Dosarul nr. 2r-1216/25 (2-25048243-02-2r-18062025)

D E C I Z I E

27 noiembrie 2025 **mun. Chișinău**

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ

al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:

Preşedintele de complet, judecătorul Serghei Dimitriu

Judecătorii: Eleonora Badan-Melnic și Violeta Gîrleanu

examinând cererea de recurs depusă de ”Promilton” societate cu răspundere limitată împotriva încheierilor Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025 și 12 mai 2025, adoptate la cererea de chemare în judecată depusă de ”Promilton” societate cu răspundere limitată către Marin Dan-Adrian privind revocarea contractului de vânzare-cumpărare și rectificarea registrului bunurilor imobile în sensul radierii înregistrării provizorii al dreptului asupra bunului imobil,

a c o n s t a t a t:

1. În data de 2 aprilie 2025 ”Promilton” societate cu răspundere limitată a depus cerere de chemare în judecată către Marin Dan-Adrian, privind revocarea contractului de vânzare-cumpărare și rectificarea registrului bunurilor imobile în sensul radierii înregistrării provizorii al dreptului asupra bunului imobil.
2. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată, din motiv că pentru pretenția de rectificare a registrului bunurilor imobile s-a achitat taxa de stat în mărime de 250 lei, însă, reieșind din prevederile Legii taxei de stat nr.213 din 31 iulie 2023 și art. 87 alin. (1) lit. j^2) din Codul de procedură civilă, taxa de stat ce urma a fi achitată de potențialul reclamant pentru pretenția de rectificare a registrului bunurilor imobile constituie suma de 2510,56 lei. Prin urmare, acesta urma să mai achite diferența creată în sumă de 2260,56 lei.
3. Prin încheiere s-a acordat un termen de 7 zile din momentul recepționării pentru a înlătura neajunsurile indicate.
4. În termenul acordat de judecător s-a stabilit că neajunsurile indicate în încheierea de a nu da curs cererii de chemare în judecată nu au fost înlăturate. Drept rezultat, prin încheierea

Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 mai 2025, a fost restituită cererea de chemare în judecată. Încheierea a fost recepționată de ”Promilton” societate cu răspundere limitată pe 20 mai 2025.

Poziția recurentului

5. Pe *2 iunie 2025* ”Promilton” societate cu răspundere limitată a declarat recurs împotriva încheierilor din 14 aprilie 2025 și 12 mai 2025, solicitând casarea acestora și dispunerea examinării pe fond a cererii de chemare în judecată.
6. În susținerea cererii de recurs s-a indicat că încheierile contestate nu sunt întemeiate, întrucât instanța de fond a calificat eronat obiectul acțiunii și a aplicat greșit prevederile Legii taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023 și ale Codului de procedură civilă referitoare la determinarea valorii acțiunii și a mărimii taxei de stat. S-a accentuat că prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat revocarea contractului de vânzare-cumpărare cu rezerva dreptului de proprietate, fără revendicarea bunului, precum și rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea unei înregistrări provizorii, pretenții pe care le-a calificat ca având caracter nepatrimonial, pentru care este incident pct. 1.9 din anexa nr. 1 la Legea taxei de stat pentru care se achită taxă de stat în mărime de 250 lei.
7. Recurentul a indicat în cererea de recurs și că instanța de fond a luat ca bază de calcul întregul preț al imobilului, ignorând împrejurarea că, potrivit contractului și dispozițiilor art. 1191, 1193 și 928 Cod civil, dreptul de proprietate nu a fost transmis cumpărătorului, *condiția suspensivă* constând în achitarea integrală a prețului, condiție care nu a fost îndeplinită, iar contractul fiind deja declarat rezoluționat, astfel încât obligarea la achitarea diferenței de taxă de stat în sumă de 2260,56 lei nu are temei legal.
8. Totodată, în cererea de recurs s-a susținut că instanța de fond nu a examinat în substanță argumentele privind natura juridică a acțiunii și caracterul nepatrimonial al rectificării registrului bunurilor imobile, limitându-se la un calcul formal al taxei, iar prin faptul că nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată și prin restituirea acesteia, se împiedică examinarea în fond a pretențiilor, motiv pentru care a solicitat casarea încheierilor din 14 aprilie 2025 și 12 mai 2025 cu dispunerea examinării pe fond a cererii de chemare în judecată.

Legislația relevantă

9. Art. 352 din Codul civil

(1) Efectele juridice care depind de o condiţie suspensivă se produc la momentul îndeplinirii acelei condiţii sau la un alt moment ulterior prevăzut expres.

(5) În cazul în care condiţia suspensivă nu s-a îndeplinit, în privinţa prestaţiilor executate sub acea condiţie se aplică dispoziţiile legale privind îmbogăţirea nejustificată.

10. Art. 454 din Codul civil

(1) Sînt drepturi reale dreptul de proprietate şi drepturile reale limitate.

(2) Sînt drepturi reale limitate:

a) dreptul de uzufruct;

b) dreptul de uz;

c) dreptul de abitaţie;

d) dreptul de superficie;

e) dreptul de servitute;

f) drepturile reale de garanţie, inclusiv gajul şi ipoteca;

g) alte drepturi cărora prin lege le este atribuit în mod expres acest caracter.

11. Pct. 1.1.9 din anexa nr.1 a Legii taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023

Pentru cererile de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial cuantumul taxei de stat este de 250 lei.

12. Art. 87 alin. (1) lit. j^2) din Codul de procedură civilă

(1) Valoarea acţiunii se determină:

j^2) din ***valoarea dreptului real sau de creanţă*** – în cazul acţiunii în efectuarea înregistrării, al acţiunii în justificare şi al acţiunii în rectificare a registrului de publicitate prevăzut de lege.

13. Art. 171 din Codul de procedură civilă

(1) După ce constată că cererea a fost depusă în judecată fără a se respecta condiţiile art. 166 şi 167 alin.(1) lit.a), b), c) şi e), judecătorul emite, în cel mult 5 zile de la repartizarea cererii, o încheiere pentru a nu se da curs cererii, comunicînd persoanei care a depus cererea acest fapt de încălcare şi acordîndu-i un termen rezonabil pentru lichidarea neajunsurilor.

(2) Dacă persoana care a depus cererea îndeplineşte în termen toate cerinţele enumerate în încheierea judecătorului, cererea se consideră depusă la data prezentării iniţiale în judecată. În caz contrar, ea nu se consideră depusă şi, împreună cu actele anexate, se restituie reclamantului printr-o încheiere judecătorească ce poate fi atacată cu recurs.

14. Art. 424 alin. (1) din Codul de procedură civilă

Curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierii emise de judecătorii.

15. Art. 425 din Codul de procedură civilă

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

16. 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

17. Examinând argumentele invocate în recurs și materialele dosarului, Colegiul judiciar va admite cererea de recurs înaintată de ”Promilton” societate cu răspundere limitată împotriva încheierilor Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025 și 12 mai 2025, cu remiterea cauzei în instanța de fond la faza intentării procesului civil. Argumentele și rațiunile acestei soluții vor fi expuse în continuare.

18. Colegiul judiciar constată că în data de 2 aprilie 2025 ”Promilton” societate cu răspundere limitată a depus cerere de chemare în judecată către Marin Dan-Adrian. Prin cererea de chemare în judecată au fost formulate pretenții de revocare a unui contract de vânzare-cumpărare, având ca obiect un bun imobil, precum și de rectificare a registrului bunurilor imobile în sensul radierii înregistrării provizorii a dreptului cumpărătorului (pârâtului). Contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil a fost încheiat cu plata prețului în rate și cu rezerva dreptului de proprietate în favoarea vânzătorului (reclamantului), astfel încât, potrivit clauzelor contractuale dreptul de proprietate urma să se transmită cumpărătorului *sub condiția suspensivă* a achitării integrale a prețului de vânzare-cumpărare.

19. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată, reținându-se că pentru capătul de cerere privind rectificarea registrului bunurilor imobile reclamantul a achitat taxa de stat în mărime de 250 lei, pe când, în temeiul Legii taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023 și al art. 87 alin. (1) lit. j^2) din Codul de procedură civilă, taxa de stat datorată pentru această pretenție constituie 2510,56 lei, motiv pentru care i s-a acordat un termen de 7 zile din momentul recepționării încheierii pentru achitarea diferenței și înlăturarea neajunsurilor. În termenul acordat neajunsurile indicate nu

au fost înlăturate, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 mai 2025, s-a dispus restituirea cererii de chemare în judecată cu toate documentele anexate.

20. Încheiere prin care a fost restituită cererea a fost recepționată de ”Promilton” societate cu răspundere limitată pe 20 mai 2025, iar în data de 2 iunie 2025 s-a depus recurs împotriva încheierilor din 14 aprilie 2025 și 12 mai 2025, solicitându-se casarea acestora și dispunerea examinării în fond a cererii de chemare în judecată.

21. În speță Colegiul judiciar este chemat să dea răspuns problematicii *dacă în această cauză pretenția privind rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării provizorii a drepturilor cumpărătorului asupra bunului imobil are un* ***caracter patrimonial****, caz în care taxa de stat se determină prin raportare la valoarea dreptului real asupra bunului imobil sau unui drept de creanță, sau dacă pretenția dată are* ***natura nepatrimonială****, care privește exclusiv constatarea neîndeplinirii condiției suspensive care a determinat înscrierea provizorie, pentru care urmează a fi achitată taxă de stat prevăzută de lege pentru acțiunile nepatrimoniale.*

22. În raport cu prevederile legale enunțate, Colegiul judiciar reține că, din perspectiva capătului de cerere privind rectificarea registrului bunurilor imobile, obiectul acțiunii îl constituie *radierea înregistrării provizorii a drepturilor cumpărătorului asupra bunului imobil, ca urmare a neîndeplinirii condiției de plată a prețului.*

23. Colegiul va puncta că în această cauză nu pot fi aplicate prevederile de la art. art. 87 alin. (1) lit. j²) din Codul de procedură civilă în sensul determinării valorii acțiunii civile, în condițiile în care reclamantul, proprietar al bunului imobil în discuție (titular al dreptului real principal), nu își dispută propriul drept prin înaintarea acțiunii în justiție, ci urmărește aducerea registrului de publicitate în concordanță cu situația juridică existentă după rezoluțiunea contractului, urmare a neîndeplinirii condiției suspensive și radierea înscrierii provizorii pe numele pârâtului.

24. În asemenea condiții, acțiunea în rectificare are caracter nepatrimonial, fiind imposibilă cuantificarea valorii acțiunii cu raportarea la un drept real (reclamantul fiind titular al dreptului real de proprietate) sau un drept de creanță în privința căruia se cere rectificarea registrului de publicitate, din moment ce reclamantul nu urmărește exercitarea unui drept de creanță.

25. Astfel, pretenția de rectificare, prin radierea înscrierii provizorii în Registrul bunurilor imobile, formulată de ”Promilton” societate cu răspundere limitată în prezenta cauză este de natură nepatrimonială, ceea ce o plasează în sfera de incidență a pct. 1.1.9 din anexa nr. 1 la Legea taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, pentru care se achită o taxă de stat fixă de 250 lei, și nu în sfera art. 87 alin. (1) lit. j²) din Codul de procedură civilă, care presupune determinarea valorii acțiunii în funcție de valoarea dreptului real urmărit.
26. Drept rezultat constatarea de către instanța de fond a unui „*neajuns*” privind neachitarea integrală a taxei de stat și aplicării instituției de a nu da curs cererii de chemare în judecată și, ulterior, restituirii acesteia s-au întemeiat pe o interpretare eronată a naturii juridice a pretenției și a normelor legale referitoare la plata taxei de stat, fapt ce impune admiterea cererii de recurs și casarea încheierilor contestate cu remiterea cauzei în instanța de fond la faza intentării procesului civil.
27. În conformitate cu prevederile art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de ”Promilton” societate cu răspundere limitată împotriva încheierilor Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025 și 12 mai 2025.

Se casează încheierile Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025 și 12 mai 2025, prin care nu s-a dat curs și, respectiv, a fost restituită cererea de chemare în judecată depusă de ”Promilton” societate cu răspundere limitată către Marin Dan-Adrian privind revocarea contractului de vânzare-cumpărare și rectificarea registrului bunurilor imobile în sensul radierii înregistrării provizorii a dreptului asupra bunului imobil.

Cauza civilă se remite spre rejudecare instanței de fond, în același complet de judecată, la faza intentării procesului civil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele de complet, Judecătorul Serghei Dimitriu

Judecătorii Eleonora Badan - Melnic

Violeta Gîrleanu