Prima instanță: Judecătoria *****, sediul Central, judecător Arapu-Bușco Alina
Dosarul nr. 2a-118/25 (2-23171029-02-2a-13012025)

D E C I Z I E

2 iulie 2025 *****

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Nicolae Ghedrovici și Diana Corlăteanu
Grefierul Irina Bolduratu

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier,

împotriva hotărârii Judecătoriei *****, sediul Central din 19 noiembrie 2024, prin care s-a respins acțiunea,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier împotriva lui Țurcan Ion cu privire la rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2020 și încasarea dublei arvune, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Circumstanțele speței:

La 29 noiembrie 2023, prin intermediul oficiului poștal, Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Țurcan Ion privind rezoluțiunea contractului și încasarea dublei arvune, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a susținut că, dânsa în calitate de cumpărător-promitent, la 27 iulie 2020 a încheiat și semnat cu Ţurcan Ion, în calitate de vânzător-promitent, antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 3835.

Conform pct. 2.1. vânzătorul-promitent s-a obligat să vândă, iar cumpărătorul-promitent să procure bunul imobil compus din teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** construcție-casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** construcție-garaj cu nr. cadastral ***** și construcție accesorie cu nr. cadastral *****la prețul convenit de părți în sumă totală de 360 000 de euro. Până la semnarea prezentului antecontract, de către cumpărător-promitent, a fost transmisă vânzătorului-promitent suma de 60 000 de euro, în calitate de arvună, iar diferența de 300 000 de euro urma să fie transmisă conform condițiilor contractului de vânzare-cumpărare promis până la 31 octombrie 2020 (pct. 3.3. și pct. 5.1). Vânzătorul-promitent s-a obligat ca până la 31 octombrie 2020 să pregătească toate documentele necesare pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare promis (pct. 4.1.)

Prin certificatul eliberat de Agenția Servicii Publice la 27 noiembrie 2023, s-a constatat că, pârâtul a înstrăinat în anul 2021 către Ţurcan Ion, bunul imobil ce face obiectul antecontractului, fapt pentru care se impune rezoluțiunea contractului.

A notat că, părțile au mai prevăzut în pct. 6.1 că, în caz de nerespectare a prevederilor antecontractului, vânzătorul-promitent se obligă să restituie cumpărătorului-promitent suma dublă a arvunei, care constituie 120 000 de euro, în termen de 30 de zile calendaristice din momentul expirării obligației de semnare a contractului de vânzare-cumpărare.

La 31 ianuarie 2020, a expirat obligația de semnare a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor bunului imobil compus din teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** construcție-casa de locuit individual cu nr. cadastral ***** construcție-garaj cu nr. cadastral ***** și construcție accesorie cu nr. cadastral *****, iar termenul de restituire a dublei arvune în sumă de 120 000 de euro, a expirat la data de 30 noiembrie 2020.

A mai indicat că, la 29 noiembrie 2023, a fost expediată notificarea privind rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3835 și restituirea dublei arvune pentru neexecutarea acestuia de către promitentul-vânzător și a susținut că, nu există o altă cale decât adresarea în instanța de judecată pentru restabilirea în drepturi, și anume, cu privire la rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3835 din 27 iulie 2020 și încasarea sumei dublei arvune.

În drept, reclamanta și-a întemeiat cererea de chemare în judecată pe dispozițiile art. 9, 10, 11, 16, 1000 și 956 ale Codului civil.

Prin referința depusă la 19 martie 2024, Ţurcan Ion, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Sergiu Russ a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 39-43)

Ulterior, la 22 iulie 2024, prin e-mail, Ostrovschi Lilia a depus obiecții la referința depusă de pârâtul Ţurcan Ion. (f.d. 90-92)

Poziția instanțe de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei *****, sediul Central din 19 noiembrie 2024, a fost respinsă acțiunea depusă de Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier ca fiind neîntemeiată. (f.d. 132-142)

Solicitarea apelantului și termenul de declarare a apelului.

Invocând dezacordul cu soluția primei instanțe, la 26 noiembrie 2024, prin intermediul poștei electronice Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier a declarat apel nemotivat împotriva acesteia, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii. (f.d. 130)

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acord cu art. 111 alin. (3) Cod de procedură civilă, termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.

În speță s-a stabilit că, dispozitivul hotărârii Judecătoriei *****, sediul Central a fost pronunțat la 19 noiembrie 2024 (f.d. 132-142), iar cererea de apel nemotivat a fost depusă de Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier la 26 noiembrie 2024, cu respectarea termenului legal de 30 zile de declarare a apelului.

Argumentele părților.

În susținerea cererii de apel motivată, Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier a reiterat motivele invocate în cererea de chemare în judecată, suplimentar a indicat că, nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, o consideră neîntemeiată și pasibilă de a fi casată.

A indicat că, concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre sânt în contradicție cu circumstanțele cauzei, iar normele de drept material au fost aplicate eronat, au fost ignorate și nu au fost aplicate.

La fel, a menționat că unicul argument pentru care instanța de judecată a constatat ca neexecutarea antecontractului a avut loc din cauza apelantei (Ostrovschi Lilia), este că, cumpărătorul-promitent nu a executat obligația impusă în pct. 3.3 al contractului și anume, nu a prezentat dovada faptului că până la 31 octombrie 2020 a transferat diferența sumei de 300 000 de euro, circumstanță care în viziunea instanței atestă că, anume ultima a admis neexecutarea obligației contractuale, pe când reieșind din pct. 3.3. al contractului, diferența de 300 000 de euro, urma să fie transmisă conform condițiilor contractului de vânzare-cumpărare promis până la 31 octombrie 2020. (pct. 3.3. și pct. 5.1.).

Altfel spus, această clauză indică faptul că, suma de 300 000 de euro urma a fi transmisă în conformitate cu condițiile contractului de vânzare-cumpărare promis

și că, acest contract trebuia să fie încheiat până la 31 octombrie 2020, or, în antecontract nu putem indica când să fie plata finală.

Respectiv, acest fapt nu putea servi motiv sau culpă a cumpărătorului-promitent la neexecutarea antecontractului, care urma a fi interpretat după voința reală a părților, toată suma de bani urmând să fie achitată în condițiile contractului de vânzare-cumpărare (promis), adică contractul final.

Astfel, instanța de judecată a apreciat necorespunzător circumstanțele cauzei și clauzele contractuale, care au fost încălcate însuși de către Țurcan Ion.

Conform pct. 4.1 al contractului, singura obligație stabilită de către părți, a fost cea a lui Țurcan Ion, ultimul fiind obligat ca până la 31 octombrie 2020 să pregătească toate documentele necesare pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului (de la IP „Agenția servicii Publice, SCT, documentele translative de drept, extrasul din Registrul bunurilor imobile, certificatul cu privire la valoarea bunului imobil).

Consideră o atitudine părtinitoare a instanței de judecată și faptul că, ultima, nu a apreciat sau a apreciat critic, cu mențiunea că nu sunt aplicabile speței alegațiile noastre referitor la Legea cu privire la procedura notarială, sub aspectul că dacă Ţurcan Ion ar fi prezentat actele notarului, ar fi fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, iar singurul motiv/temei pentru care a respins acțiunea a inversat sarcina obligației pe apelantă, prin prisma că ultima nu a achitat sumele de bani integral anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare final, pe când înțelegerea a fost că diferența sumei de 300 000 de euro, vor fi achitați după semnarea contractului de vânzare-cumpărare promis, în condițiile expuse în el.

La fel, este defectuoasă și părtinitoare interpretarea în așa fel a situațiilor supuse judecății, și anume că, Ostrovschi Lilia inițial urma să adreseze cu cerere, prin care ar fi solicitat instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract definitiv, dacă vina survenea a lui Țurcanu Ion, acest argument, fiind unul în contradicție cu circumstanțele cauzei și cu conținutul contractului și anume cu pct. 6.4. care menționează că, creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executarea silită (așa cum menționează instanța) sau la alegere, rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului conform regulilor generale.

Acest pct. al antecontractului, este contrar argumentației instanței de judecată precum că, constată reaua-credința, având ca argument faptul că nu a mers cu o acțiune civilă de emiterea unei hotărâri care să servească drept temei de contract final, or, o altă, interpretare oferită de instanță care contravine circumstanțelor cauzei, este contrară clauzelor contractului respectiv voinței părților și nu este admisă de lege, este faptul că întocmind recipisa din 25 martie 2021, părțile au rezoluționat antecontractul încheiat notarial în mod bilateral, acesta fiind o interpretare contrar legii și clauzelor contractului precum și voinței acestora, din considerentul că la pct. 7.1. al antecontractului, părțile de-comun acord au stipulat

că acesta poate fi modificat de către părți doar prin încheierea acordurilor adiționale autentice, care vor fi părți componente ale prezentului contract, interpretare care este anihilată și de norma de la art. 323 Cod civil care reglementează că forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege sau la litera, b) este stipulat că forma autentică este obligatorie în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

A mai subliniat că, art. 19 Legea privind procedura notarială, notarul redactează actul conform voinței părților în condițiile prevăzute de lege, la caz, voința părților s-a materializat prin faptul că părțile au ales că orice rezoluțiune și înțelegere asupra acestui contract să fie autentică.

La fel, este incert și din ce considerente, instanța de judecată a oferit apreciere a unei astfel de recipise, și mai mult, cu mențiunea precum originalul acestei recipise, îl deține Ostrovschi Lilia, or, astfel de recipisă nu poate sta la baza emiterii unei hotărâri de judecată, în felul în care a fost interpretată, în acest caz, aceasta este lovită de nulitate prin prisma faptului că sunt încălcate dispozițiile imperative a legii (art. 323 Cod Civil) și stabilite prin acordul părților (pct. 7.1 al antecontractului), în acest caz, instanța în cazul în care a acceptat-o în proces ca un document ale părților, urma din oficiul, să constate nulitatea absolută a acesteia, dar nu să îi dea o apreciere veridică, mai cu seamă autentică.

La caz, a relevat că, instanța de judecată a aplicat eronat normele de drept material, și nu doar că a aplicat eronat normele de drept material, dar în general le-a ignorat și le-a încălcat, or, în acest caz, constată că hotărârea de judecată și argumentele care au servit drept temei de admitere a acțiunii sunt în contradicție cu legislația, adică ilegale, chiar dacă părțile au convenit că orice modificare urmează să fie efectuată în formă autentică, instanța de judecată contrar voinței părților a apreciat ca un înscris efectuat să aibă loc de act de rezoluțiune. Lipsa surselor financiar a Liliei Ostrovschi, pentru procurarea bunului nu poate fi pusă în discuție și urmează a fi apreciat ca fiind un argument în favoarea admiterii acțiunii având în vedere că ultima a deținut sursele financiare care să fie de-ajuns pentru procurarea bunului imobil menționat, fapt confirmat și prin încheierea în aceiași perioadă a altor bunuri, însă neexecutarea antecontractului s-a manifestat însuși din vina intimatului Ţurcan Ion.

Subsecvent, art. 1000 alin. (4) Cod civil reglementează că, în afară de alte temeiuri de rezoluțiune prevăzute de lege sau antecontract, beneficiarul are dreptul la rezoluțiunea antecontractului și atunci când promitentul a înstrăinat unui terț dreptul care face obiectul contractului definitiv sau când apar oricare alte indicii că va avea loc o neexecutare a obligațiilor promitentului ce vor apărea din contractul definitiv care îl va îndreptăți pe beneficiar să recurgă la rezoluțiunea contractului

definitiv.

Conform pct. 6.1., în caz de nerespectare a prevederilor antecontractului, vânzătorul - promitent se obligă să restituie cumpărătorului-promitent suma dublă a arvunei, care constituie 120 000 de euro în termen de 30 zile calendaristice din momentul expirării obligației de semnare a contractului de vânzare-cumpărare.

În temeiul art. 1956 alin. (1) Cod civil, dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămâne celeilalte părți după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă. Dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă.

La caz, aplicabile sunt și dispozițiile art. 31 al Legii privind procedura notarială, ce menționează că la autentificarea contractului, notarul verifică: a) dacă documentele prezentate pentru încheierea contractului și conținutul contractului corespund cu prevederile legale; b) dacă contractul conține toate clauzele esențiale; c) dacă părțile, după caz, reprezentanți împuterniciți în modul stabilit sânt prezenți și dacă voința părților este îndreptată spre încheierea contractului; d) prezența sau lipsa sarcinilor, grevărilor, interdicțiilor, aplicate în modul stabilit. Aceasta procedură urma să fie efectuată de către un notar, dacă actele corespundeau cu legea pentru a fi autentificată notarial contractul de vânzare-cumpărare final.

Același articol, menționează că prezentarea documentelor justificative și actelor necesare pentru autentificarea contractului se pune în sarcina solicitantului actului notarial, la caz, sarcina vânzătorului era de a duce la notar actele necesare pentru verificare și ulterior dacă acestea corespundeau cu legea, să purceadă la autentificarea contractului și nicidecum nu poate fi pusă în discuție neplata anticipată a întregii sume de bani de către apelantă.

Mai consideră că, instanța de judecată a interpretat defectuos clauzele contractuale, contrar voinței părților, confirmate anterior în fața unui notar, care le-a explicat toate efectele unui antecontract, fapt pentru care au semnat confirmând că obiectul, obligațiunile, responsabilitatea părților a fost înțeleasă precum şi conținutul acestora singur l-au ales.

Prin referința depusă la 4 februarie 2025, Țurcan Ion, reprezentat de avocatul Russ Sergiu a solicitat respingerea cererii de apel, menținerea hotărârii primei instanțe.

Argumentele părților în ședința instanței de apel:

Reprezentantul apelantei Ostrovschi Lilia, avocatul Dumitru Ouș, în ședința instanței de apel a solicitat admiterea cererii de apel în sensul formulat.

Reprezentantul intimatului Țurcan Ion, avocatul Russ Sergiu, în ședința instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel, menținerea hotărârii primei instanțe.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră cererea de apel neîntemeiată şi care urmează a fi respinsă, cu menținerea hotărârii contestate a primei instanțe, din motivele ce succed.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

În sensul art.117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Norma cuprinsă la art. 118 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă stabilește că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform art.130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Prin prisma art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședința de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.

Corespunzător, art. 6 § 1 CEDO și jurisprudența CtEDO, instanțele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conțină circumstanțele cauzei constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acțiunii, alte chestiuni ce au fost soluționate în cadrul judecării cauzei, legea materială și/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanței în caz de respingere a unor probe prezentate de participanți etc.

În acord cu art. 373 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepția cazurilor când consimte și când hotărârea este atacată şi de alți participanți la proces.

Astfel, dispozițiile enunțate, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Or, conform regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (*Hirro Balani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43*).

Așadar, Colegiul civil verificând în raport cu art.238-241 ale Codului de procedură civilă, legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe, constată că aceasta urmează a fi menținută, or, prima instanță corect a elucidat şi constatat circumstanțele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv probele prezente la materialele cauzei în vederea admiterii parțiale a acțiunii din speță, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Din piesele dosarului se atestă că, **la 27 iulie 2020**, între Ţurcan Ion, în calitate de vânzător-promitent și Ostrovschi Lilia, în calitate de cumpărător-promitent, a fost încheiat **antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 3835**,

autentificat de către notarul Ungureanu Tamara. (f.d. 10-15)

Conform pct. 3.3. din antecontract, cumpărătorul-promitent a transmis în numerar, până la data autentificării prezentului antecontract, vânzătorului-promitent, arvună în sumă de 60 000 de euro. Diferența de 300 000 de euro urma fi transmisă conform condițiilor contractului de vânzare-cumpărare promis **până la 31 octombrie 2020**.

Iar, conform pct. 3.3. din antecontract, s-a prevăzut că termenul de executare a antecontractului este până la 31 octombrie 2020, adică contractul de vânzare-cumpărare va fi semnat și autentificat **nu mai târziu de 31 octombrie 2020**.

Pct. 4.1 din antecontract, prevede că, vânzătorul-promitent s-a obligat până la 31 octombrie 2020 să pregătească toate documentele necesare pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil (de la IP „Agenția Servicii Publice", SCT), documentele translative de drept, extrasul din Registrul bunurilor imobile, certificatul cu privire la valoarea bunului imobil.

La rândul său, pct. 5.1 din antecontract, vânzătorul-promitent declară că a primit de la cumpărătorul-promitent arvuna în mărime de 60 000 de euro, conform condițiilor stipulate în pct. 3.3. al prezentului contract, iar pct. 5.2 din antecontract vânzătorul-promitent la momentul semnării prezentului antecontract, garantează că, până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a promis, nu va înstrăina bunul imobil, nu va negocia cu persoane terțe privind înstrăinarea acestuia fără acordul exprimat în scris de către cumpărătorul-promitent.

În temeiul pct. 5.5. din antecontract, cumpărătorul-promitent intră în drept și de fapt în posesia imobilului la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare promis și achitării integrale, cu radierea din ASP, dată de la care vânzătorul-promitent nu mai are nici un drept asupra imobilului vândut, iar în baza pct. 6.1 din antecontract, în caz de nerespectare a prevederilor prezentului contract, vânzătorul-promitent se obligă să restituie cumpărătorului-promitent, suma dublă a arvunei, care va constitui suma de 120 000 de euro în termen de 30 zile calendaristice din momentul expirării obligației de semnare a contractului de vânzare-cumpărare, la cursul de vânzare conform ratei de schimb a Băncii Naționale a Moldovei a monedei euro, stabilit la data achitării.

Pct. 6.2 din antecontract stipulează că, în caz de nerespectare de către cumpărătorul-promitent a prevederilor prezentului contract, nu va pretinde la restituirea sumei de arvună în mărime de 60 000 de euro, achitată vânzătorului-promitent.

În vederea executării obligației prevăzute la pct. 4.1. din contract, **Ion Țurcan, prin cererea nr. 3101/20/14522 din 24 septembrie 2020 a solicitat și a primit de la ASP**, SCT ***** **extrasul din RBI** pentru efectuarea tranzacțiilor, fapt care denotă că era pregătit pentru perfectarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil compus din compus din terenul pentru

construcții cu suprafața de 110,7 m.p - nr. cadastrale ***** construcției - casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** construcție garaj cu suprafața de 38,4 m.p cu nr. cadastral *****, construcție accesorie cu suprafața de 78,7 m.p. nr. cadastral *****. (f.d. 47)

Conform contractului de vânzare-cumpărare din **21 octombrie 2020**, Mihailov Nicolai, Mihailov Maia, Mihailov Vladimir în calitate de vânzători au vândut, iar **Ostrovschi Lilia** în calitate de cumpărător **a cumpărat construcție de turism** cu nr. cadastral 3*****.01, construcție de turism cu nr. cadastral 3*****.02, construcție de turism cu nr. cadastral nr. 3*****.03, amplasate pe terenul public cu nr. cadastral 3*****, proprietate a administrației publice locale, or. Vadul lui Vodă, *****, în baza deciziei ***** nr. 2/14 din 4 martie 2015, în baza deciziei ***** nr. 8/25 din 11 august 2015 și în baza extrasului din 10 decembrie 2007, situate în Republica Moldova, *****, or. *****. (f.d. 93-97)

Dat fiind că, extrasul primit de la ASP, SCT *****, expira în luna septembrie 2020, fiind valabil doar două luni, Țurcan Ion **în temeiul cererii nr. 3101/20/18962 din 24 noiembrie 2020 a comandat și a primit un nou extras din RBI.** (f.d. 48)

La 26 ianuarie 2021, Ion Țurcan în temeiul cererii nr. 3101/21/1453 a comandat și a primit un nou extras din RBI. (f.d.49)

Iar, **prin recipisa din 25 martie 2021, contrasemnată de Ostrovschi Lilia**, Ion Țurcan și Mihailov Veaceslav (cunoștința Liliei Ostrovschi), Ostrovschi Lilia **a menționat că, nu are pretenții în privința contractului de vânzare-cumpărare** a bunului imobil compus din terenul pentru construcții cu suprafața de 110,7 m.p - nr. cadastrale ***** construcției - casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** construcție garaj cu suprafața de 38,4 m.p cu nr. cadastral *****, construcție accesorie cu suprafața de 78,7 m.p. nr. cadastral *****.

Conform certificatului eliberat de IP „Agenția Servicii Publice", SCT *****, la 27 noiembrie 2023, **proprietarul bunului imobil** compus din terenul pentru construcții cu suprafața de 110,7 m.p - nr. cadastrale ***** construcției -casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** construcție garaj cu suprafața de 38,4 m.p cu nr. cadastral *****, construcție accesorie cu suprafața de 78,7 m.p. nr. cadastral *****, este **Țurcan Ion, în temeiul contractului de partaj al averii între foștii soți** nr. 1-302 **din 25 mai 2023**. (f.d.16-17)

La 29 noiembrie 2023, Ostrovschi Lilia a expediat în adresa lui Țurcan Ion notificare, prin care a informat cu privire la rezoluțiunea antecontractului nr. 3835 din 27 iulie 2020 și necesitatea restituirii dublei arvune, fapt ce se confirmă prin avizul de recepție anexat la dosar (f.d. 18-22).

La 30 noiembrie 2023, Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Țurcan Ion privind

rezoluțiunea contractului, încasarea dublei arvune, compensarea cheltuielilor de judecată.

Martorul Murzac Marin, fiind audiat în cadrul ședinței de judecată în prima instanță la 19 noiembrie 2024, a declarat că îi cunoaște atât pe Ion Țurcan, cât și pe Lilia Ostrovschi, cu nici una din aceste persoane nominalizate nu se află în grad de rudenie, totodată nu se află cu ultimii în relații ostile. A comunicat că activează în domeniul imobiliar, iar un cunoscut de-al său, cunoscând că prestează acest gen de servicii, l-a rugat să vină la *****, pentru a aprecia un bun imobil sau altfel spus, pentru a evalua o casă. Când a venit la *****, intrând în ograda acelei case pe care urma să o evalueze, a fost întâlnit de către proprietarul casei, cu care a făcut cunoștință, unde s-a dovedit că ultimul se numește Ivan Țurcan. După ce a văzut casa, a expus părerea cu privire la costul imobilului. A ținut să menționeze că cu Ion Țurcan până la acel moment nu se cunoștea și în acea zi, pentru prima dată l-a văzut pe ultimul. La ***** am venit doar la rugămintea unui prieten, acceptând să vină pentru a evalua acest bun imobil. După ce a apreciat acest bun imobil, au stat la masă, unde Ion Țurcan și Nicolai Smoleac i-au sugerat idea că în cazul în care va găsi o persoană potrivită și dornică de a avea o astfel de casă, să-i aducă la cunoștință, deoarece parcă ar dori să o vândă, dar nu e decis la concret, de aceia să nu facă mare publicitate în privința acestui bun imobil. Dânsul cunoscând mai multe persoane din domeniul imobiliar, a comunicat despre acest bun imobil unui cunoscut de-al său, care se numește Mihailov Veaceslav, despre o casă foarte interesantă la ***** și în cazul în care acesta va cunoaște o persoană potrivită, să-i propună acest bun imobil. După o perioadă de timp, Mihailov Veaceslav i-a comunicat că este o doamnă care ar prezenta interes asupra acelui bun imobil din *****, deoarece ultima s-a stabilit în această zonă și anume la Vadul lui Vodă, fiind o doamnă destul de serioasă, foarte solidă și l-a rugat dacă este posibil de organizat ca ultima să vadă acest bun imobil. Dat fiind faptul că nu dispunea numărul de telefon a lui Ion Țurcan, l-a apelat pe Nicolai Smoleac căruia i-a comunicat că s-a găsit o persoană care este cointeresată de a procura acea casă și dacă este posibil de organizat o vizită la acest bun imobil, unde ultimul i-a comunicat că este posibil și data când poate veni persoana dată să vadă casa. La data prestabilită a venit Lilia Ostrovschi cu Mihailov Veaceslav, atunci dânsul cu ultima am făcut cunoștință. Anume ce dată era nu își aduce aminte, însă poate să comunice că era perioadă de primăvară-vară, deoarece afară era foarte cald, din câte își amintește era anul 2021, ori a fost cu trei ani și jumătate în urmă. Ține minte că fusese trei ani în urmă deoarece, Nicolai a decedat cu doi ani în urmă, iar la Țurcan Ion în vizită fusese cu un în înainte. În acea zi, Ostrovschi Lilia a spus că-i place casa, mai mult ca atât în acea zi la toți scopul de vizită a fost, de a vedea casa, unde s-au mai dus careva discuții. În urma acestor discuții, Ion Țurcan și d-na Lilia au ajuns la un numitor comun, mai mult ca atât ultima singură a făcut o

propunere numai cu o condiție să fie așteptată, dar nu țin minte în care vizită a fost această propunere, în prima sau a doua. Nu a durat mare perioadă de timp de la prima vizită, unde Lilia Ostrovschi cu Ion Ţurcan s-au dat la o parte și ultima a lăsat o arvună. Personal a evaluat casa la prețul de 350 000 de euro, maximum 380 000 de euro. Astfel, Lilia Ostrovschi i-a propus lui Ion Țurcan suma de 360 000 de euro numai cu condiția să fie așteptată, două-trei luni. Ultima a comunicat, că are un hotel în Italia, unde mama sa locuiește în Italia și are câteva tablouri scumpe care urmau a fi scoase spre vânzare la licitație, însă mai are careva parteneri în Italia și se va descurca. Intenția d-ei Lilia Ostrovschi era destul de serioasă, unde a rugat ca acel imobil să nu fie propus la nimeni, să nu fie vândut nimănui. Din câte își amintește, a mai fost întocmită și o recipisă, ulterior mergea vorba să meargă și la notar să fie întocmit contractul de arvună, unde ulterior aceasta a mai solicitat să fie așteptată încă cinci luni. Mai bine spus, inițial după ce a fost văzută casa, a mai fost o altă zi în care persoanele între ei au negociat asupra prețului, unde propunerea a venit din partea lui Lilia Ostrovschi față de Ion Țurcan, cu scopul de a o aștepta o perioadă, deoarece urmează să-și vândă careva bunuri și să obțină suma de bani. Din câte își amintește, în a doua vizită Lilia Ostrovschi a adus arvuna, deoarece în prima vizită aceasta doar a văzut casa, au negociat asupra prețului, unde urma ca Lilia Ostrovschi să discute cu familia. Nu cunoaște ce arvună Lilia Ostrovschi i-a transmis lui Ion Țurcan, dat fiind faptul că dânsul nu gestiona cu acest proces de vânzare-cumpărare. După aceia, ei s-au despărțit și deja Mihailov Veaceslav cunoștea toate nuanțele acestei înțelegeri. A mai comunicat martorul, că a fost de câteva ori telefonat de Nicolai Smoleac cu întrebarea, dacă Lilia Ostrovschi are sau nu de gând să procure această casă, deoarece apăruseră și alți doritori de a procura bunul imobil dat, la ce dânsul răspundea că nu cunoaște nimic și urmează a fi apelată nemijlocit Lilia Ostrovschi. Din câte își amintește, Lilia Ostrovschi nu s-a încadrat în acele două-trei luni, unde a propus să mărească arvuna, acest fapt i-a stat cunoscut de la Nicolai Smoleac și Mihailov Veaceslav, unde ultima a propus de a se duce la notar și de a întocmi un antecontract așa cum prevede legislația. La notar, a asistat și dânsul personal, unde a fost întocmit acel contract de arvună, prin care s-a adus la cunoștința ambilor părți că în cazul în care Lilia Ostrovschi va refuza procurarea acestui bun imobil, atunci aceasta pierde suma arvunei, iar în cazul în care Ion Țurcan propune și vinde această casă cuiva, atunci achită dubla arvună. Din câte își aduce aminte, atunci s-a stabilit ceva după anul nou sau înainte de anul nou, ceva prin octombrie-noiembrie, însă nu mai țin minte totul. Prin urmare, dânsul în calitate de agent imobiliar, doreşte să menționeze că Ion Țurcan foarte corect s-a adresat cu Lilia Ostrovschi, ori în acea perioadă domnul Ion îi ceda lui Ostrovschi Lilia în fiecare lună foarte mult la preț, unde ultima spunea că va face în această lună, apoi spunea că va face în luna viitoare, iar Ion Ţurcan de fiecare dată pregătea actele, comanda extrase din

Registrul bunurilor imobile, ulterior le reînnoia, deoarece acestea sunt valabile doar două luni. Mihailov Veaceslav deja le comunica, că Lilia Ostrovschi trebuie să vândă hotelul în Italia și că are partener italian care urma să vină și el. A menționat că dânsul a mai avut câteva întâlniri cu Lilia Ostrovschi în *****, unde ultima i s-a părut o doamnă destul de solidă, aceasta s-a împărtășit cu planurile sale. Deja când a expirat termenul de arvună care a fost stabilit între ultimii, a aflat că Lilia Ostrovschi a solicitat de la Ion Țurcan o recipisă prin care urma să fie stipulat că dânsul nu are nici o pretenție față de dumneaei, deoarece ei între dânșii ceva încă o să clarifice. După părerea sa, ținând cont că activează în acest domeniu, nu are rost să mai întocmești o asemenea recipisă adăugător, având în vedere că există un contract de arvună întocmit la notar. Ion Țurcan fiind o persoană pedantă, a acceptat, unde ulterior ei s-au întâlnit la o terasă și au întocmit recipisa dată, unde Ostrovschi Lilia a spus că nu are careva pretenții, însă dacă ceva pe parcurs se va primi cu banii, ea poate veni și procura această casă, la ce Ion Țurcan i-a spus că în cazul în care casa nu va fi vândută, nici o problemă poate să vină și să o procure. Dânsul nu a asistat la procesul întocmirii recipisei, însă din discuțiile altor persoane care reprezentau ambele părți, a aflat circumstanțele date. Acea întâlnire, cînd a fost întocmită recipisa respectivă, unde au fost duse negocieri asupra faptului că ulterior Ostrovschi Lilia, în cazul în care va avea suma de bani, iar casa nu va fi vândută, va avea posibilitatea de a o procura, din câte își amintește a fost sau până la revelion sau după revelion. Din câte își aduce aminte, procesul de înțelegere a avut loc undeva prin luna mai, apoi a fost solicitată perioada de două luni, ulterior iarăși 5 luni. Când a fost încheiat antecontractul unde a fost și el prezent, de către notar a fost explicat faptul obligației fiecărei părți, unde au fost anunțate când urma să aibă loc tranzacția, la ce Lilia Ostrovschi a comunicat că se va strădui mai devreme, deoarece la inițiativa ei a fost totul organizat, unde ea a propus. Mai mult ca atât, faptul că au mers la notar, iarăși dovedește că persoana are intenții serioase, unde notarul a menționat de câteva ori, că în cazul în care Lilia Ostrovschi va refuza de la procurarea acestui bun imobil, atunci aceasta pierde suma arvunei, iar în cazul în care Ion Țurcan propune și vinde această casă cuiva, atunci va achită dubla arvună. La momentul semnării antecontractului vânzătorul Ion Țurcan avea toate actele pregătite pentru a purcede la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare, acesta permanent avea actele pregătite. A mai ținut să menționeze că la prețul care a fost negociat din start, Ion Țurcan a cedat Liliei Ostrovschi aproape 100000,00 lei, Prin urmare, dânsul în practica sa nu am avut așa ceva, ca vânzătorul să cedeze o sumă atât de mare, pentru el așa ceva este ireal, consider că Ostrovschi Lilia a primit un cadou și ea s-a comportat în asemenea fel. Consideră că Ion Țurcan foarte omenește s-a comportat cu Lilia Ostrovschi. Ulterior, a mai avut cu Țurcan Ion diferite întâlniri, unde întrebarea aceasta cu casa deja era închisă, ei nu au mai deschis subiectul casei niciodată. În final, s-a primit că Ion

Țurcan a rămas puțin supărat pe dânsul, pe Mihailov Veaceslav, deoarece ei au adus un astfel de client. Ulterior analizând toate cele petrecute, a ajuns la concluzia că dânsul urma mai întâi să verifice toate circumstanțele, după care să propune persoana în cauză, consideră că după această situație și-a pătat reputația. La întrebările instanței martorul Murzac Marin a comunicat că recipisa nu a văzut-o și nici nu a luat cunoștință de aceasta, conținutul acesteia i-a stat cunoscut de la cunoscutul său, Mihailov Veaceslav care a asistat la acea întocmire a recipisei, unde Lilia Ostrovschi a scris că nu are careva pretenții față de Ion Țurcan, mai mult ca atât ultima și-a cerut scuze de la Ion Țurcan. Din câte cunoaște, în final Lilia Ostrovschi nu a procurat acea casă. Ulterior, casa a fost vândută, însă cunoaște că după expirarea antecontractului, reclamanta a mai avut un careva drept în cazul în care casa nu s-a vândut, să vină și să o procure. Imobilul a fost vândut ulterior după expirarea antecontractului, încă cel puțin peste jumătate de an sau poate ceva mai mult. Consideră că Lilia Ostrovschi avea posibilitate să-și realizeze dreptul său de cumpărător, iar ultima nu şi-a respectat obligațiunile stipulate în antecontractul întocmit la notar. La întrebările oferite de către reprezentantul pârâtului, avocatul Sergiu Russ, **martorul Murzac Marin** a declarat că propunerea de a fi întocmit antecontractul la notarul Ungureanu Tatiana, a venit din partea Liliei Ostrovschi, deoarece ultimele se cunosc. Ulterior după ce s-a trecut subiectul cu casa, a mai avut întâlniri cu Lilia Ostrovschi, însă aceasta niciodată nu i-a comunicat că ar fi avut careva pretenții față de Ion Țurcan. (f.d. 109-116)

Martorul Mihailov Veaceslav, fiind audiat în cadrul ședinței de judecată din 19 noiembrie 2024, a comunicat instanței că cunoaște părțile din acest litigiu, dar cu nici una din aceste persoane nominalizate nu se află în grad de rudenie, sau în relații ostile. Pe Ion Țurcan, îl cunoaște de mult timp, însă discuții cu ultimul nu a avut. Cunoștea că acesta a activat la Inspectoratul de Poliție *****, unde cu mult timp în urmă am activat și dânsul. Pe Lilia Ostrovschi o cunoaște din momentul când ultima a procurat o bază de odihnă din or. Vadul lui Vodă, aproximativ de 5-6 ani. Pe Murzac Marin îl cunoaște de o perioadă îndelungată de timp, acesta activează într-o agenție imobiliară, unde se ocupă cu vânzarea-cumpărarea imobililor, astfel prin rețele nominalizate am făcut cu ultimul cunoștință. Dânsul din când în când se ocupă cu vânzări-cumpărări a bunurilor imobile. Despre casa care se vindea în or. *****, a aflat de la Murzac Marin, care i-a expediat și pozele. Astfel, fiind la o cafea cu Lilia Ostrovschi i-a arătat acele poze și i-a comunicat că această casă se vinde, la ce ultima văzând pozele a spus că ar dori să vadă casa, deoarece are dorință să o procure, având această posibilitate. Această discuție a avut loc în anul 2021, în perioada verii deoarece afară era cald. Ulterior, s-au deplasat cu Lilia Ostrovschi la imobilul dat a doua zi, pentru a-l vedea în realitate, unde au avut o întâlnire cu proprietarul acestei case- Ion Țurcan. La fața locului se

aflau proprietarul Ion Țurcan, Murzac Marin, dânsul, Lilia Ostrovschi și o persoană care făcea curățenie. Astfel, Lilia Ostrovschi s-a uitat peste tot, a văzut casa, care i-a plăcut, însă referitor la bun toate detaliile au fost discutate în doi, între Lilia Ostrovschi și Ion Țurcan, nici o parte i nu s-a implicat în acea discuție. Ulterior, nu mai ține minte de câte ori a fost în vizită la Ion Țurcan. În una din aceste vizite, aceștia au convenit că Ion Țurcan vinde bunul imobil, iar Lilia Ostrovschi îl cumpără, însă nu cunoaște la ce preț. Ulterior, a aflat că ultimii au decis să încheie un contract de arvună la un notar. La momentul negocierii între părți, nu cunoaște dacă au fost transmise careva sume bănești, deoarece o mare parte de timp se afla mai mult în mașină. Mai dorește să menționeze, că cunoscând-o pe Lilia Ostrovschi, știa că ultimei nu-i place când cineva vede multe, aceasta decide permanent de sine stătător. La întrebările instanței, martorul a declarat că dânsul a mers în acea zi cu Lilia Ostrovschi la încheierea acestui contract de arvună, însă nu a participat la întocmirea acestuia, nu a fost prezent la fața locului, deoarece se afla afară în mașină. Nu cunoaște care au fost condițiile încheierii acelui contract și dacă notarul a explicat părților ceva. Ulterior, din spusele proprietarului casei, a aflat că expira termenul stipulat în contract unde urma să fie încheiată tranzacția de vânzare-cumpărare a acelui bun imobil situat în or. *****. A aflat că Ion Țurcan o telefona și pe Lilia Ostrovschi, unde aceasta de multe ori nici nu răspundea la apelurile telefonice. Dânsul fiind telefonat de către Ion Țurcan, era întrebat care este situația, însă el nu cunoștea care este situația, cunoștea doar că Lilia Ostrovschi permanent menționa că urmează cineva să vină din Italia, apoi spunea că urmează să vândă careva tablouri din muzeu. Persoana ce urma să vină din Italia a venit, mai mult ca atât a fost și a văzut casa care este scoasă spre vânzare de către Ion Țurcan, însă nu cunoaște la ce data a avut loc aceste fapt. Cunoștea că, acea persoană din Italia a venit, a văzut casa, ulterior s-a oprit la baza de odihnă din or. Vadul lui Vodă. Peste o anumită perioadă de timp, a fost telefonat de către Lilia Ostrovschi, unde ultima l-a invitat la cafeneaua „Taxi Blues” din *****, sectorul Rîșcani, la ce dânsul a acceptat. Când a venit la fața locului Lilia Ostrovschi i-a spus că la dânsa nu s-a primit nimic cu casa, nu o poate procura, că îi este rușine de Ion Ţurcan și că, l-a chemat atât pe dânsul, cât și Ion Ţurcan pentru a scrie o recipisă precum că nu are careva pretenții față de ultimul, solicitându-i lui să fie în calitate de martor la întocmirea acestei recipise. A ținut să concretizeze, că a fost invitat anume de către Lilia Ostrovschi, nu de către Ion Țurcan pentru a asista la întocmirea recipisei. Ulterior, a întrebat-o pe Lilia Ostrovschi, că în cazul în care nu dispune de surse financiare, cum intenționa să procure casa, la ce ultima i-a comunicat că urma să primească această sumă bănească din Italia, însă a fost dusă de nas de persoana care urma să realizeze tablourile. În acea zi, dânsul i-a reproșat că ea este vinovată față de Ion Țurcan, însă urmează și el să tragă consecințele acestei neclarități. Ion Țurcan, a fost

telefonat pentru a se prezenta la cafeneaua „Taxi Blues” din *****, sectorul Rîșcani de către Lilia Ostrovschi. Dînsul, inițial nici nu cunoștea despre ce are să meargă vorba, unde aceasta a scos două foi de hârtie format A-4, atunci abia a aflat. Ulterior s-a prezentat și domnul Ion Țurcan, de unul singur. Între ultimii a avut loc o discuție, unde Lilia Ostrovschi la fiecare pas își cererea scuze de la Ion Țurcan pentru faptul că nu a procurat casa. Personal cunoștea că Ion Țurcan, este o persoană cu nume mare și se simțea confuz în situația dată, mai mult ca atât că anterior a activat în organul de poliție. Lilia Ostrovschi prin recipisă a menționat că nu are careva pretenții de ordin material și moral față de Ion Țurcan. Martorul a ținut să aducă la cunoștința instanței faptul că, înainte de a se apropia Ion Țurcan la cafeneaua „Taxi Blues” din *****, sectorul Rîșcani, dânsul a dus careva discuții cu Lilia Ostrovschi, unde aceasta i-a comunicat că nu are careva pretenții financiare față de Ion Țurcan și că nici măcar nu știe cum să se uite în ochii acestuia, așa îi este de tare rușine de ultimul. Mai mut ca atât, cunoștea că Lilia Ostrovschi este o persoană, care vorbește una, dar face alta, ori dânsa poate să spună una, iar ulterior se adevărește că această informație nu corespunde realității. Atunci la cafeneaua „Taxi Blues” din *****, sectorul Rîșcani, aceștia au consemnat că nu au pretenții unul față de altul și se despart. Ulterior, după ce a fost întocmită recipisa nominalizată, Lilia Ostrovschi a venit la el și l-a rugat să-l convingă pe Ion Țurcan să scrie casa după dânsa, ca aceasta să o poată pune în gaj la o anumită bancă, ca să aibă posibilitate să ia bani și să primească și dânsa bani, moment în care dânsul a rămas uimit, deoarece nu putea înțelege cum se poate așa ceva. Din acel moment, Lilia Ostrovschi a dispărut, adică merge pe alături și se face că nu îl cunoaște La momentul întocmirii recipisei, casa situată în or. ***** încă nu era vândută, dânsul tot a contrasemnat acea recipisă. Mai mult, Ion Țurcan a cedat din prețul inițial, însă nu cunoaște la ce preț până la urmă au negociat ultimii. Cunoaște doar că de la prețul inițial negociat, Ion Țurcan a mai cedat din preț, însă nu poate să comunice cu ce preț inițial a fost negociată casă și cu cât ulterior a cedat Ion Țurcan, deoarece aceste discuții aveau loc nu în prezența sa și ulterior Ostrovschi Lilia nu îi comunica informația dată. Îi este cunoscut faptul că la momentul întocmirii contractului, Ion Țurcan i-a comunicat Liliei Ostrovschi, că în cazul în care aceasta acumulează suma de bani necesară pentru procurare, poate să vină la dlui și să încheie tranzacția de vânzare-cumpărare cu prețul cu care au negociat ulterior, dar nu inițial. Din momentul întocmirii recipisei, nu cunoaște când Ion Țurcan ulterior a vândut casa. Acea întâlnire de la cafeneaua „Taxi Blius” din *****, sectorul Rîșcani, s-a finisat cu aceia că Lilia Ostrovschi a recunoscut că și față de dânsul nu a procedat corect, mai mult ca atât ultima urma să achite și serviciile sale pe care dânsul i le-am prestat (servicii de taxi cu mașina proprie, în mai multe cazuri). Anterior la procurarea bazei de odihnă din or. Vadul lui Vodă, au avut cam aceleași probleme ca situația dată cu achitarea plăților. După ce a fost

întocmit antecontractul la notar, Lilia Ostrovschi venind la automobil său, nu i-a comunicat nimic, iar dânsul a presupus că este totul bine, deoarece ultima arăta a fi satisfăcută de acțiunile sale. La întrebările oferite de către reprezentantul pârâtului, avocatul Sergiu Russ, martorul Mihailov Veaceslav a comunicat că Ion Țurcan avea permanent pregătite toate actele pentru a încheia în orice moment tranzacția de vânzare-cumpărare pe bunul imobil dat. Consideră că contractul de vânzare-cumpărare, nu a fost încheiat între Lilia Ostrovschi și Ion Țurcan din motiv că ultima nu avea suma bănească necesară. (f.d. 109-116)

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Invocând dezacordul cu soluția primei instanțe, la 26 noiembrie 2024, prin intermediul poștei electronice Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier a declarat apel, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii. (f.d. 130)

Raportând la caz normele de drept citate, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționamentelor pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul civil consideră că, concluzia instanței de fond este una corectă și întemeiată, reieșind din următoarele raționamente.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, Colegiul civil constată că, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, cu lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate, hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

În acest sens, norma cuprinsă la art.999 alin. (1)-(5) Cod civil, statuează că, antecontractul este contractul prin care o parte (promitent) se obligă față de cealaltă parte (beneficiar) să încheie în viitor un alt contract (contract definitiv) la cererea beneficiarului.

Această obligație poate fi asumată și de către ambele părți.

Antecontractul trebuie să prevadă clauzele esențiale ale contractului definitiv și să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceeași sancțiune.

Partea contractantă care are doar calitatea de beneficiar nu poate fi obligată la încheierea contractului definitiv și nici nu poartă răspundere pentru că a ales să nu-l încheie.

Sumele plătite și alte prestații executate în temeiul antecontractului se prezumă a fi un avans în contul prestațiilor care vor fi datorate prin contractul definitiv.

Cu toate acestea, chiar dacă bunul deja s-a predat, dreptul de proprietate ori alt

drept real asupra acestuia nu se poate dobândi decât în temeiul contractului definitiv.

Stipulația prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie antecontract.

Adițional, art. 1000 alin. (1)-(4) Cod civil, prevede că, în cazul neexecutării fără justificare a obligației promitentului de a încheia contractul definitiv, beneficiarul poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract definitiv. Dată a încheierii contractului se va considera data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

Dispozițiile alin. (1) nu limitează posibilitatea beneficiarului de a recurge la alte mijloace juridice de apărare ale creditorului în caz de neexecutare a obligației. Hotărârea judecătorească care va ține loc de contract definitiv se va pronunța chiar și atunci când promitentul nu deține drepturi suficiente pentru a putea transmite sau, după caz, constitui în folosul beneficiarului dreptul de care se dispune prin contract și nici nu are împuterniciri de a dispune de acel drept. În acest caz, devin incidente dispozițiile art. 358.

În afară de alte temeiuri de rezoluțiune prevăzute de lege sau antecontract, beneficiarul are dreptul la rezoluțiunea antecontractului și atunci când promitentul a înstrăinat unui terț dreptul care face obiectul contractului definitiv sau când apar oricare alte indicii că va avea loc o neexecutare a obligațiilor promitentului ce vor apărea din contractul definitiv care îl va îndreptăți pe beneficiar să recurgă la rezoluțiunea contractului definitiv.

Norma consacrată la art. 915 Cod civil, enunță că rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Legiuitorul a stabilit la art. 916 alin. (2) Cod civil că, neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului;

c) ea este intenționată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

În sensul art. 919 Cod civil, rezoluțiunea pentru lipsa asigurărilor adecvate ale executării că aceasta poate avea loc când creditorul care crede în mod rezonabil că va avea loc o neexecutare esențială a obligației contractuale are dreptul la rezoluțiune dacă cere de la debitor, prin notificare, asigurări adecvate ale executării

corespunzătoare și asemenea asigurări nu îi sunt oferite într-un termen rezonabil.

Prezintă relevanță și art. 921 Cod civil, care reglementează că, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.

În cazul în care notificarea făcută conform art. 917 prevede rezoluțiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decât termenul acordat prin notificare).

Incidente speței sunt și dispozițiile art. 922 Cod civil, care stipulează că, *dacă executarea s-a oferit cu întârziere sau executarea efectuată nu corespunde în alt mod contractului, creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune pentru acea neexecutare în cazul în care declarația de rezoluțiune nu este notificată într-o perioadă rezonabilă.*

În cazul în care creditorul a acordat debitorului un termen pentru remedierea neexecutării conform art. 909, perioada menționată la alin. (1) din prezentul articol curge de la expirarea termenului acordat. În alte cazuri, perioada curge din momentul în care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască despre ofertă sau despre neconformitate. Creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune în temeiul art. 917, 918 sau 919 în cazul în care creditorul nu notifică declarația de rezoluțiune într-o perioadă rezonabilă după apariția acestui drept.

Adițional, art. 954 Cod civil, definește noțiunea de arvună care *este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părți pentru a confirma încheierea contractului și a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans*.

Convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic din care rezultă obligația garantată.

În celelalte cazuri, convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.

Reținerea sau restituirea arvunei are loc conform art. 956 Cod civil, dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămâne celeilalte părți după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă. Dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă.

Pe lângă cele prevăzute la alin.(1), partea care răspunde pentru neexecutarea obligației garantate este obligată să repare celeilalte părți prejudiciul neacoperit prin plata arvunei dacă în contract nu este prevăzut altfel. Creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executare silită sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale. Arvuna se restituie în cazul în care raportul contractual se stinge dintr-o cauză ce nu atrage răspunderea vreuneia dintre părți.

În debut, conform antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3835 din 27 iulie 2020, vânzătorul-promitent a promis să vândă bunul imobil ce-i aparține cu drept de proprietate, iar cumpărătorul-promitent s-a obligat să procure bunul imobil, la prețul convenit de părți de 360 000 de euro până la 31 octombrie 2020.

S-a stabilit că, la data încheierii contractului nominalizat, cumpărătorul-promitent a transmis în numerar vânzătorului-promitent suma de 60 000 de euro, ce confirmă intenția ultimei de a procura în viitor bunul care a fost negociat la prețul convenit de părți.

Astfel, conform contractului, **cumpărătorul-promitent Ostrovschi Lilia în pct. 3.3 din contract și-a asumat obligația de a transmite vânzătorului-promitent suma de 300 000 de euro până la 31 octombrie 2020**. **Ambele părți au prevăzut că, termenul de executare a antecontractului este până la 31 octombrie 2020**.

Este notabil și faptul că, antecontractul a fost autentificat notarial, însă nu a fost notat în Registrul de publicitate.

Considerând că, vinovat de neexecutarea antecontractului se face Țurcan Ion, cumpărătorul-promitent Ostrovschi Lilia s-a adresat cu prezenta acțiune, solicitând de la Țurcan Ion restituirea dublei arvune în sumă de 120 000 de euro.

În interpretarea corectă a normei de drept cuprinse la art. 954 Cod civil, este de înțeles că, prin arvună pot fi garantate obligațiile născute din contracte. Mărimea arvunei nu este limitată după valoare, însă este evident, că aceasta constituie doar o parte din prestația pe care trebuie să execute partea care dă arvuna.

Prin urmare, arvuna ca mijloc de garantare a executării contractului este menită să tempereze interesul fiecărei părți contractante de a face tot posibilul pentru ca contractul garantat cu arvună să se execute, căci în caz de neexecutare a contractului, partea vinovată va suporta consecințele negative, manifestate fie prin pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie prin plata dublului arvunei de către partea care a primit-o.

În speță, se conturează cert că, contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil compus din terenul pentru construcții cu suprafața de 110,7 m.p - nr. cadastrale ***** construcției - casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** construcție garaj cu suprafața de 38,4 m.p cu nr. cadastral *****, construcție

accesorie cu suprafața de 78,7 m.p. nr. cadastral *****, nu a fost încheiat între Țurcan Ion și Ostrovschi Lilia, și nu din vina promitentului-vânzător (Țurcan Ion), ci din culpa apelantei (cumpărător-promitent), fapt ce îl degrevează pe Țurcan Ion de restituirea dublei arvune către Ostrovschi Lilia, motiv pentru care soluția primei instanțe de respingere a acțiunii, este una corectă.

La acest segment, Colegiul judiciar reține că, vânzătorul-promitent, Țurcan Ion s-a obligat până la 31 octombrie 2020 să perfecteze/obțină toate documentele necesare pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, conform pct. 4.1 al antecontractului, iar conform pct. 5.2 a antecontractului vânzătorul-promitent s-a obligat ca până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare să nu înstrăineze bunul imobil și nu va negocia cu persoane terțe privind înstrăinarea**, fără acordul exprimat în scris de către cumpărătorul-promitent (Ostrovschi Lilia)**.

Concomitent, părțile au prevăzut în pct.6.1 a contractului sancțiuni care să oblige vânzătorul-promitent să restituie cumpărătorului-promitent, suma dublei arvune în mărime de 120 000 de euro în termen de 30 de zile calendaristice din momentul expirării obligației de semnare a contractului de vânzare-cumpărare, iar în cazul nerespectării de către cumpărătorul-promitent a prezentului contract, nu va pretinde la restituirea sumei din arvună în mărime de 60 000 de euro, achitată vânzătorului-promitent.

La caz, în vederea executării obligației prevăzute la pct. 4.1 din antecontract, **Ion Țurcan, prin cererea nr. 3101/20/14522 din 24 septembrie 2020 a solicitat și a primit de la ASP**, SCT ***** **extrasul din RBI** pentru efectuarea tranzacțiilor, fapt care denotă că a obținut actele pentru perfectarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil compus din terenul pentru construcții cu suprafața de 110,7 m.p - nr. cadastrale ***** construcției - casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** construcție garaj cu suprafața de 38,4 m.p cu nr. cadastral *****, construcție accesorie cu suprafața de 78,7 m.p. nr. cadastral *****. (f.d. 47)

Dat fiind că, extrasul primit de Țurcan Ion de la ASP, SCT *****, în luna septembrie 2020 expira, fiind valabil 2 luni, Ion Țurcan **în temeiul cererii nr. 3101/20/18962 din 24 noiembrie 2020 a comandat și a obținut un nou extras din RBI** (f.d. 48), iar l**a 26 ianuarie 2021, Ion Țurcan în temeiul cererii nr. 3101/21/1453 a comandat și a primit un nou extras din RBI** (f.d.49), acțiuni concludente ale intimatului care demonstrează inițiativă în efectuarea formalităților necesare în vederea executării antecontractului nominalizat, precum și continuitate în pregătirea documentației pentru perfectarea notarială a contractului.

Prin urmare, vânzătorul-promitent a probat că, a solicitat eliberarea extraselor din RBI, precum și cel de valoare a bunului imobil, care i-au fost eliberate la 1 iulie 2020, 25 septembrie 2020, 25 noiembrie 2020, 27 ianuarie 2021, 5 aprilie

2024 și 3 iunie 2021.

Mai mult, expirarea termenelor extraselor din RBI în mod cert subliniază necesitatea obținerii unor documente actualizate la momentul autentificării, dar și inacțiune din partea apelantei, care conform declarațiilor martorilor Murzac Marin și Mihailov Veaceslav nu dispunea de mijloace financiare necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, pe când Țurcan Ion dispunea de toate actele pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, neschimbându-și poziția de a încheia în continuare contractul de vânzare – cumpărare, ba mai mult i-a oferit Liliei Ostrovschi un termen suplimentar.

De altfel, imobilul a fost vândut ulterior după expirarea antecontractului nr. 3835 din 27 iulie 2020, peste mai bine de jumătate de an.

Respectiv, se demonstrează prin probele din dosar și din declarațiile martorilor că, apelanta Lilia Ostrovschi nu și-a realizat dreptul său de cumpărător, nu a respectat obligațiunile stipulate în antecontractul întocmit la notar, nu a executat obligația prevăzută la pct. 3.3 al antecontractului, nu a prezentat dovada faptului că, până la 31 octombrie 2020 a transferat diferența sumei de 300 000 de euro, circumstanțe ce confirmă odată în plus că, anume ultima a admis neexecutarea obligației contractuale până la 31 octombrie 2020, nefiind încheiat între părți contractul de vânzare-cumpărare.

Or, aceste împrejurări denotă că, vânzătorul-promitent, Țurcan Ion a probat că, a respectat întru totul clauzele antecontractului, fiind pregătit pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, fapt confirmat prin depunerea cererilor/comenzilor de eliberarea extraselor din RBI, precum și cel de valoare a bunului imobil, acordând apelantei și termene suplimentare pentru a achita suma indicată în antecontract.

Colegiul apreciază critic argumentul apelantei precum că, obligația acesteia apărea doar după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, or, în situația în care s-a demonstrat că, Țurcan Ion deținea toate actele necesare pentru perfectarea contractului, iar apelanta Lilia Ostrovschi a fost cea care nu a acționat, deoarece nu dispunea de mijloace financiare.

În plus, recipisa din 25 martie 2021, semnată de Ostrovschi Lilia, contrasemnată de Mihailov Viaceslav și Țurcan Ion, atestă cu certitudine că, dânsa nu are pretenții materiale față de Țurcan Ion, în privința contractului de vânzare-cumpărare a casei din *****, situată pe adresa *****. (f.d. 44)

Mai mult, dacă reclamanta/apelantă ar fi executat obligația asumată conform antecontractului, iar vânzătorul-promitent ar fi refuzat încheierea contractului de vânzare-cumpărare, dânsa nu a fost lipsită de dreptul să inițieze o acțiune în instanță pentru a obține o hotărâre ce ar fi ținut loc de contract definitiv, demonstrând astfel reaua-credință din partea vânzătorului-promitent.

Pe când, în speță, anume cumpărătorul-promitent a fost cel care nu a achitat

diferența de preț negociată pentru bunul imobil viitor, prin ce a admis o neexecutare a prevederilor contractuale.

De altfel, vânzătorul-promitent a acceptat poziția cumpărătorului-promitent de a nu dispune de suficiente mijloace financiare pentru plata integrală și a acordat un termen pentru executarea plății cu bună credință.

Aceste aspecte rezultă inclusiv din declarațiile martorilor audiați în ședința de judecată, Murzac Marin și Mihailov Veaceslav, ambii participanți la evaluarea bunului și la încheierea contractului, iar al doilea fiind cel care a găsit cumpărătorul-promitent, declarații pe care prin instanță justificat le-a apreciat drept veridice, or, vin să confirme că, anume Ostrovschi Lilia, nu a achitat prețul integral al bunului imobil, pentru a putea fi perfectat contractul de vânzare-cumpărare, dar de fiecare dată, prin motive nejustificative/declarative amâna achitarea prețului pentru bunul imobil.

Colegiul judiciar consideră necesar de a reține și faptul că, deși părțile au prevăzut că vânzătorul-promitent nu va putea vinde bunul unei terțe persoane și că, nu va negocia cu terțe persoane privind înstrăinarea acestuia fără acordul exprimat înscris de către cumpărătorul-promitent, vânzătorul-promitent nu a înaintat prin notificare declarația de rezoluțiune cumpărătorului-promitent, dar au convenit la 25 martie 2021, să întocmească recipisa semnată de Ostrovschi Lilia, contrasemnată de Mihailov Veaceslav și Țurcan Ion care să confirme că, apelanta nu are pretenții față de Țurcan Ion în privința contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil din or. *****, str. ***** ceea ce a oferit posibilitatea proprietarului bunului de a-l vinde unui alt cumpărător de bună credință, peste mai bine de jumătate de an oferit suplimentar apelantei.

La acest capitol, Colegiul civil reține și declarațiile martorului Mihailov Veaceslav, care în ședință a declarat că, ideea întocmirii recipisei a venit anume de la Ostrovschi Lilia, dânsa telefonându-i și comunicându-i locul unde urmează să se prezinte, iar în localul stabilit, aceasta a consemnat conținutul recipisei, pe care l-a semnat olograf, iar dânsul a confirmat cele înscrise, tot atunci dânsa *și-a exprimat scuze de rigoare față de Țurcan Ion,* a se vedea supra, declarațiile martorului, descrise în detaliu.

În aceste împrejurări de fapt și de drept, apelanta, Ostrovschi Lilia, nu este îndreptățită legal să solicite rezoluțiunea contractului, în situația în care acesta a fost deja rezoluționat, până la vinderea bunului unei terțe persoane, caz în care nu poate pretinde nici la încasarea dublei arvune, or, promisiunea de vânzare încheiată de părțile din prezenta cauză reprezintă un contract cu executare *uno ictu*, care se referă la executarea obligațiilor pe care părțile unui contract și le-au asumat printr-o singură prestație și o singură contraprestație.

Iar, pentru a fi posibilă rezoluțiunea, partea îndreptățită trebuie să demonstreze îndeplinirea obligației promitentului de a încheia contractul definitiv

și neexecutarea acesteia în mod întemeiat, or, conform art. 921-922 ale Codului civil, rezoluțiunea se poate exercita prin notificare sau prin hotărâre judecătorească, iar termenul rezonabil de notificare este esențial.

La caz, prin întocmirea recipisei din 25 martie 2021, părțile au rezoluționat antecontractul încheiat notarial în mod bilateral la 27 iulie 2020, ceea ce respinge alegația invocată de apelantă precum că, vinovat de neexecutarea obligației contractuale se face vânzătorul-promitent, care nu a fost răsturnată de parte și dovedită.

Or, deși partea face trimitere la pct. 6.1 din contract și la faptul că, a notificat partea cu privire la rezoluțiunea antecontractului **abia la 29 noiembrie 2023**, aceste date se combat prin recipisa care a fost prezentată de partea pârâtă/intimată, și care nu a fost negată de reprezentantul reclamantei/apelante, încât partea nu mai poate pretinde la rezoluțiune și la încasarea dublei arvune, or, contractul de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat din cauza cumpărătorului, de rea-credință, dar nu a vânzătorului.

Afirmația și proba prezentată și susținută de apelantă precum că, dânsa ar fi avut sursa de venit și ar fi putut să-și execute obligația contractuală, deoarece la 21 octombrie 2020 a procurat un alt bun imobil (f.d. 93-97), ceea ce probează că dânsa ar fi deținut mijloace financiare, nu demonstrează că, Ostrovschi Lilia dispunea de mijloace financiare până la 31 octombrie 2020 și faptul că, aceasta ar fi transmis vânzătorului-promitent diferența de sumă de 300 000 de euro și că, s-a adresat cu acțiune în instanță în care să solicite pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract definitiv.

De altfel, legislatorul protejează cumpărătorii de bună-credință, oferindu-le această protecție, de care nu se poate bucura reclamanta/apelantă, care nu a dovedit că a achitat prețul și că este de bună-credință.

Distinct de opinia apelantei că, speței sunt aplicabile prevederile Legii cu privire la procedura notarială, instanța de apel învederează că, aceasta nu are aplicabilitate, or, dacă Țurcan Ion ar fi prezentat actele la notar, ar fi fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, însă atât timp cât apelanta nu dispunea de mijloacele financiare necesare, pentru încheierea tranzacției, nu a purces la achitarea prețului pentru bunul imobil, care a și fost condiția pentru încheierea ulterioară a contractului de vânzare-cumpărare.

În această ordine de idei, Colegiul civil decelează că, în speță nu se întrunesc temeiurile stabilite de cadrul legal pre-citat pentru restituirea de către promitent a dublei arvune pretinse în prezenta cauză în mărime de 120 000 de euro.

Având în susținere cadrul legal relatat supra, Colegiul judiciar, apreciază critic aserțiunile apelantei privind temeinicia acțiunii, în condițiile în care nu a făcut dovada vinovăției promitentului în neexecutarea contractului, dimpotrivă din probatoriul administrat în speță, se atestă contrariul.

Pe cale de consecință, având în vedere că, argumente sau dovezi noi, care au importanță pentru soluționarea cauzei, la declararea cererii de apel nu au fost indicate și nici prezentate, sub aspectul prevederilor legale sus menționate, reieșind din specificul acțiunii, instanța de apel constată că, prima instanță corect a ajuns la concluzia de respingere a acțiunii. Totodată, Colegiul judiciar ține să remarce că, apelanta utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, și anume, *cauza Rebait și alții vs France nr. 26561/1995*, Curtea a menționat că „... . art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes...", astfel, Colegiul civil consideră necesar de a respinge argumentele invocate în apel, deoarece acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Din cele ce preced, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 385 lit. a), 389 și 390 ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel declarată de Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier.

Se menține hotărârea Judecătoriei *****, sediul Central din 19 noiembrie 2024.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu

Prima instanță: Judecătoria *****, sediul Central, judecător Arapu-Bușco Alina
Dosarul nr. 2a-118/25 (2-23171029-02-2a-13012025)

D E C I Z I E
(DISPOZITIV)

2 iulie 2025 *****

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Nicolae Ghedrovici și Diana Corlăteanu

Grefierul Irina Bolduratu

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier,

împotriva hotărârii Judecătoriei *****, sediul Central din 19 noiembrie 2024, prin care s-a respins acțiunea,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier împotriva lui Țurcan Ion cu privire la rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2020 și încasarea dublei arvune, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

în conformitate cu art. 385 lit. a), 389 și 390 ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel declarată de Ostrovschi Lilia, reprezentată de avocatul Lucia Maier.

Se menține hotărârea Judecătoriei *****, sediul Central din 19 noiembrie 2024.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu