Dosarul nr. 2r-832/26 (2-22001203-02-2r-27042026)
Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător – A. Brăgaru.

D E C I Z I E

29 iunie 2026 municipiul Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Instanța în componența:
Preşedintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii: Serghei Dimitriu și Hristina Craveț

examinând în ordine de recurs, fără participarea părților, recursul declarat de SRL ”Vasigur Grup”,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 31 martie 2026, prin care s-a scos de pe rol acțiunea reconvențională,

emisă în cauza civilă, la cererea depusă de Șchiopu Natalia împotriva SRL ”Vasigur Grup” privind încasarea sumei și

acțiunea reconvențională depusă de SRL ”Vasigur Grup” împotriva Nataliei Șchiopu împotriva Șchiopu Nataliei privind încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată, -

C O N S T A T Ă:

I. Circumstanțele cauzei.

1. La data de 3 ianuarie 2022, Șchiopu Natalia s-a adresat în instanță de judecată împotriva SRL ”Vasigur Grup” și SRL ”Vasigur Construct” cu privire la încasarea datoriei în mărime de 29 614,00 euro și obligarea prezentării actelor de dare în exploatare a complexului locativ construit pe terenul cu suprafața 0,1326 ha, nr. *****, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, *****, și actele de predare primire a apartamentului nr. 25 cu suprafața totală de 41,91 m.p., nr. cadastral *****; nr.29 cu suprafața totală de 56,19 m.p. nr. cadastral ***** și nr.30 cu suprafața totală de 50,73 m.p. nr. cadastral *****.

2. În ședința de judecată din 15 noiembrie 2022, instanța în temeiul art.60 Cod de procedură civilă, a admis cererea privind punerea pe rol a cererii de modificare a obiectului acțiunii, înaintată de reprezentantului reclamantei, avocatul Suveica (Dodi) Ariadna, potrivit căreia Șchiopu Natalia solicită încasarea de la SRL ”Vasigur Grup” și SRL ”Vasigur Construct” în beneficiul Nataliei Șchiopu, a datoriei în mărime de 29 614 Euro.

3. La data de 30 ianuarie 2025 în ședință de judecată a fost pusă pe rol acțiunea reconvențională înaintată de SRL ”Vasigur Grup” împotriva Nataliei Șchiopu cu privire la încasarea prejudiciului material potrivit contractelor de investiție anexat la materialele cauzei pentru efectuarea lucrărilor de construcție suplimentare ce constituie cota parte a Nataliei Șchiopu conform contractului de societate civilă din 6 iulie 2015 în mărime de 5 273 099,00 lei.

4. În motivarea acțiunii reconvenționale, SRL ”Vasigur Grup” a indicat că la data de 6 iulie 2015 reclamantul a semnat contractul de asociere cu pârâtul cu privire la edificarea a două blocuri locative. La dala de 27 martie 2017 Șchiopu Natalia integral a primit cota-parte cu suprafața de 841 m.p. conform contractului de vînzare-cumpărare nr.1758 semnat și a transmis în proprietatea privată către SRL ”Vasigur Grup” terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1326 ha situat pe bulevardul Moscovei nr.4/5 mun. Chișinău, prin care potrivit punctul 4.6 al contractului de vânzare-cumpărare menționat au fost stinse raporturile juridice la contractul de asociere din 6 iulie 2015.

5. În conformitate cu prevederile art. 6.6 al Contractului de societate civilă din 6 iulie 2015 Șchiopu Natalia urma să primească spații locative în varianta ”sură”. Dar la solicitarea pîrîtei, SRL ”Vasigur Grup” a construit suplimentar și a transmis pîrîtei Șchiopiu Natalia, potrivit contractelor de investiție spațiile locative în varianta ”albă”, care a făcut declarații și a dat asigurări că va achita diferența de plată în sumă de 5 273 099,00 lei redactată în contractele de investiții menționate pentru varianta ”albă” executată de către SRL ”Vasigur Grup”. Dar până în prezent Șchiopu Natalia nu a achitat suma de plată menționată cauzând un prejudiciul material considerabil.

6. Susține că, SRL ”Vasigur Grup” a efectuat suplimentar următoarele lucrări de construire a spațiilor locative ce aparțineau Șchiopu Natalia în conformitate cu contractele de investiții și anume: a) a finisat cu amestecul uscat toate suprafețe locative a pereților cei revenea cota-parte Șchiopu Natalia; b) SRL ”Vasigur Grup” a efectuat construcția (a turnat pardoseala) suprafața locativă cei revenea cota-parte Șchiopu Natalia, c) au fost instalate ușile la intrare în apartamentele cei reveneau cota-parte Șchiopu Natalia, d) au fost efectuate lucrări dc construcție pentru zidirea pereților interiori în apartamentele cei reveneau cotei-părți Șchiopu Natalia; e) SRL ”Vasigur Grup” a efectuat montarea rețelelor de încălzire cu instalarea cazanelor și caloriferelor a apartamentelor cei aparțin Șchiopu Natalia; f) SRL ”Vasigur Grup” a efectuat construcția sistemului dc ventilare în apartamentele care reveneau cotei părți Șchiopu Natalia. Suma totală investită suplimentar potrivit contractelor de investiție constituie suma de 5 273 099,00 lei.

7. SRL ”Vasigur Grup” și-a întemeiat acțiunea reconvențională în baza punctului 6.6 al Contractului de societate civilă din 6 iulie 2015, prin care Șchiopu Natalia recunoaște integral că a semnat contractul pentru a primi cota sa parte a

spațiilor locative în varianta ”sură”. Însă la solicitarea pârâtei Șchiopu Natalia, SRL ”Vasigur Grup” a construit suplimentar în sumă de 5 273 099 lei și a eliberat cota parte pârâtei a spațiilor locative în varianta albă. Susține că a fost informată referitor la obligația de plată prin intermediul reprezentantului O. Lozovan că urmează să efectueze plata pentru diferența de sume în mărime de 5 273 099,00 lei.

8. În ședință de judecată din 5 noiembrie 2025 reprezentantul pârâtei, avocatul Timotin Iulia a înaintat cerere privind scoaterea de pe rol a cererii reconvenționale depusă de S.R.L.”Vasigur Grup” împotriva Șchiopu Nataliei privind încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată, în temeiul art.267 lit. a) Cod de procedură civilă (f.d.244 vol.I).

II. Poziția instanței de fond.

9. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 31 martie 2026, s-a admis cererea reprezentantului pârâtei, avocatul Timotin Lilian privind scoaterea de pe rol a cererii. S-a scos de pe rol acțiunea reconvențională înaintată de SRL ”Vasigur Grup” împotriva Șchiopu Nataliei privind încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată, în temeiul art.267 lit.a) Cod de procedură civilă.

III. Solicitarea recurentului:

10. La data de 10 aprilie 2026, SRL ”Vasigur Grup” a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 31 martie 2026, solicitând casarea acesteia cu remiterea cauzei la rejudecare.

IV. Argumentele părților:

11. În motivarea cererii de recurs, a indicat că recurentul nu este de acord cu încheierea instanței de fond, o consideră neîntemeiată și pasibilă casării.

12. Recurenta SRL ”Vasigur Grup a invocat că cererea privind scoaterea de pe rol a acțiunii reconvenționale nu ar fi fost depusă în ședințele de judecată indicate, iar împrejurările depunerii acesteia nu ar rezulta din procesele-verbale.

13. Totodată, a invocat că instanța de fond nu ar fi comunicat recurentei cererea privind scoaterea de pe rol și înscrisurile anexate, privând-o de posibilitatea prezentării obiecțiilor și a probelor suplimentare.

14. Susține că, procedura de soluționare amiabilă ar fi fost respectată prin discuțiile și demersurile întreprinse în perioada 2019–2022, inclusiv prin intermediul reprezentantei Șchiopu Natalia, Lozovanu Olga;

15. Notează că, cererea repetată din 9 iunie 2021, indicată la filele 174–175 ale dosarului, ar confirma existența încercărilor de soluționare extrajudiciară;

16. Consideră că, prima instanță nu ar fi acordat relevanța corespunzătoare comportamentului Nataliei Șchiopu și al reprezentantei acesteia în cadrul negocierilor.

17. Afirmă că scoaterea de pe rol a acțiunii reconvenționale ar afecta dreptul recurentei la un proces echitabil și protecția creanței sale patrimoniale, garantate de

art. 6 din Convenția europeană a drepturilor omului și art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

18. Recurenta a mai invocat faptul că anterior instanța de fond a respins o excepție de tardivitate formulată de partea adversă, apreciind că această împrejurare trebuie examinată în contextul desfășurării procesului.

19. În susținerea recursului, SRL ”Vasigur Grup” a făcut referire la contractele încheiate între părți, la pretinsele demersuri amiabile și la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului referitoare la protecția creanțelor și a speranței legitime.

20. La data de 26 iunie 2026, avocatul Timotin Iulian în interesele Nataliei Șchiopu a depus referința, solicitând respingerea recursului ca neîntemeiat cu menținerea încheierii instanței de fond.

V. Verificarea termenului de declarare a recursului:

21. În conformitate cu prevederile art.425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

22. La caz, Colegiul judiciar a constatat că încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 31 martie 2026, a fost contestată cu recurs la data de 10 aprilie 2026.

23. Astfel, Colegiul reține că recursul declarat de SRL ”Vasigur Grup” a fost depus în interiorul termenului legal.

VI. Aprecierea instanței de recurs:

24. Analizând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră recursul pasibil respingerii cu menținerea încheierii contestate, reieșind din următoarele considerente.

25. În acord cu prevederile art.424 alin.(1) Cod de procedură civilă, curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.

26. În conformitate cu 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 referinței la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părților.

27. Potrivit art.427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul şi să mențină încheierea.

28. Prevederile art.267 lit.a) Cod de procedură civilă, stipulează că instanța de judecată scoate cererea de pe rol în cazul în care reclamantul nu a respectat procedura, prevăzută prin lege sau prin contractul părţilor, de soluţionare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, inclusiv prin mediere.

29. Din conținutul acestei norme rezultă că respectarea procedurii prealabile

poate constitui o condiție procesuală pentru examinarea fondului pretenției atunci când obligativitatea acesteia este stabilită prin lege sau rezultă din convenția părților.

30. În temeiul art.268 Cod de procedură civilă, scoaterea cererii de pe rol reprezintă o modalitate de terminare a procesului fără soluționarea fondului litigiului. După înlăturarea circumstanțelor care au determinat aplicarea acestei măsuri, persoana interesată poate sesiza din nou instanța, în condițiile legii.

31. În același timp, art.118 Cod de procedură civilă stabilește regula potrivit căreia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

32. Conform art.121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

33. În temeiul art.130 Cod de procedură civilă, probele sunt apreciate potrivit intimei convingeri a instanței, bazate pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar, în ansamblul și interconexiunea lor.

34. Prin urmare, controlul exercitat de instanța de recurs nu presupune stabilirea definitivă a existenței și cuantumului creanței pretinse de SRL ”Vasigur Grup”, dar verificarea existenței temeiului procesual care a determinat scoaterea de pe rol a acțiunii reconvenționale.

35. Din materialele cauzei rezultă că, la data de 6 iulie 2015, SRL ”Vasigur Grup”, Șchiopu Natalia și SRL ”Vasigur Construct” au încheiat contractul de societate civilă, cu scopul construcției unui complex locativ, compus din două blocuri locative de menire social – culturală și comercială, în temeiul certificatului de urbanism nr. 59i/18 din 2 februarie 2015; autorizației de construcție nr. 98-c/15 din 12 iunie 2015, pe terenul pentru construcții, cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, situat Republica Moldova, mun. Chișinău, *****. Șchiopu Natalia s-a obligat să transmită dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcții sus indicat SRL ”Vasigur Grup” și ca rezultat al aportului urma să obțină dreptul de dispoziție asupra 883 m.p. în blocurile locative al Complexului: a) 350 m.p. la etajul 4 al blocului nr. ”A” al Complexului; b) 350 m.p. la etajul 5 al blocului nr. ”B” al Complexului; c) 183 m.p. la etajul 3 al blocului nr. ”B” al Complexului.

36. La pct. 12.3 al Contractului de societate civilă nr. 5091 din 6 iulie 2015, părțile au prevăzut că toate litigiile apărute în baza acestui contract se vor rezolva de asociați pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu vor ajunge la un numitor comun, litigiile respective se vor soluționa de instanța de judecată competentă, în modul stabilit de legislația în vigoare.

37. În cererea sa SRL ”Vasigur Grup” a indicat că a efectuat lucrări

suplimentare de construire a spațiilor locative ce aparțineau Nataliei Șchiopu, în conformitate cu contractele de investiții (anexate la materialele cauzei) și anume: a finisat amestecul uscat toată suprafața locativă a pereților; a efectuat construcția (a turnat) pardoseala, suprafață locativă; a instalat ușile la intrarea în apartamente; a efectuat lucrări de construcție pentru zidirea pereților interiori în apartamente; a efectuat montarea rețelelor de încălzire cu instalarea cazanelor și caloriferelor, a efectuat construcția sistemului de ventilare în apartamente, care îi reveneau cotă – parte Șchiopu Nataliei.

38. Reclamantul în acțiunea reconvențională a reiterat că suma investită potrivit contractelor de investiții de către SRL ”Vasigur Grup”, la efectuarea lucrărilor de construcție menționate pentru cota – partea a Nataliei Șchiopu, constituie suma de 5 273 099,00 lei.

39. Din materialul probator se atestă că, sunt anexate opt contracte de investire a capitalului în construcția spațiului locativ, încheiate între SRL ”Vasigur Grup” în calitate de executor și Șchiopu Natalia, în calitate de beneficiar (f.d.65-98 vol.I).

40. Obiectul contractelor de investiții este stabilit la pct. 2.1 astfel părțile au stabilit că ”Executorul, în temeiul prezentului contract, organizează construcția blocului locativ, iar Beneficiarul achită prețul stabilit în prezentul contract. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după achitarea integrală a prețului contractului și darea în exploatare a blocului de locuit și semnarea actelor de primire – predare a imobilului.”

41. Potrivit pct.2.2, 7.1, 7.2 al Contractului de investire a capitalului în construcția spațiului locativ din contractul ***** din 27 mai 2016, SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate un bun imobil amplasat în locul locativ din *****, situat pe un teren cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, apartamentul *****; cu 2 odăi (două), cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 53,09 m.p., etajul 5 locativ și 1,47 % din condominiu (în continuare imobil), conform anexei nr. 1, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului, și să primească bunul în proprietate. Prețul imobilului se stabilește în rezultatul înmulțirii prețului pentru 1 m.p. cu suprafața totală a imobilului. La momentul încheierii prezentului contract prețul de suprafață constituie 350 euro unui m.p. Prețul suprafeței totală a apartamentului constituie 18 582 euro.

42. În Contractul nr.26 cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ din 17 noiembrie 2016, părțile au stabilit la pct. 2.2., 7.1, 7.2, că SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să construiască din contul investițiilor Șchiopu Nataliei și să predea în proprietate un bun imobil amplasat în locul locativ din *****, situat pe un teren cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, apartamentul *****; cu 3 odăi (trei), cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 63.6

m.p., etajul 5 locativ și 1,47 % din condominiu (în continuare imobil), conform anexei nr. 1, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului, și să primească bunul în proprietate. Prețul imobilului se stabilește în rezultatul înmulțirii prețului pentru 1 m.p. cu suprafața totală a imobilului. La momentul încheierii prezentului contract prețul de suprafață constituie 350 euro unui m.p. Prețul suprafeței totală a apartamentului constituie 22 260 euro.

43. Potrivit pct. 2.2, 7.1, 7.2 al Contractului de investire a capitalului în construcția spațiului locativ din contractul nr. 22 din 17 februarie 2016, SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate un bun imobil amplasat în locul locativ din *****, situat pe un teren cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, apartamentul nr. 22; cu 3 odăi (trei), cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 75,07 m.p., etajul 4 locativ și 2,07 % din condominiu (în continuare imobil), conform anexei nr. 1, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului, și să primească bunul în proprietate. Prețul imobilului se stabilește în rezultatul înmulțirii prețului pentru 1 m.p. cu suprafața totală a imobilului. La momentul încheierii prezentului contract prețul de suprafață constituie 350 euro unui m.p. Prețul suprafeței totală a apartamentului constituie 26 274 euro.

44. În Contractul nr. 21 cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ din 17 februarie 2016, părțile au stabilit la pct. 2.2., 7.1, 7.2, că SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să construiască din contul investițiilor Nataliei Șchiopu și să predea în proprietate un bun imobil amplasat în locul locativ din *****, situat pe un teren cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, apartamentul nr. 21, cu 2 odăi (două), cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 53,09 m.p., etajul 4 locativ și 1,47 % din condominiu (în continuare imobil), conform anexei nr. 1, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului, și să primească bunul în proprietate. Prețul imobilului se stabilește în rezultatul înmulțirii prețului pentru 1 m.p. cu suprafața totală a imobilului. La momentul încheierii prezentului contract prețul de suprafață constituie 350 euro unui m.p. Prețul suprafeței totală a apartamentului constituie 22 260 euro.

45. Potrivit pct. 2.2, 7.1, 7.2 al contractului de investire a capitalului în construcția spațiului locativ din contractul nr. 20 din 28 ianuarie 2015, SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate un bun imobil amplasat în locul locativ din *****, situat pe un teren cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, apartamentul nr. 20, cu 2 odăi (două), cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 56,19 m.p., etajul 4 locativ și 1,55 % din condominiu (în continuare imobil), conform anexei nr. 1, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului, și să primească bunul în proprietate. Prețul imobilului se stabilește în rezultatul înmulțirii prețului pentru 1 m.p. cu suprafața totală a imobilului. La momentul încheierii prezentului contract

prețul de suprafață constituie 350 euro unui m.p. Prețul suprafeței totală a apartamentului constituie 19 666 euro.

46. Potrivit Contractului nr. 19 cu privire la investirea capitalului în construcția spațiului locativ, încheiat între SRL ”Vasigur Grup”, executor și Șchiopu Natalia în calitate de beneficiar la pct. 2.2, 7.1, 7.2 al contractului SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate un bun imobil amplasat în locul locativ din *****, situat pe un teren cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, apartamentul nr. 19, cu 2 odăi (două), cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 50,73 m.p., etajul 4 locativ și 1,40 % din condominiu (în continuare imobil), conform anexei nr. 1, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului, și să primească bunul în proprietate. Prețul imobilului se stabilește în rezultatul înmulțirii prețului pentru 1 m.p. cu suprafața totală a imobilului. La momentul încheierii prezentului contract prețul de suprafață constituie 350 euro unui m.p. Prețul suprafeței totală a apartamentului constituie 17 755 euro.

47. La pct. 2.2, 7.1, 7.2 al Contractului de investire a capitalului în construcția spațiului locativ din contractul nr. 18 din 17 noiembrie 2016, SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să predea în proprietate un bun imobil amplasat în locul locativ din *****, situat pe un teren cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, apartamentul nr. 18, cu 2 odăi (două), cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 50,73 m.p., etajul 3 locativ și 1,47 % din condominiu (în continuare imobil), conform anexei nr. 1, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului, și să primească bunul în proprietate. Prețul imobilului se stabilește în rezultatul înmulțirii prețului pentru 1 m.p. cu suprafața totală a imobilului. La momentul încheierii prezentului contract prețul de suprafață constituie 350 euro unui m.p. Prețul suprafeței totală a apartamentului constituie 17 755 euro.

48. Potrivit pct. 2.2, 7.1, 7.2 al Contractului de investire a capitalului în construcția spațiului locativ din contractul nr. 13 din 24 august 2016, SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să construiască din contul investițiilor Nataliei Șchiopu și să predea în proprietate un bun imobil amplasat în locul locativ din *****, situat pe un teren cu suprafața de 0,1326 ha, nr. cadastral *****, apartamentul nr. 13, cu 1 odaie (o odaie), cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 41,91 m.p., etajul 3 locativ și 1,16 % din condominiu (în continuare imobil), conform anexei nr. 1, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului, și să primească bunul în proprietate. Prețul imobilului se stabilește în rezultatul înmulțirii prețului pentru 1 m.p. cu suprafața totală a imobilului. La momentul încheierii prezentului contract prețul de suprafață constituie 350 euro unui m.p. Prețul suprafeței totală a apartamentului constituie 14 668 euro.

49. Potrivit pct. 4.1 lit. b) din Contractele cu privire la investirea capitalului în

construcția spațiului locativ (8 contracte, f.d.65-98 vol.I) executorul SRL ”Vasigur Grup” s-a obligat să efectueze următoarele lucrări: executarea lucrărilor de construcție – montaj a blocului locativ; montarea pereților interiori și exteriori (din cărămidă); tencuirea pereților în apartamente cu amestec uscat (cu excepția băii și veceului și podurilor); pregătirea suprafeței pentru montarea pardoselilor; instalarea ușilor de metal la spațiile de uz comun (intrarea în locul locativ, subsolul și acoperișul blocului); montarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare (fără tehnică sanitară) în apartamente; montarea rețelelor de alimentare cu energie electrică în apartamente; montarea rețelelor de alimentare cu gaz; montarea rețelelor de încălzire autonomă (cu cazan și calorifere) în apartamente; montarea ferestrelor a apartamentelor, a ușilor de la intrare în apartamente; montarea sistemelor de ventilare; instalarea aparatelor de evidență a consumului (contoare) pentru gaz, apă și energie electrică; montarea ascensorului pentru pasageri; amenajarea teritoriului.

50. Totodată se atestă că ap. 13, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 28 se regăsesc în facturile fiscale seria/nr. IV3308733 din 30 decembrie 2019 , IV3308667 din 31 decembrie 2018 emise de SRL ”Vasigur Grup”.

51. La fel, la materialele cauzei s-a anexat contractul nr. 1758 din 27 martie 2017, potrivit căruia Șchipu Natalia a vândut iar SRL ”Vasigur Grup” a cumpărat teren pentru construcții, cu suprafața totală de 0,1326 ha, cu nr. cadastral ***** situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, sect. Rîșcani, *****. La prețul de 5 670 000,00 lei, ce va fi achitat prin metoda transmiterii în natură a obiectelor imobiliare (bun viitor), cu suprafața totală de 841,00 m.p., conform contractului de societate civilă nr. 5091 din 6 iulie 2015, autentificat de notarul public, Galina Ciobanu și acordul adițional la contractul de societate civilă nr. 5091 din 6 iulie 2015, dintre care 628,57 m.p. au fost deja transmise Nataliei Șchiopu de către SRL ”Vasigur Grup”, în baza contractelor investiționale, iar restul suprafeței – 212,43 m.p. se transmit în baza prezentului contract, după cum urmează: ap.14, cu suprafața totală de 63,6 m.p., cu nr. cadastral ***** și 1,76 % din condominiu, ap.25 cu suprafața de 41,91 m.p., cu nr. cadastral ***** și 1,16 % din condominiu, ap.29 cu suprafața 56,19 m.p., cu nr. cadastral ***** și 1,55 % din condominiu și ap.30, cu suprafața totală de 50,73 m.p., cu nr. cadastral ***** și 1,40 % din condominiu, situate în Republica Moldova, mun. Chișinău, sect. Rîșcani, *****.

52. Potrivit clauzelor contractuale inserate în contractele privind investirea capitalului în construcția spațiului locativ, încheiate între SRL ”Vasigur Grup” și Șchiopu Natalia, părțile au convenit expres, la pct. 12.1, asupra unei proceduri prealabile de soluționare a litigiilor, stabilind că eventualele divergențe urmează a fi soluționate pe cale amiabilă, iar numai în cazul eșuării acestei proceduri, litigiile pot fi deduse spre examinare instanței de judecată competente. O astfel de clauză reflectă voința concordantă a părților de a institui o etapă prealabilă obligatorie,

menită să prevină declanșarea litigiilor judiciare.

53. Totodată, din materialele cauzei rezultă că între aceleași părți a fost încheiat contractul nr. 1758 din 27 martie 2017, prin care Șchiopu Natalia a transmis în proprietatea SRL ”Vasigur Grup” un teren pentru construcții, în schimbul unui preț achitat prin transmiterea în natură a unor bunuri imobile viitoare, respectiv apartamente și cote-părți din condominiu. Executarea obligațiilor contractuale s-a realizat parțial, o parte din bunurile convenite fiind deja transmise, iar restul urmând a fi transmis în condițiile stabilite contractual. Aceste raporturi juridice complexe relevă existența unor obligații reciproce derivate din aceleași convenții, ceea ce atrage aplicabilitatea clauzelor privind soluționarea litigiilor.

54. În susținerea executării parțiale a obligațiilor asumate, instanța de fond a reținut că apartamentele indicate în contract se regăsesc reflectate și în facturile fiscale emise de SRL ”Vasigur Grup”, fapt ce confirmă existența unor raporturi juridice în curs de executare și, implicit, incidența mecanismelor contractuale stabilite de părți pentru soluționarea eventualelor litigii.

55. Mai mult, prin pct. 5.6 din contractul nr. 1758 din 27 martie 2017, părțile au reiterat obligația de a soluționa litigiile mai întâi pe cale amiabilă, iar în cazul imposibilității parvenirii la un acord, pe cale judiciară. Această prevedere consolidează caracterul obligatoriu al procedurii prealabile convenite, fiind expresia autonomiei de voință a părților în reglementarea modalității de soluționare a conflictelor.

56. Cu privire la respectarea procedurii prealabile de soluționare amiabilă, recurenta SRL ”Vasigur Grup” susține că a întreprins, în perioada 2019–2022, numeroase demersuri pentru soluționarea amiabilă a divergențelor contractuale, prin intermediul reprezentantei Șchiopu Natalia, Lozovanu Olga.

57. În susținerea poziției sale, recurenta invocă discuții și demersuri din 7 iunie 2019, 18 februarie 2020, 16 iunie 2020 și 9 iunie 2021, precum și alte încercări de soluționare extrajudiciară.

58. Colegiul reține că, potrivit pct. 12.3 din contractul de societate civilă nr.5091 din 6 iulie 2015, părțile au convenit ca litigiile rezultate din executarea contractului să fie soluționate mai întâi pe cale amiabilă, iar în cazul neajungerii la un acord, pe cale judiciară.

59. O prevedere similară se regăsește la pct. 5.6 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1758 din 27 martie 2017, potrivit căruia litigiile aferente contractului urmează să fie soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar, pe cale judiciară.

60. De asemenea, potrivit constatărilor primei instanțe, contractele de investiții în construcția spațiilor locative cuprind, la pct. 12.1, clauze referitoare la soluționarea amiabilă a divergențelor dintre părți.

61. Interpretarea coroborată a acestor clauze relevă că părțile au prevăzut un

mecanism convențional de soluționare a litigiilor, anterior recurgerii la procedura judiciară.

62. Cu toate acestea, Colegiul subliniază că existența unei clauze privind soluționarea amiabilă nu permite concluzia că orice discuție purtată între părți echivalează cu îndeplinirea procedurii prealabile.

63. Pentru a se putea constata respectarea acestei proceduri, este necesar ca demersurile invocate să permită identificarea obiectului concret al divergenței, a pretențiilor formulate, a destinatarului și a posibilității reale oferite celeilalte părți de a examina și soluționa revendicările pe cale extrajudiciară.

64. În speță, obiectul acțiunii reconvenționale îl constituie încasarea sumei de 5.273.099 lei, pretinsă cu titlu de prejudiciu material aferent lucrărilor suplimentare executate în apartamentele atribuite Șchiopu Natalia.

65. În consecință, pentru a demonstra respectarea procedurii prealabile, recurenta SRL ”Vasigur Grup” trebuia să prezinte probe din care să rezulte că Șchiopu Natalia a fost informată, anterior de înaintarea acțiunii reconvenționale, despre pretenția patrimonială concretă și i-a fost oferită posibilitatea de a o soluționa amiabil.

66. Or, simpla existență a unor discuții referitoare la executarea contractului de societate civilă, transmiterea apartamentelor ori alte divergențe privind realizarea proiectului imobiliar nu demonstrează în mod necesar că a fost parcursă procedura prealabilă în raport cu pretenția concretă dedusă judecății.

67. Colegiul consideră că trebuie făcută distincția între negocierile generale purtate în cadrul executării unor raporturi contractuale complexe și procedura de soluționare prealabilă a unui litigiu determinat.

68. În lipsa unor elemente care să permită stabilirea identității dintre obiectul negocierilor invocate și obiectul acțiunii reconvenționale, nu poate fi reținută îndeplinirea condiției prevăzute de art. 267 lit. a) Cod de procedură civilă.

69. Astfel, afirmațiile recurentei privind existența unor negocieri pe parcursul mai multor ani nu infirmă, prin ele însele, constatarea primei instanțe referitoare la lipsa dovezilor privind respectarea procedurii prealabile.

70. În continuare, instanța de recurs notează că, în cererea de recurs, recurenta SRL ”Vasigur Grup” acordă o importanță deosebită cererii repetate din 9 iunie 2021, indicată la filele 174–175 ale dosarului, susținând că aceasta confirmă încercările de soluționare amiabilă a litigiului.

71. Colegiul reține că aprecierea unui asemenea înscris trebuie realizată prin raportare la conținutul său efectiv, la autorul și destinatarul acestuia, precum și la pretențiile la care se referă.

72. Pentru a avea relevanță în sensul art.267 lit.a) Cod de procedură civilă, înscrisul trebuie să demonstreze că partea împotriva căreia a fost formulată acțiunea reconvențională a fost sesizată cu privire la revendicarea patrimonială

concretă.

73. Din argumentele prezentate de recurentă rezultă că înscrisul din 9 iunie 2021 ar fi fost formulat de reprezentanta Nataliei Șchiopu și adresat SRL ”Vasigur Grup”.

74. Or, o cerere provenită de la partea adversă nu demonstrează, prin simpla sa existență, că SRL ”Vasigur Grup” a formulat și comunicat o pretenție de plată privind suma solicitată ulterior prin acțiunea reconvențională.

75. Un asemenea înscris poate confirma existența unor divergențe contractuale și a corespondenței dintre părți, însă relevanța sa pentru respectarea procedurii prealabile depinde de conținutul concret al solicitărilor și de legătura acestora cu obiectul litigiului.

76. În consecință, simpla indicare a cererii repetate din 9 iunie 2021 nu este suficientă pentru a demonstra că recurenta a solicitat pe cale amiabilă achitarea sumei de 5.273.099 lei sau a unei creanțe suficient individualizate, corespunzătoare pretenției reconvenționale.

77. Totodată, Colegiul civil observă că facturile fiscale și contractele de investiții invocate de recurentă pot avea relevanță pentru stabilirea existenței raporturilor contractuale, a lucrărilor efectuate și a eventualelor obligații patrimoniale.

78. Aceste înscrisuri nu pot fi însă confundate cu dovada comunicării unei pretenții prealabile, în condițiile în care nu rezultă din ele, prin simpla lor emitere sau încheiere, solicitarea soluționării amiabile a litigiului concret.

79. Nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că, prima instanță nu ar fi acordat relevanța corespunzătoare comportamentului Șchiopu Natalia și al reprezentantei acesteia în cadrul negocierilor.

80. În speță, afirmațiile recurentului privind absența Șchiopu Natalia de la anumite întâlniri sau refuzul reprezentantei sale de a purta negocieri nu demonstrează, în lipsa unei legături concrete cu suma solicitată, îndeplinirea procedurii prealabile pentru pretenția reconvențională.

81. Totodată, transmiterea apartamentelor în executarea contractelor dintre părți reprezintă o împrejurare ce ține de executarea obligațiilor contractuale, fără a constitui, prin ea însăși, dovada parcurgerii procedurii prealabile.

82. În consecință, Colegiul consideră că prima instanță nu a comis o eroare determinantă prin faptul că nu a atribuit acestor afirmații valoarea unor probe suficiente pentru demonstrarea respectării procedurii prealabile.

83. Totodată, Colegiul notează că, în cererea de recurs recurenta invocă faptul că nu i-ar fi fost comunicată cererea privind scoaterea de pe rol și înscrisurile anexate, astfel fiind lipsită de posibilitatea de a formula obiecții și de a prezenta probe suplimentare.

84. Colegiul reține că dreptul la apărare, contradictorialitatea și egalitatea

armelor constituie garanții fundamentale ale procesului civil.

85. Din încheierea contestată rezultă că SRL ”Vasigur Grup” a fost înștiințată legal despre ședința de judecată, însă nu s-a prezentat.

86. Colegiul observă că această împrejurare este relevantă pentru aprecierea conduitei procesuale a recurentei, dar nu poate fi asimilată, în mod automat, dovezii comunicării cererii incidente.

87. Totodată, recurenta a avut posibilitatea să conteste încheierea și să prezinte argumentele și înscrisurile pe care le consideră relevante pentru demonstrarea respectării procedurii prealabile.

88. În măsura în care materialele dosarului nu confirmă existența unor probe relevante, neexaminate de prima instanță, care ar putea conduce la o soluție diferită, simpla invocare a necomunicării cererii nu este suficientă pentru casarea încheierii.

89. În consecință, critica recurentei nu poate fi admisă exclusiv pe baza afirmației privind lipsa comunicării, fiind necesară stabilirea unei încălcări procesuale concrete și a consecințelor acesteia asupra examinării cauzei.

90. Colegiul reține că recurenta a indicat existența unor demersuri de soluționare amiabilă și a anexat la recurs copii ale unor înscrisuri, inclusiv cererea repetată din 9 iunie 2021.

91. În măsura în care înscrisurile atestă doar existența unor discuții privind executarea contractelor, transmiterea apartamentelor sau alte neînțelegeri dintre părți, ele nu pot constitui dovada suficientă a respectării procedurii prealabile referitoare la revendicarea sumei solicitate prin acțiunea reconvențională.

92. Prin urmare, Colegiul apreciază că înscrisurile contractuale și demersurile invocate nu sunt suficiente pentru infirmarea concluziei primei instanțe privind incidența art.267 lit.a) Cod de procedură civilă.

93. Sintetizând circumstanțele cauzei, argumentele recurentei și normele procesuale aplicabile, Colegiul judiciar constată că prima instanță a identificat corect natura juridică a incidentului procesual și temeiul legal al scoaterii de pe rol a acțiunii reconvenționale.

94. Instanța de recurs relevă că, din conținutul contractelor pe care SRL ”Vasigur Grup” și-a întemeiat pretențiile în acțiunea reconvențională, rezultă existența unor clauze privind soluționarea amiabilă a litigiilor. Recurenta nu a demonstrat suficient că demersurile amiabile invocate au avut ca obiect pretenția patrimonială concretă dedusă judecății prin acțiunea reconvențională.

95. Or, înscrisurile referitoare la executarea contractelor, transmiterea apartamentelor și efectuarea lucrărilor de construcție nu înlocuiesc demonstrarea îndeplinirii procedurii prealabile, atunci când aceasta este obligatorie.

96. Astfel, argumentele invocate în recurs reprezintă, în esență, dezacordul recurentei cu aprecierea juridică a incidentului procesual dată de prima instanță,

însă nu demonstrează existența unor erori de drept procedural care ar justifica casarea încheierii contestate.

97. În contextul celor expuse, Colegiul civil reiterează justețea concluziei instanței de fond, motiv pentru care ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat și a menține încheierea contestată.

98. În conformitate cu prevederile art.427 lit. a), 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 respinge recursul declarat de SRL ”Vasigur Grup”.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 31 martie 2026, emisă în cauza civilă, la cererea depusă de Șchiopu Natalia împotriva SRL ”Vasigur Grup” privind încasarea sumei și

acțiunea reconvențională depusă de SRL ”Vasigur Grup” împotriva Nataliei Șchiopu împotriva Șchiopu Nataliei privind încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
Judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Serghei Dimitriu

Hristina Craveț