provizorii al dreptului lui Raskovskyy Illya asupra bunului locativ.
27. Astfel prin încheierea din 22 aprilie 2025 instanța de fond nu a dat curs cererii de chemare în judecată indicând reclamantei SRL „Promilton" să verifice anexele atașate, modalitatea, destinația și calculul corect al taxei de stat prevăzute de legea taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, fără a indica care ar fi taxa de stat care urmează a fi achitată la depunerea acțiunii, iar prin încheierea din 2 mai 2025 a restituit cererea de chemare în judecată pe motiv că potențialul reclamant nu a înlăturat neajunsurile indicate în încheierea din 22 aprilie 2025 (f. d. 39-40, 42).
28. La caz, Colegiul judiciar apreciază ca fiind greșită argumentarea primei instanțe or, la actele cauzei a fost anexată dovada achitării taxei de stat și a taxei de timbru, care ulterior au fost restituite prin încheierea din 2 mai 2025.
29. Astfel, urmau a fi aplicate prevederile art. 88 alin. (1) Codul de procedură civilă care stipulează că în cazul în care, la momentul depunerii cererii, determinarea valorii acţiunii este dificilă, taxa de stat se plăteşte cu aproximaţie, urmând să se încaseze ulterior o taxă suplimentară în corespundere cu partea din valoarea acţiunii, stabilită de instanţă la soluţionarea cauzei în fond, pentru care nu s-a plătit taxă de stat la momentul depunerii cererii.
30. Referitor la faptul că reclamanta SRL „Promilton" urma să verifice anexele atașate, modalitatea, destinația și calculul corect al taxei de stat prevăzute de legea taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, Colegiul judiciar remarcă că norma art. 167 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă statuează că la cererea de chemare în judecată urmează a fi anexate documentele care certifică circumstanţele pe care reclamantul îşi întemeiază pretenţiile.
31. Astfel, Colegiul judiciar constată că recurenta a anexat la cererea de chemare în judecată, actele pe care le deține și pe care își întemeiază pretenţiile, inclusiv dovada de achitare a taxei de stat și a taxei de timbru.
32. În susținerea acestei concluzii Colegiul indică că, în sine, concluziile judecătorului formulate în încheierea de restituire sunt contrare prevederilor legale, din motivul că la etapa verificării înlăturării neajunsurilor instanța nu dispune de dreptul procesual de a aprecia probele prezentate pentru confirmarea circumstanțelor puse la baza pretențiilor înaintate.
33. Așadar, numai la soluționarea cauzei instanța este în drept să se expună asupra forței probante a înscrisurilor prezentate și, după caz, să le admită sau să le respingă.
34. Totodată, Colegiul notează că instanța trebuie să întreprindă toate acțiunile procedurale prevăzute de lege, avându-se în vedere faptul că de corectitudinea și succesivitatea acestor acțiuni, depinde în mare măsură cum va fi asigurată persoanei interesate apărarea dreptului civil încălcat.

35. În această ordine de idei, instanța de recurs ajunge la concluzia că la etapa verificării înlăturării neajunsurilor cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Promilton” împotriva lui Rasskovskyy Illya privind revocarea contactului de vânzare-cumpărare nr. 1-1978 din 14.11.2023, rectificarea din registrul bunurilor imobile în sensul radierii și încasarea cheltuielilor de judecată, judecătorul a dat dovadă de un formalism incompatibil art. 6 § 1 din CEDO, circumstanță ce a generat adoptarea unei soluții greșite, întrucât judecătorul urmează să indice expres care anume neajunsuri urmează a fi înlăturate, cu acordarea unui termen suplimentar pentru aceste acțiuni.
36. Astfel, reținând ca fiind întemeiate argumentele SRL „Promilton”, cu referire la netemeinicia restituirii, în situația în care acest instrument procedural a fost utilizat defectuos, Colegiul conchide lipsa temeiurilor care ar justifica menținerea încheierilor din 22 aprilie 2025 și din 2 mai 2025 emise de instanța de fond.
37. Reieşind din cele menţionate şi având în vedere că soluţia oferită de prima instanţă este una neîntemeiată, Completul judiciar ajunge la concluzia de a admite recursul declarat, a casa încheierile primei instanţe din 22 aprilie 2025 și din 2 mai 2025, restituind cauza spre rejudecare în aceeași instanță, în același complet de judecată, la faza primirii cererii de chemare în judecată.
38. În conformitate cu art. 423-424, art. 427 lit. b), art. 428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de către SRL „Promilton”.

Se casează încheierile Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 22 aprilie 2025 și din 2 mai 2025, emise în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Promilton” împotriva lui Rasskovskyy Illya privind revocarea contactului de vânzare-cumpărare nr. 1-1978 din 14.11.2023, rectificarea din registrul bunurilor imobile în sensul radierii și încasarea cheltuielilor de judecată, cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceiași instanță și în același complet de judecată, la faza primirii cererii de chemare în judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
Judecătorul: Ruxanda Pulbere

Judecătorii: Constantin Roșca

Roman Pascari