Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Octavian Dvornic)
Dosarul nr. 2r-1151/25
(2-25048147-02-2r-11062025)

D E C I Z I E

2 februarie 2026 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan

examinând în ordine de recurs, fără citarea părților, recursul declarat de recurenta SRL"PROMILTON", împotriva încheierilor Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025 și din 6 mai 2025, adoptate în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL"PROMILTON" împotriva lui Marin Dan-Adrian privind revocarea contractului de vânzare-cumpărare, rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Poziţia instanţei de fond:

1. La 2 aprilie 2025, reclamanta SRL"PROMILTON", a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Marin Dan-Adrian privind revocarea contractului de vânzare-cumpărare, rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.
2. Prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată înaintate de SRL"PROMILTON". S-a comunicat potențialului reclamant despre necesitatea înlăturării neajunsurilor cererii de chemare în judecată, acordându-i pentru aceasta un termen de 7 zile din momentul primirii copiei de pe încheierea în cauză. S-a explicat potențialului reclamant că, în caz dacă nu va lichida neajunsurile menţionate, cererea de chemare în judecată nu va fi considerată depusă şi împreună cu actele anexate va fi restituită.
3. Iar prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 6 mai 2025, în temeiul art. 171 alin. (2) din Codul de procedură civilă, s-a restituit cererea de chemare în judecată înaintată de SRL"PROMILTON". S-a explicat potențialului reclamant 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 încălcările.

Solicitarea recurentului:

4. Nefiind de acord cu încheierile instanței de fond, la 19 mai 2025 prin intermediul oficiului poștal, recurenta SRL"PROMILTON", a declarat recurs împotriva încheierilor Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025 și din 6 mai 2025, solicitând admiterea recursului și casarea încheierilor instanței de fond.

Argumentele părţilor:

5. În motivarea cererii de recurs, a invocat că nu este de acord cu încheierile instanței de fond, fiind pasibile de a fi casate.

Menționează că, SRL"PROMILTON" nu formulează nici o cerere patrimonială faţă de pârât. 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. Înregistrarea provizorie a pârâtului nu-i conferă dreptul de proprietate, decât după justificarea ulterioară, anume plata integrală a prețului. Este notabil faptul că dreptul de proprietate în cazul vânzării-cumpărării cu rezerva proprietății cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț.

Punctează că, acţiunea în rectificare în sensul art. 87 din Codul de procedură civilă, are un sens mai larg decât în speţă, şi poate fi translativă de proprietate, ca de exemplu în partajul averii comune, moștenire, etcetera, unde poate avea loc transmiterea de-facto şi de-iure a unor bunuri. În speţă rectificarea, are loc în sensul prevăzut la art. 982, alin. (2) Cod civil.

Indică că, pârâtul nu a achitat nici o rată, în pofida faptului SRL"PROMILTON" şi-a îndeplinit diligent obligaţiile şi a înregistrat dreptul provizoriu al pârâtului.

Relevă că, contractul în speţă generează creanțe corelative, iar achitarea ratelor, ipotetic, generează drepturi de creanță corelative, fapt ce nu este realizat în speţă.

Suplimentar, atrage atenţia asupra faptului că art. 87, alin. (1), lit. j^2 din Codul de procedură civilă, conține sintagma: „din valoarea dreptului real sau de creanță", 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 şi condiționat de achitarea costului apartamentului. În cazul creanței, aceasta trebuie evaluată reieşind din suma achitată, deoarece rezultă din plata efectuată, nu din condiția contractuală, iar în speţă suma achitată este zero.

Atrage atenţia asupra faptului că urmează a fi aplicat pct. 1.9 al Anexei 1 al Legii

taxei de stat, dat fiind faptul că acţiunea ține de revocarea contractelor fără revendicarea bunului, şi nu conține revendicări patrimoniale.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de recurs, casarea încheierilor instanței de fond, cu dispunerea examinării în fond a cererii de chemare în judecată.

6. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza a fost repartizată spre examinare în ordine de recurs, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 11 iunie 2025.
7. Intimatul Marin Dan-Adrian, deși a fost informat, despre examinarea recursului, nu a prezentat referință la acesta și nu și-a expus poziția vis-a-vis de problema dedusă judecății.

Aprecierea instanţei de recurs:

8. Analizând motivele invocate în recurs şi studiind materialele dosarului, Colegiul civil consideră recursul întemeiat şi care urmează a fi admis, cu casarea încheierilor primei instanţe şi restituirea cauzei în instanța de fond la etapa primirii, din următoarele considerente.
9. În conformitate cu articolele 423, 424 alin. (1) şi 426 alin. (3) din Codul de procedură civilă, Curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii. Recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza dosarului şi a materialelor anexate la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.
10. În conformitate cu prevederile art. 425 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii, recurenta respectând acest termen.
11. În conformitate cu art. 427 lit. b) din Codul 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.
12. Pentru a ajunge la această concluzie instanța de recurs reține următoarele argumente.
13. Din materialele cauzei Colegiul reține că la 2 aprilie 2025, reclamanta SRL”PROMILTON”, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Marin Dan-Adrian privind revocarea contractului de vânzare-cumpărare, rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.
14. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată înaintate de SRL”PROMILTON”. S-a comunicat potențialului reclamant despre necesitatea înlăturării neajunsurilor cererii de chemare în judecată, acordându-i pentru aceasta un

termen de 7 zile din momentul primirii copiei de pe încheierea în cauză. S-a explicat potențialului reclamant că, în caz dacă nu va lichida neajunsurile menţionate, cererea de chemare în judecată nu va fi considerată depusă şi împreună cu actele anexate va fi restituită.

15. Iar prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 6 mai 2025, în temeiul art. 171 alin. (2) din Codul de procedură civilă, s-a restituit cererea de chemare în judecată înaintată de SRL”PROMILTON”. S-a explicat potențialului reclamant 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 încălcările.
16. Conform prevederilor art. 171, alin. (2) din Codul de procedură civilă, dacă persoana care a depus cererea îndeplinește 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.
17. La caz, Colegiul remarcă, că prin încheierea instanței, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată înaintate de SRL”PROMILTON”, fiind comunicat despre necesitatea achitării suplimentare a taxei de stat în mărime de 25707,79 lei.
18. La caz, Colegiul constată că SRL”PROMILTON” nu formulează nici o cerere patrimonială faţă de Marin Dan-Adrian, or, bunul imobil obiect al contractului nu este obiect litigios.
19. Colegiul remarcă că, prin cererea de chemare în judecată, se solicită revocarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-2305 din 12 decembrie 2023 și rectificarea registrului bunurilor imobile în sensul radierii înregistrării provizorii al drepturilor cet. Marin Dan-Adrian asupra bunului imobil.
20. Respectiv, bunul imobil, a fost şi este proprietate al SRL”PROMILTON”, conform extrasului din registrul bunurilor imobile, or, înregistrarea provizorie a pârâtului Marin Dan-Adrian, nu-i conferă dreptul de proprietate, decât după justificarea ulterioară, anume plata integrală a prețului.
21. Colegiul remarcă că, dreptul de proprietate în cazul vânzării-cumpărării cu rezerva proprietății, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț.
22. Conform prevederilor art. 928, alin. (2) din Codul civil, în cazul în care partea contractantă căreia i s-a constituit un drept real limitat prin înregistrare într-un registru de publicitate nu își dă consimțământul la radierea sa, cealaltă parte contractantă poate cere instanței de judecată, pe calea acțiunii în rectificare, să pronunțe o hotărâre care să țină loc de consimțământ al părții contractante

care refuză radierea.

23. Colegiul remarcă că, potrivit cererii de chemare în judecată, se invocă faptul că pârâtul-intimat Marin Dan-Adrian nu a achitat nici o rată, în pofida faptului că SRL"PROMILTON" şi-a îndeplinit obligaţiile şi a înregistrat dreptul provizoriu al pârâtului-intimat.
24. Respectiv, se constată că contractul în speţă generează creanțe corelative, iar achitarea ratelor, ipotetic, generează drepturi de creanță corelative, fapt ce nu este realizat în speţă.
25. La fel, conform prevederilor art. 87, alin. (1), lit. j^2 din Codul de procedură civilă, valoarea acţiunii se determină 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. 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 şi condiționat de achitarea costului apartamentului. În cazul creanței, aceasta trebuie evaluată reieşind din suma achitată, deoarece rezultă din plata efectuată, nu din condiția contractuală, iar în speţă se indică că suma achitată este zero.
26. În aceeași ordine de idei, conform pct. 1.9 al Anexei 1 al Legii taxei de stat, pentru cererile de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial, taxa de stat este de 250,00 lei.
27. La caz, Colegiul atestă că, acţiunea ține de revocarea contractului fără revendicarea bunului, şi nu conține revendicări patrimoniale. Concomitent, reclamanta-recurentă SRL"PROMILTON", a prezentat dovada de plată a taxei de stat în mărime de 250,00 lei.
28. În aceste circumstanțe, Colegiul concluzionează că încheierile Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025 și din 6 mai 2025, sunt nelegale și urmează a fi casate.
29. Astfel, din considerentele menţionate supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră necesar de a admite recursul, de a casa încheierile primei instanțe şi de a restitui cauza spre rejudecare în aceeaşi instanţă și în același complet de judecată, la etapa de primire a cererii.

În conformitate cu art. 427 lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se admite recursul declarat de recurenta SRL”PROMILTON”.

Se casează încheierile Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 aprilie 2025 și din 6 mai 2025, cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță și același complet de judecată, la etapa de primire a cererii pe rol.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan