Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător: Holban V.
Dosarul nr. 2r-3176/24 (2-24112276-02-2r-19122024)

D E C I Z I E

10 iulie 2025 mun. Chișinău

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

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

soluționând fără participarea părților, recursul declarat de avocatul Vasilachi Alexandru în interesele S.R.L ,,ASTERCON GRUP",

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 octombrie 2024, prin care a fost refuzată primirea cererii,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ,,ASTERCON GRUP" împotriva lui Balan Elizaveta privind rezoluțiunea contractului, radierea din Registrul bunurilor imobile a drepturilor înregistrate și încasarea cheltuielilor de judecată, -

c o n s t a t ă:

Circumstanțele cauzei:

La 04 octombrie 2024, avocatul Vasilachi Alexandru în interesele SRL ,,ASTERCON GRUP" s-a adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Balan Elizaveta privind rezoluțiunea contractului, radierea din Registrul bunurilor imobile a drepturilor înregistrate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 octombrie 2024 s-a refuzat în primirea cererii de chemare în judecată depusă de S.R.L ,,ASTERCON GRUP" în temeiul art.169 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă.

Solicitarea recurentului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 15 noiembrie 2024, avocatul Vasilachi Alexandru în interesele SRL ,,ASTERCON GRUP" a declarat recurs

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 octombrie 2024, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii instanței de fond, cu restituirea cauzei la rejudecare.

Argumentele părților:

În motivarea recursului, avocatul Vasilachi Alexandru în interesele SRL „ASTERCON GRUP" a invocat că urmare a studierii încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 08.10.2024, evidențiază situația în care, instanța nu a cercetat pe deplin starea de fapt și de drept, nu a determinat circumstanțele reale, a dat o calificare greșită raportului material litigios, respectiv greșit a soluționat conflictul dintre normele cuprinse în diferite acte normative și respectiv greșit a interpretat legea și analogia ei, iar, în final a emis un act judecătoresc vicios.

Astfel, consideră încheierea emisă de instanță ca neîntemeiată și pasibilă de a fi casată, menționând că concluzia primei instanțe, este eronată și contrar circumstanțelor cauzei, or instanța şi-a fundamentat concluzia doar pe o normă procesuală generală fără să verifice dacă şi norma specială (la caz art. 38 din Legea nr 1543 din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile), ce guvernează spețа, acordă posibilitatea radierea înregistrării dreptului în baza unei simple declarații/notificări.

Or, în situația în care nu este acordul ambelor părți contractante privind rezoluțiunea contractului, norma specială nu prevede posibilitatea radierea înregistrării dreptului decât în temeiul hotărârii judecătorești, drept de care a și făcut uz recurentul prin acțiunea depusă.

Subsidiar menționează că prin refuzul în primirea cererii de chemare în judecată depusă împotriva lui Balan Elizaveta, SRL ASTERCON-GRUP i-a fost îngrădit accesul la justiție, inclusiv prin excluderea posibilității adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant, cu aceeași acțiune împotriva aceluiași pârât, cu același obiect și aceleași temeiuri.

Susține că prima instanță a ignorat prevederile legale imperative și în loc să asigure reclamantului respectarea drepturilor legale și să examineze în fond cererea de chemare în judecată, fără un temei plauzibil, a refuzat primirea cererii de chemare în judecată.

Face referire la prevederile art. 5, art. 9, art. 26 din Codul de procedură civilă, prevederile art. 921 Cod civil, prevederile art. 20 din Constituția R.Moldova.

Termenul de declarare a recursului:

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

Din actele cauzei rezultă că încheierea recurată a fost adoptată la 08 octombrie 2024, fiind remisă la adresa electronică a avocatului Vaslachi Alexandru la data de 07.11.2024, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică anexat la f.d.38.

Astfel, recursul declarat la data de 15 noiembrie 2024 de avocatul Vasilachi Alexandru în interesele SRL „ASTERCON GRUP" împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 octombrie 2024, se consideră a fi depus în termen.

Aprecierea instanţei de recurs:

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.

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.

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.

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 hotărîrile şi deciziile Curţii Europene a Drepturilor Omului, de hotărîrile 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. (2) În caz de coliziune între normele prezentului cod şi prevederile Constituţiei Republicii Moldova, se aplică prevederile Constituţiei, iar în caz de discordanţă între normele prezentului cod şi cele ale unei alte legi organice, se aplică reglementările legii adoptate ulterior. (3) Dacă prin tratatul internaţional la care Republica Moldova este parte sînt stabilite alte norme decît cele prevăzute de legislaţia procedurală civilă a Republicii Moldova, se aplică normele tratatului internaţional dacă din acesta nu rezultă că pentru aplicarea lor este necesară adoptarea unei legi naţionale. (4) Legislaţia procedurală civilă stabileşte modalitatea de judecare a cauzelor în acţiuni civile ce rezultă din raporturi juridice civile, familiale, de muncă, locative, funciare, ecologice şi din alte raporturi

juridice, a cauzelor cu procedură specială şi cu procedură în ordonanţă (simplificată), precum şi a celor care apar în legătură cu executarea actelor instanţei judecătoreşti şi actelor altor autorităţi.

Conform art.169 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, *judecătorul refuză să primească cererea de chemare în judecată dacă cererea nu urmează a fi judecată în instanţă judecătorească în procedură civilă.*

În speță, Colegiul a constatat că prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 octombrie 2024, s-a refuzat în primirea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „ASTERCON GRUP" împotriva lui Balan Elizaveta privind rezoluțiunea contractului, radierea din Registrul bunurilor imobile a drepturilor înregistrate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Dispunând refuzul în primirea cererii, prima instanță și-a motivat soluția prin faptul că „conform contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție nr.248/DA din 29 iunie 2023, pct.6.5. „Vinzătorul este în drept de a rezoluționa unilateral prezentul contract prin declarație scrisă către Cumpărător, în cazul în care Cumpărătorul nu-şi execută obligațiile asumate la prezentul contract, inclusiv obligațiile de plată conform condițiilor stabilite la p. 4.2 şi Anexa nr. 1 din prezentul contract. Notificarea de rezoluțiune se va expedia Cumpărătorului în decurs de 30 zile calendaristice, până la data planificată a rezoluțiunii prezentului Contract. Dacă în termenul indicat Cumpărătorul nu achită suma restantă, Contractul se consideră de drept rezoluționat. În acest caz Vînzătorul întocmeşte un certificat / declarație autentificat notarial despre neexecutarea de către Cumpărător a obligațiilor sale contractuale, care va servi drept temei de radiere din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Cumpărătorului născut în temeiul prezentului Contract. În situația dată Vînzătorul restituie mijloacele băneşti Cumpărătorului (dacă au fost efectuate careva plăți), în decurs de 30 zile calendaristice din data rezoluțiunii contractului, cu reținerea unui comision de 5 % (cinci procente) din mărimea sumei contractuale și a penalităților calculate conform p. 4.3 din contract".

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.

Astfel, în susținerea opiniei enunțate, Colegiul reiterează că într-adevăr, în virtutea prevederii legale de la art.169 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, judecătorul refuză să primească cererea de chemare în judecată dacă cererea nu urmează a fi judecată în instanţă judecătorească în procedură civilă.

În temeiul acestei dispoziţii, judecătorul va refuza în primirea cererii dacă cererea nu urmează a fi judecată în instanţă judecătorească în procedură civilă, în sens că cererea nu poate fi judecată în procedură civilă, aceasta fiind de competenţa

unui alt organ jurisdicţional, Curţii Constituţionale, organului de urmărire penală, etc.

La stabilirea circumstanţelor ce indică la refuzul primirii cererii în temeiul menţionat urmează să se ţină cont de faptul că art. 13 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale indică faptul că orice persoană ale cărei drepturi şi libertăţi recunoscute de Convenţie au fost încălcate are dreptul să se adreseze efectiv unei instituţii naţionale.

Termenul „recurs efectiv", în sensul acestui articol, urmează a fi privit nu ca o cale de atac instituită prin lege, ci ca un remediu real instituit la nivel naţional.

Însă, speței prevederile sus enunțate, incorect au fost aplicate, or potrivit materialelor cauzei urmează că prin cerere de chemare în judecată depusă de SRL „ASTERCON GRUP" împotriva lui Balan Elizaveta, rezultă că reclamantul solicită rezoluțiunea contractului de vînzare-cumpărare a imobilului în construcție nr. 248/DA din 29.06.2023 încheiat între S.R.L „ASTERCON GRUP" și Balan Elizaveta, înregistrat de notarul Gladîș Oleg cu nr. 1-586, ce are ca obiect ap. nr. 4 amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Durlești 10/D, cu numărul cadastral 0121122648.004, cota parte din condominiu 1,68 %; radierea din Registrul bunurilor imobile a tuturor drepturilor înregistrate după Balan Elizaveta asupra apartamentului nr. 4 în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Durlești 10/D, cu numărul cadastral 0121122648.004, cota parte din condominiu 1,68 %, precum și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

Astfel, în susținerea opiniei enunțate, Colegiul reiterează că într-adevăr, în virtutea prevederii legale de la art. 921 Cod Civil, *dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.*

Însă, potrivit art 38 alin. (7) din Legea nr 1543 din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile, *dacă dreptul se stinge în urma rezoluțiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării,* ***radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea****.*

Din materialele cauzei urmează că declarația de rezoluțiune a contractului de vînzare cumpărare a imobilului în construcție nr. 248/DA din 29.06.2023, încheiat între SRL „ASTERCON GRUP" și Balan Elizaveta, înregistrat de notarul Gladîș Oleg cu nr. 1-586, ce are ca obiect ap. nr. 4 amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Durlești 10/D, cu numărul cadastral 0121122648.004, cota parte din condominiu 1,68 % expediată în adresa lui Balan Elizaveta la data de 29 iulie 2024, nu a fost recepționată de către Balan Elizaveta, aceasta fiind remisă reclamantului/recurent de către Oficiul Poștal cu mențiunea „Nereclamat".

Tot aici, Colegiul reține că una din solicitările reclamantului din cererea de chemare în judecată înaintată este „radierea din Registrul bunurilor imobile a

tuturor drepturilor înregistrate după Balan Elizaveta asupra apartamentului nr. 4 în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Durlești 10/D, cu numărul cadastral 0121122648.004, cota parte din condominiu 1,68 %".

Iar, potrivit prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile, urmează că radierea se efectuează cu acordul titularului dreptului înregistrat.

În această ordine de idei, instanța de recurs ajunge la concluzia că la etapa verificării întrunirii exigențelor prevăzute de lege la înaintarea cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „ASTERCON GRUP" împotriva lui Balan Elizaveta privind rezoluțiunea contractului, radierea din Registrul bunurilor imobile a drepturilor înregistrate și încasarea cheltuielilor de judecată, judecătorul în mod neîntemeiat a aplicat la caz norma de la art. 169 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, circumstanță ce a generat adoptarea unei soluții greșite.

Astfel, reținând ca fiind întemeiate argumentele avocatului Vasilachi Alexandru în interesele SRL „ASTERCON GRUP" cu referire la netemeinicia refuzului în primirea cererii de chemare în judecată, în situația în care acest instrument procedural a fost utilizat neîntemeiat, Colegiul conchide lipsa temeiurilor care ar justifica menținerea încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 08 octombrie 2024, emisă de instanța de fond.

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 integral încheierea primei instanţe, restituind cauza spre rejudecare în aceeași instanță, în același complet de judecată, la etapa de primire a cererii de chemare în judecată.

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 avocatul Vasilachi Alexandru în interesele S.R.L „ASTERCON GRUP".

Se casează integral încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 octombrie 2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „ASTERCON GRUP" împotriva lui Balan Elizaveta privind rezoluțiunea contractului, radierea din Registrul bunurilor imobile a drepturilor înregistrate și încasarea cheltuielilor de judecată, cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceiași instanță, în același complet de judecată, la etapa primirii cererii de chemare în judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
Judecătorul: Ruxanda Pulbere

Judecătorii: Roman Pascari

Constantin Roșca