



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎNCHEIERE

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Societatea cu Răspundere Limitată „Ecopal Grup” împotriva lui Victor Pîntea
(încasarea retribuiției pentru serviciile prestate)

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2024

(dosarul nr: 2ra-718/24
Nr. PIGD 2-21024610-01-2ra-12072024)

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a ei.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru - jud. A. Ciubotaru
Curtea de Apel Chișinău - jud. A. Pahopol, R. Pulbere, D. Dulghieru

1 aprilie 2026

Textul corespunde originalului

Studiind în lipsa părților recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Ecopal Grup”,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,
Ion Munteanu,
Gheorghe Stratulat, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 16 februarie 2021, S.C. „ECOPAL GRUP” S.R.L., reprezentată de avocata Alina Șavga, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Victor Pîntea, privind încasarea retribuției pentru serviciile prestate. Reclamanta a solicitat încasarea comisionului în cuantum de 3% din prețul de comercializare al apartamentului nr. ***, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, la 24 septembrie 2020, între Victor Pîntea, în calitate de beneficiar, și S.C. „ECOPAL GRUP” S.R.L., în calitate de executor, a fost încheiat contractul de prestare servicii nr. *****. Potrivit susținerilor sale, executorul și-a asumat obligația de a oferi servicii de intermediere și consultanță în procesul de vânzare-cumpărare a bunului, precum și de a identifica potențiali cumpărători, iar beneficiarul s-a obligat să achite o remunerație în mărime de 3% din prețul de vânzare-cumpărare al bunului comercializat.

3. Reclamanta a susținut că, în executarea contractului, a identificat potențialii cumpărători ai bunului imobil, și anume pe Alexandru Ceban și Alla Ceban. A arătat că acest fapt este confirmat prin acordul de plată a sumei de garanție din 23 septembrie 2020, încheiat între Victor Pîntea și Alexandru Ceban, în cuantum de 500 euro, în care s-a consemnat intenția de procurare a bunului și remiterea unei sume de garanție. Potrivit cererii, ulterior, la 26 octombrie 2020, apartamentul a fost înstrăinat pe numele lui Alla Ceban.

4. A mai invocat că, deși tranzacția de vânzare-cumpărare a fost încheiată cu cumpărători identificați prin intermediul reclamantei, Victor Pîntea nu și-a executat obligația de plată a retribuției prevăzute la pct. 4.1 din contractul de prestare servicii. Reclamanta a afirmat că s-a adresat pîrîtului cu solicitarea de achitare a plății datorate, însă aceasta a rămas fără răspuns.

5. Totodată, reclamanta a arătat că pîrîtul nu i-a comunicat prețul la care a fost înstrăinat apartamentul, deși, potrivit susținerilor sale, prețul convenit inițial era de 65.000 euro. Din acest motiv, a menționat că își rezervă dreptul de a concretiza cuantumul retribuției după luarea la cunoștință a contractului de vânzare-cumpărare și de a solicita, după identificarea prețului, și dobânda de întârziere aferentă obligației pecuniare neachitate.

6. A indicat că a încercat soluționarea litigiului pe cale amiabilă, inclusiv prin pretenția din 12 ianuarie 2021, expediată la ultimul domiciliu cunoscut al lui Victor Pîntea, prin care a solicitat executarea obligației de plată în termen de 7 zile. Potrivit cererii, la 29 ianuarie 2021 corespondența a fost returnată cu mențiunea „nereclamat”.

7. La 11 octombrie 2022, S.C. „ECOPAL GRUP” S.R.L. a concretizat pretenția din acțiune indicând că suma din care urmează a fi achitată retribuiția de 3% este 65000 euro, iar retribuiția solicitată spre încasare este de 1950 euro.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

8. Prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 6 februarie 2023, acțiunea a fost respinsă. Totodată, a fost declarată nulitatea absolută a clauzei nr. 4.1 inserată în contractul de prestare servicii nr. ***** din 24 septembrie 2020 încheiat între Victor Pîntea și S.C. „ECOPAL GRUP” S.R.L.

9. Instanța de fond a reținut că între S.R.L. „Ecopal Grup” și Victor Pîntea a fost încheiat, la 24 septembrie 2020, contractul de prestare servicii nr. *****, iar semnătura aplicată de beneficiar pe acest înscris îi aparține lui Victor Pîntea, fapt confirmat prin raportul de expertiză judiciară. Totodată, a constatat că neexecutarea obligației prevăzute la pct. 4.1 din contract a generat prezentul litigiu.

10. Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a considerat că raportul juridic dedus judecății s-a născut între un profesionist și un consumator, astfel încât pârâtul beneficiază de protecția juridică specifică acestei categorii. Din acest motiv, instanța a examinat din oficiu valabilitatea clauzei contractuale în temeiul căreia reclamanta a solicitat încasarea remunerației.

11. Prima instanță a reținut că nu s-a făcut dovada negocierii individuale a clauzei prevăzute la pct. 4.1 din contract, referitoare la achitarea remunerației de 3% din suma vânzării imobilului. A arătat că simpla împrejurare că Victor Pîntea a luat cunoștință de conținutul contractului și l-a semnat nu echivalează cu negocierea efectivă a clauzelor sale. În același sens, a relevat că din declarațiile martorilor rezultă că obligația de achitare a cotei de 3% l-a deranjat pe pârât, iar ulterior s-a discutat chiar posibilitatea reducerii acestei remunerații.

12. Instanța a mai constatat că materialul probator nu demonstrează în mod convingător nici faptul că această clauză a fost acceptată expres de pârât în condiții de echilibru contractual și nici faptul că reclamanta și-a executat integral obligațiile asumate. A avut în vedere că în contract nu erau indicate toate caracteristicile bunului imobil, că nu era menționat numărul apartamentului, că suprafața înscrisă în contractul de prestări servicii nu corespundea suprafeței indicate în contractul de vânzare-cumpărare, că actul privind suma de garanție era anterior datei contractului de prestări servicii și că prestatorul nu a prezentat probe privind executarea obligațiilor sale prevăzute la pct. 2.3–2.7 din contract.

13. Judecătoria a reținut și că probele administrate nu permit stabilirea certă a împrejurării cine a identificat cumpărătorul imobilului. A apreciat că declarațiile martorilor propuși de reclamantă, fiind angajați ai acesteia, nu sunt suficiente, în lipsa altor probe, pentru a confirma identificarea cumpărătorului de către reclamantă, mai ales în contextul în care pârâtul a susținut că a publicat personal anunțul de vânzare, iar cumpărătoarea nu a fost audiată.

14. Pornind de la aceste constatări, instanța de fond a concluzionat că pct. 4.1 din contractul de prestare servicii constituie o clauză care dezavantajează consumatorul și pentru care nu s-a dovedit negocierea individuală. În consecință, a constatat nulitatea absolută a acestei clauze și a respins ca neîntemeiată pretenția privind încasarea sumei de 1950 euro cu titlu de remunerație pentru serviciul prestat.

15. În ceea ce privește cheltuielile de asistență juridică și taxa de stat, instanța a reținut că, deși reclamanta a prezentat acte în susținerea acestor cheltuieli, ele au caracter subsecvent față de pretenția principală. Având în vedere respingerea acțiunii, a respins și solicitările privind compensarea sumei de 5000 lei cu titlu de asistență juridică și a sumei de 1234,93 lei cu titlu de taxă de stat.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

16. La 1 martie 2023, S.C. „Ecopal Grup” S.R.L. a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 6 februarie 2023, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

17. La 23 aprilie 2024, Curtea de Apel Chișinău a admis cererea de apel, a casat integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 6 februarie 2023 și a emis o nouă hotărâre, prin care a admis parțial cererea de chemare în judecată.

18. Instanța de apel a reținut că hotărârea primei instanțe este ilegală și că se impune casarea acesteia, cu pronunțarea unei noi soluții. A considerat că, prin semnarea la 24 septembrie 2020 a contractului de prestare servicii nr. *****, Victor Pîntea și-a manifestat consimțământul pentru executarea condițiilor contractuale asumate.

19. Curtea de Apel a subliniat că raportul de expertiză a confirmat că semnătura aplicată pe contract îi aparține lui Victor Pîntea. În aceste condiții, a apreciat că nu poate fi reținută susținerea potrivit căreia acesta nu a citit, nu a cunoscut sau nu înțelegea conținutul actului, întrucât prin semnarea unui înscris persoana își asumă obligațiile care decurg din acesta.

20. Instanța de apel a mai reținut că prevederea de la pct. 4.1 din contract, referitoare la plata unui comision de 3% sau a unei sume fixe din prețul vânzării

imobilului, nu reprezintă o clauză abuzivă. A considerat că prima instanță a aplicat greșit normele legale privind nulitatea de protecție și nu a ținut seama de manifestarea de voință a lui Victor Pîntea la încheierea contractului, arătând că acesta nu a fost obligat sau constrâns să semneze.

21. Pornind de la aceste considerente, Curtea de Apel a concluzionat că pretenția întemeiată pe pct. 4.1 din contract este întemeiată și urmează a fi admisă. Totodată, a stabilit că suma datorată cu titlu de comision contractual este de 1 110 euro, reprezentând 3% din prețul de 37000 euro indicat în contractul de vânzare-cumpărare din 26 octombrie 2020.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

22. La 14 iunie 2024, Victor Pîntea, prin avocatul Iuliana Pascal, a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2024, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii Judecătoria Chișinău, sediul Centru, din 6 februarie 2023, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Ecopal Grup” împotriva sa.

23. În motivarea recursului, recurentul a susținut că decizia instanței de apel este bazată în mod determinant pe o apreciere vădit nerezonabilă a probelor. A arătat că deținea apartamentul *****, pe care intenționa să îl vândă, iar anterior refuzase în mod repetat propunerile agențiilor imobiliare de a colabora în vederea vânzării acestuia.

24. A invocat că, la 24 septembrie 2020, a fost telefonat de către o agentă imobiliară, care i-a comunicat că are potențiali clienți pentru apartament. Potrivit susținerilor sale, în aceste împrejurări a acceptat doar să permită accesul acelor potențiali cumpărători în apartament, după care a purtat discuții și negocieri direct cu aceștia.

25. Recurentul a pretins că contractul de prestări servicii nr. ***** din 24 septembrie 2020, în partea ce vizează obligația de achitare a 3% din costul apartamentului către compania imobiliară „Ecopal Grup”, este neîntemeiat, ilegal și absurd. A arătat că această clauză nu i-a fost adusă la cunoștință, nu a fost negociată cu el și că, în asemenea condiții, ar fi fost categoric împotriva unei asemenea înțelegeri.

26. Totodată, a susținut că nu a fost informat despre conținutul contractului, că a semnat un înscris fără a cunoaște pentru ce anume și fără ca cineva să îi explice conținutul acestuia. A invocat că o clauză contractuală care nu a fost negociată individual cu consumatorul este abuzivă dacă, contrar cerințelor de bună-credință, creează un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților.

27. A mai arătat că suma de 1 950 euro solicitată de agenția imobiliară în temeiul pct. 4.1 din contract este una impunătoare, depășind, în opinia sa, patru

salarii medii lunare. În acest context, a invocat că legislația națională interzice îmbogățirea fără justă cauză și că orice pretenție trebuie dovedită de partea care o formulează.

28. În dezvoltarea criticilor de drept material, recurentul a invocat dispozițiile Codului civil privind contractul, libertatea contractuală, clauzele standard, clauzele abuzive, nulitatea de protecție, retribuiția convenită și contractul de prestări servicii. A susținut că suma de 3% din valoarea bunului imobil nu i-a fost comunicată, nu a fost negociată și reprezintă o clauză standard inserată de profesionist fără posibilitatea reală a consumatorului de a se expune asupra ei.

29. De asemenea, recurentul a afirmat că nu a existat un acord real de voință al ambelor părți asupra acestei obligații de plată, contractul fiind întocmit unilateral, în scopul încasării unei sume exagerate de bani, pe care el nu ar fi acceptat-o în mod real. În acest sens, a solicitat aplicarea dispozițiilor legale privind nulitatea de protecție a clauzelor abuzive din contractele încheiate între profesionist și consumator.

30. La 18 iulie 2024, S.C. „ECOPAL GRUP” S.R.L. a depus o referință la cererea de recurs prin care a solicitat declararea inadmisibilității recursului pe motiv că este vădit neîntemeiat.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

31. Art. 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.”

32. Art. 434 alin. (1) 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”.

33. Art. 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

34. Art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care: f) recursul este vădit neîntemeiat”.

35. Art. 440 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

36. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată menționează că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 23 aprilie 2024. Decizia integrală a fost comunicată participanților la proces la 14 iunie 2024 (Vol. II, f.d. 39). În aceste condiții, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că termenul de recurs prevăzut la art. 434 din Codul de procedură civilă este respectat.

37. Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (1) lit. a)-f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă.

38. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

39. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă.

40. Completul Curții Supreme de Justiție notează, că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

41. Or, dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei contestate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are un caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

42. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție remarcă că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII din Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către

instanțele ierarhic inferioare. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

43. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție aderă la argumentele dezvoltate de Curtea de Apel Centru, întrucât acestea sunt fondate pe o interpretare corectă a normelor de drept material și procedural incidente cauzei, precum și pe o analiză riguroasă a circumstanțelor dovedite prin probatoriul administrat.

44. Argumentelor invocate de către recurent și s-a dat un răspuns detaliat și clar în actele judecătorești contestate, motiv pentru care acestea se rezumă la un simplu dezacord cu soluția adoptată.

45. În aceste condiții, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează că instanța de apel a efectuat o verificare completă a raportului juridic dedus judecății, a identificat corect natura obligațiilor ce revin participanților la proces în raport cu circumstanțele faptice, a examinat caracterul abuziv sau legal al clauzei nr. 4.1 și a condițiilor în care a fost născut raportul juridic între recurent și intimat, concluziile instanței de apel rezultând din cercetarea probelor și din verificarea circumstanțelor incidente.

46. În acest context, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de S.C. „ECOPAL GRUP” S.R.L.

47. Din aceste motive, în conformitate cu art. art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, alin. (1), lit. f), 440, alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Ecopal Grup”.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat