

Dosarul nr. 2ra-1043/23  
2-19108862-01-2ra-26072023

Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru ( Angela Ciubotaru)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Ala Malîi, Victoria Sîrbu, Vitalie Cotorobai)

## Î N C H E I E R E

31 ianuarie 2024

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența  
Președinte, judecător  
Judecători

Aliona Miron  
Ion Malanciuc  
Diana Stănilă

examinând admisibilitatea recursului declarat de Luca Roman,  
în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Luca Roman  
împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Kirsan Com”, intervenient accesoriu  
Agenția Servicii Publice cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, obligarea  
înregistrării dreptului de proprietate, încasarea penalității, repararea prejudiciului  
moral și compensarea cheltuielilor judiciare

împotriva decizie din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins  
apelul declarat de Luca Roman și s-a menținut hotărârea din 15 octombrie 2021 a  
Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

c o n s t a t ă:

La 28 iunie 2019, reclamantul Luca Roman, reprezentat de avocatul Trocin Oleg,  
s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Kirsan Com”, solicitând  
recunoașterea dreptului de proprietate, obligarea înregistrării dreptului de proprietate,  
încasarea penalității, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor  
judiciare, obligații apărute în temeiul contractului nr. 089/KRS-25 din 23.01.2018.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat, că la 23 ianuarie  
2018, Luca Roman a încheiat cu SRL „Kirsan Com”, contractul nr.089/KRS-25 privind  
investirea capitalului în construcție, autentificat notarial sub nr.183 și înregistrat la IP  
„Agenția Servicii Publice”, serviciul cadastral teritorial Chișinău la 09 februarie 2018  
cu nr. xxxxx, conform căruia SRL „Kirsan Com”, în calitate de executor și-a asumat  
obligația să construiască din contul investițiilor subsemnatului, în calitate de beneficiar  
și să predea în proprietate un bun imobil încăperea locativă (apartament) nr. 1P cu o  
odaie cu suprafața totală de 40,25 m.p., amplasat la parterul complexului locativ nr.  
xxxxx, împreună cu cota-parte în condominiu în mărime de 0,71%, iar investitorul s-a  
obligat să achite construirea imobilului și să primească imobilul în proprietate.

Conform pct. 4.1. al contractului nr. xxxxxx, investitorul este obligat să achite  
executorului costul construcției imobilului conform anexei nr. 2 al contractului.  
Conform pct.1 al Anexei nr. 2 a contractului, părțile au convenit că costul total al  
apartamentului constituie 22.137 (douăzeci și două mii una sută treizeci și șapte) euro.

Conform pct.3.6 al contractului, după darea în exploatare a construcției și după achitarea totală a prețului imobilului, să transmită imobilul în proprietatea investitorului, în baza actului de predare-primire.

Conform pct.3.8 al contractului, executorul este obligat să transmită imobilul în termenii și condițiile stabilite în Anexa nr.1 a contractului. Conform pct.3 al Anexei nr.1 a contractului, executorul se obligă să transmită imobilul Investitorului în posesie și folosință până la 30.12.2018, iar în proprietate în decursul a 6 (șase) luni, de la darea în exploatare a complexului, cu condiția respectării de către investitor a graficului de plăți. Contractul din 23.01.2018 și anexele lui nu conține date referitor la ziua pînă la care executorul se obligă să dea în exploatare complexul locativ.

Luca Roman a susținut că, și-a onorat obligația asumată de plată, prețul pentru serviciile de construcție a apartamentului a fost achitat integral, și anume: la 12.01.2018 în trei plăți suma totală de 410981,85 lei (306117+100796,85+4068) și la 19.02.2019 suma de 41179,99 lei. Respectiv, la 19.02.2019 era achitată în contul pârâtului suma totală pentru costul bunului imobil și potrivit anexei nr.1 pct.3 a contractului în cauză, pârâtul s-a obligat să-i transmită apartamentul în posesie și folosință pînă la 30 decembrie 2018, însă compania SRL „Kirsan Com” a încălcat termenele de executare a contractului.

A mai indicat recurentul că, întru soluționarea extrajudiciară a litigiului s-a adresat cu somație scrisă la 29.03.2019 către SRL „Kirsan Com”, însă prin răspunsul oferit, SRL „Kirsan Com” l-a informat despre modificarea unilaterală a condițiilor contractului nr. xxxxx din 23.01.2018 privind investirea capitalului în construcții și amânarea termenului de dare în exploatare pentru trimestrul IV al anului 2019, făcând trimitere la pct. 6.2 din contract, motivînd că amînarea pentru un termen de 2 ori mai mare, pentru un an de zile, a executării obligațiilor sale contractuale de a mi se transmite în posesie și proprietate bunul imobil apartamentul nr. 1P, amplasat în complexul locativ nr.xxxxx, a fost condiționată de sistarea lucrărilor de construcție prin prescripția Inspecției de Stat în Construcție.

În opinia reclamantului, acțiunile pârâtului au drept scop amînarea executării obligației de transmiterea în termen a bunului imobil, așa cum prescrie pct. 6.2 al a contractului.

Reclamantul a solicitat următoarele:

- recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil încăperea locativă (apartament) nr. 1P, cu o odaie, cu suprafața totală 40,25 m.p., amplasat la parterul complexului locativ nr. xxxxx (nr. cadastral xxxxx), împreună cu cota-parte în condominiu în mărime de 0,71%, dobândit conform contractului nr. xxxxx din 23.01.2018, încheiat între Luca Roman și SRL „Kirsan Com”;

- obligarea Agenției Servicii Publice, prin intermediul oficiului teritorial, să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil încăperea locativă (apartament) nr.1P, cu 1 odaie, cu suprafața totală 40,25 m.p., amplasat la parterul complexului locativ nr.xxxxx (nr. cadastral xxxxx), împreună cu cota-parte în condominiu în mărime de 0,71%;

- încasarea de la SRL „Kirsan Com” în beneficiul lui Luca Roman a penalităților pentru faptul întîrzierii executării în termen a contractului Nr. xxxxxx din 23.01.2018, care la momentul înaintării cererii constituie 32.762,76 euro (ceea ce la momentul de față conform cursului BNM al leului de 20,64 constituie 676.223,36 lei);

-încasarea de la SRL „Kirsan Com” în beneficiul lui Luca Roman a prejudiciului moral în valoare de 100.000 lei;

- încasarea de la SRL „Kirsan Com” în beneficiul lui Luca Roman a cheltuielilor de judecată pentru asistență juridică în sumă de 8000 lei și alte cheltuieli ce țin de depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 115 lei;

Ulterior, la 01 octombrie 2019, Luca Roman și-a concretizat pretențiile din acțiune, solicitând, în final, admiterea pretențiilor din acțiunea de bază, încasarea de la SRL „Kirsan Com” beneficiul lui Luca Roman a penalităților pentru faptul întârzierii executării în termen a contractului nr. xxxxx din 23.01.2018, care la momentul înaintării cererii prezente este egală cu suma de 22.137 euro (ceea ce la momentul de față conform cursului BNM al leului de 19,36 constituie 428.572,32 lei), în baza prevederilor dispozițiilor art. 21 și art. 32 din Legea privind protecția consumatorilor.

Prin hotărârea din 15 octombrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată.

Prin hotărârea suplimentară din 27 iunie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă cererea depusă de SRL „Kirsan Com” cu privire la emiterea unei hotărâri suplimentare și a fost încasată de la Luca Roman în contul SRL „Kirsan Com” suma de 5000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 22 octombrie 2021 și la 16 martie 2022, Luca Roman, reprezentat de avocatul Trocin Oleg, a declarat apel, solicitând admiterea spre examinare a cererii de apel și casarea integrală a hotărârii, cu pronunțarea unei noi soluții de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Luca Roman și a fost menținută hotărârea din 15 octombrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că, instanța de fond temeinic și legal a respins cerința de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 1P din blocul situat de pe bd. xxxxx și obligarea Agenției Servicii Publice să înregistreze dreptul de proprietate după Luca Roman, or, Legea cadastrului bunurilor imobile, cât și Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate (aprobat prin Ordinul nr. 07 din 17.01.2015 a Agenției Relației Funciare și Cadastru), precum și Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor stabilește procedura, tipul înscrierii și momentul când se operează intabularea în Registrul bunurilor imobile. Sub acest aspect, instanța de apel a reiterat prevederile art. 25 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.06.1998, potrivit cărora înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.

La fel, instanța de apel a dat apreciere și soluției primei instanțe de ține de respingerea cerinței de încasare a penalității conform Legii cu privire la protecția consumatorului în mărime de 22137 euro, deoarece art. 21 alin. (1), (2) și art. 32 alin. (2) al Legii privind protecția consumatorilor nr. 105 din 13 martie 2003, nu sunt aplicabile, pe motiv că, la caz, nu s-a constatat existența temeiului de reparare a prejudiciului cauzat prin încălcarea termenului de începere și/sau finalizare a prestării serviciului (executării lucrării). Mai mult ca atât, este cert că întârzierea a avut loc nu din culpa SRL „Kirsan Com”, ci din vina unui terț. Or, potrivit materialelor cauzei, fapt invocat și, corespunzător, recunoscut de SRL „Kirsan Com”, încălcarea termenului

prevăzut de contract, de transmitere a bunului imobil în posesia și proprietatea investitorului s-a datorat prescripției emise de Inspekția de Stat în Construcții, prin care s-au suspendat lucrările de construcție a blocului locativ din bd. xxxxxx, unde este amplasat și imobilul în care a efectuat investiția reclamantul/apelant. Totodată, este cert că prescripția a fost emisă în privința SRL „Miraflores”, care a transmis terenul în gestiunea SRL „Kirsan Com”. Astfel, este cert că SRL „Kirsan Com” nu poartă vina și nu îi poate fi încredințată încălcarea termenului de executare a lucrărilor, faptul dat survenind datorită circumstanțelor independente de voința ultimei.

Subsidiar, instanța de apel a reținut ca fiind corectă și ipoteza primei instanțe privind respingerea pretenției reclamantului Luca Roman cu privire la încasarea prejudiciului moral în mărime de 100.000 lei, deoarece în speța dată nu se deduce anumite criterii care ar justifica suportarea de către Luca Roman a suferințelor psihice și cauzarea unui prejudiciu moral ca rezultat al netransmiterii bunului imobil în posesie și folosință în termenul stabilit. Prin urmare, nefiind constatate careva încălcări de către societatea pârâtă a prevederilor art. 21 Legii nr. 105 din 13 martie 2003, întrucât SRL „Kirsan Com” nu a admis anumite încălcări ale prevederilor contractuale în acest sens și nu a comis nicio faptă ilicită.

În concluzie, instanța de apel a precizat că, prima instanță a examinat cauza sub toate aspectele, stabilind cu certitudine caracterul raportului juridic litigios, circumstanțele de fapt real existente, legea materială ce guvernează situația, a creat participanților la proces condiții obiective și echitabile pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptul la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art. 6 CEDO.

Împotriva deciziei instanței de apel, la 16 martie 2023, Luca Roman a declarat recurs, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare, în alt complet de judecată, cu atragerea în proces a tuturor părților interesate.

În motivarea recursului, s-a invocat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, nemotivată de drept și de fapt, pasibilă de a fi casată.

A mai precizat recurentul că, instanța de apel la judecarea cauzei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, or, a interpretat în mod eronat legea, totodată soluționând problema drepturilor unei părți care nu a fost implicată în proces.

În concluzie, a precizat că instanța de apel la examinarea cauzei a aplicat eronat normele de drept, iar soluția adoptată a fost bazată pe circumstanțe contradictorii.

Curtea Supremă de Justiție, la 27 iulie 2023, a expediat în adresa intimaților copia recursului declarat de Luca Roman, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire și avizul de recepție, anexate la materialele dosarului.

Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conexe reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de Luca Roman a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Examinând temeiurile recursului declarat de Luca Roman, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 433 lit. b) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art.434.

Potrivit art. 434 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Din materialele cauzei rezultă că decizia instanței de apel a fost adoptată la 16 iunie 2022 și expediată în adresa participanților la proces, prin intermediul poștei electronice, la 25 octombrie 2022. (f.d. 200, vol.I).

La 16 martie 2023, Luca Roman, nefiind de acord cu soluția adoptată de către instanța de apel a contestat-o cu recurs, indicând faptul că actul de dispoziție contestat a fost adus la cunoștința recurentului la 10 februarie 2023, drept dovadă servind semnătura aplicată pe cererea înregistrată la 03 februarie 2023. (f.d. 208, vol. I)

Completul de judecată precizează că recursul înregistrat la 16 martie 2023 de către Luca Roman este tardiv, deoarece recurentul a formulat cererea dată peste termenul procedural menționat de legiuitor.

În conformitate cu art. 110 din Codul de procedură civilă, termen de procedură este intervalul, stabilit de lege sau de judecată (judecător), în interiorul căruia instanța (judecătorul), participanți la proces și alte persoane legate de activitatea instanței trebuie să îndeplinească anumite acte de procedură ori să încheie un ansamblu de acte.

Articolul 113 din Codul de procedură civilă, prevede că dreptul de a efectua actul de procedură încetează odată cu expirarea termenului prevăzut de lege ori stabilit de instanța de judecată. Nerespectarea termenului atrage după sine decăderea din dreptul de a efectua actul de procedură, dacă legea nu prevede altfel.

În contextul dat, Completul de judecată menționează că rezultând din prevederile precitate supra se identifică că termenul de declarare a recursului în Secțiunea a 2-a este de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale, care este un termen de decădere și nu poate fi restabilit.

În temeiul dat, Completul de judecată accentuează că, la caz, recursul formulat de către Luca Roman împotriva deciziei din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost înregistrat cu omiterea termenului de contestare, ori, argumentul recurentului precum că a luat cunoștință cu decizia instanței de apel abia la 10 februarie 2023, conform semnăturii aplicate pe cererea înregistrată la 03 februarie 2023 este irelevant, deoarece actul judecătoresc contestat a fost notificat, prin e-mail reprezentantului recurentului Luca Roman, avocatului Trocin Oleg, la 25 octombrie 2022. (f.d. 200, vol. I)

Respectiv, recurentul urma să-și exercite calea de atac în intervalul de timp începând cu 26 octombrie 2022 până la 26 decembrie 2022.

Or, pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, Luca Roman a fost reprezentat de către avocatul Trocin Oleg, în baza mandatelor cu Seria MA, nr. 1355615 din 12 iunie 2019 și nr.1355643 din 22 octombrie 2021 (f.d. 3 și 134, vol. I)

La adresa de e-mail a avocatului, acestuia i s-a comunicat de către instanțele naționale actele de procedură privind ședințele judiciare desfășurate, inclusiv și hotărârile adoptate pe caz. Avocatul a recepționat aceste acte la adresa [trocin\\_oleg@yahoo.com](mailto:trocin_oleg@yahoo.com) (f.d. 101 verso, 103 verso, 153, 179, Vol. I).

În conformitate cu art. 22 alin. (1) – (3) din Codul civil, se consideră notificare comunicarea unui act juridic sau a unei informații într-un scop juridic. (2) Notificarea poate fi făcută prin orice mijloace adecvate circumstanțelor dacă legea sau actul juridic nu impune o anumită cerință de formă. (3) Notificarea produce efecte din momentul când ajunge la destinatar, cu excepția cazului în care aceasta prevede un efect întârziat.

Aliniatul (4) lit. c) al aceluiași articol prevede că, notificarea se consideră ajunsă la destinatar în cazul unei notificări transmise prin poștă electronică sau prin alt mijloc de comunicare individuală, când poate fi accesată de către destinatar.

Iar, aliniatul (5) din art. 22 din Codul civil, prevede că notificarea se consideră că a ajuns la destinatar după îndeplinirea uneia dintre cerințele prevăzute la alin. (4), oricare dintre acestea este îndeplinită mai întâi.

La fel, Completul de judecată mai reține ca fiind relevante speței și prevederile art. 105 alin. (5) din Codul de procedură, care stabilesc următoarele: dacă părțile și alți participanți la proces sunt reprezentați de avocați, citațiile și înștiințările se expediază la sediul avocaților, recepționarea înlăturând orice viciu de citare a participanților.

Iar, conform art.75 alin.(4) din Codul de procedură civilă, actele procedurale efectuate de reprezentant în limitele împuternicirilor sale sânt obligatorii pentru persoana reprezentată în măsura în care ele ar fi fost efectuate de ea însăși. Culpă reprezentantului este echivalentă culpei părții.

În contextul celor relatate mai sus, Completul de judecată menționează că, exercitarea căii de atac prin semnarea și depunerea cererii de recurs de către Luca Roman peste termenul legal de contestare, nu poate servi temei de necunoaștere a deciziei din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

În plus, instanța de recurs mai relevă că hotărârile judecătorești au un caracter public, prin urmare actele judecătorești se publică pe Portalul Instanțelor Naționale de Judecată.

La caz, hotărârea motivată din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost publicată, la 26 octombrie 2022, pe pagina web a Curții de Apel Chișinău, <https://cac.instante.justice.md/> și respectiv, recurentul urma să depună diligență în vederea exercitării a unei căi de atac în termenul prevăzut de lege.

În conformitate cu art. 56 alin. (3) și art. 61 alin.(1) din Codul de procedură civilă, participanții la proces sunt obligați să se folosească cu bună-credință de drepturile lor procedurale. În cazul abuzului de aceste drepturi sau al nerespectării obligațiilor procedurale, se aplică sancțiunile prevăzute de legislația procedurală civilă. Instanța judecătorească pune capăt oricărui abuz de aceste drepturi dacă prin abuz se urmărește tergiversarea procesului sau inducerea sa în eroare.

Buna-credință prezumă că, partea este obligată la intervale rezonabile de timp să manifeste diligență și să se intereseze de soarta dosarelor despre care cunosc cu

certitudine că se află pe rolul instanței de judecată cu participarea lor și să respecte termenul prevăzute de lege.

În aceste ordine de idei, Completul de judecată constată că recurentul nu a prezentat dovezi pentru a justifica motive mai presus de voința sa și deci, care sunt peste diligențele minime ale unei părți cu reprezentare juridică calificată în administrarea propriei cauze, care să fi împiedicat să se mai intereseze de soluția dată la judecarea cauzei formulate de Luca Roman.

În favoarea celor expuse, Completul de judecată notează că, CtEDO în cauza Bodiș vs Republica Moldova (nr. 7516/10 din 18 iunie 2019), a reținut că admiterea cererii de recurs după o perioadă de timp considerabilă și în absența oricărei explicații plauzibile cu privire la motivul pentru care s-a aflat în imposibilitate de a se adresa mai devreme, s-a soldat cu ignorarea unui întreg proces judiciar care s-a încheiat cu o hotărâre judecătorească definitivă și executorie.

Tot aici, este de notat că Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa, constant a relevat că ține de obligația părților de a lua măsurile necesare privind protejarea drepturilor sale de acces la instanță (a se vedea cauzele Van Harn împotriva Germaniei, nr. 7557/03 din 11 septembrie 2007).

În conformitate cu art. 10 alin. (3) din Codul de procedură civilă, 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.

În circumstanțele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursul declarat de Luca Roman, or, recursul a fost declarat cu omiterea termenului prevăzut de lege.

În conformitate cu art. 433 lit. b), art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Luca Roman împotriva deciziei din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Aliona Miron

Judecători

Ion Malanciuc

Diana Stănilă