Dosarul nr. 2-22107034-05-2a-30012025

Prima instanță: Judecătoria Cahul, sediul Cantemir
Judecător: Victoria Bogomolova

CURTEA DE APEL SUD, SEDIUL CAHUL

D E C I Z I E
În numele Legii

19 martie 2026 **municipiul Cahul**

Completul de judecată al Curții de Apel Sud, sediul Cahul
Având în componența sa:
Președintele completului de judecată, judecător Inga GORLENCO
Judecătorii Evgheni BANCOV și Andrei SCRIPCENCO
Grefier Tatiana Ghenciu

a examinat în ședință publică în ordine de apel, apelul avocatului Grosu Adrian în interesele lui Ciobanu Alexandru, împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir din 27 septembrie 2024, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ciobanu Alexandru împotriva lui Manole Iosif privind nulitatea actului juridic și încasarea sumei,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei.

La data de 25 iulie 2022, avocatul Adrian Grosu, în interesele reclamantului Ciobanu Anatolie a înaintat în cadrul Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir cererea de chemare în judecată împotriva lui Iosif Manole cu privire nulitatea actului juridic și încasarea sumei.

În motivarea cererii de chemare în judecată, s-a invocat că, la data de 02 februarie 2022, Iosif Manole, în calitate de pretins reprezentant al lui Fana Constantin și Fana Ana, a întocmit și semnat un înscris olograf (recipisă) eliberat reclamantului Ciobanu Anatolie, potrivit căruia se constată următoarele: „Prin prezenta, eu, Manole Iosif, CNP: *****, confirm faptul că astăzi 02.02.2022, am primit suma de 1000 (una mie) euro în calitate de arvună de la cet. Ciobanu Alexandru, CNP: *****pentru vânzarea apartamentului *****, care aparține cet. Fana Constantin și Fana Ana. Prețul total al apartamentului nr. 129 constituie suma de 90 000

(nouăzeci mii) euro, stabilit de comun acord de către vânzători și cumpărător, eu fiind reprezentantul vânzătorilor pentru a încasa arvuna de 1000 euro. Contractul de vânzare-cumpărare se va semna în biroul notarului în termen de 30 zile”.

Susține că, ținând cont de faptul că, la data semnării recipisei, pârâtul nu a prezentat dovada împuternicirilor de reprezentare a proprietarilor (recipisa fiind semnată în lipsa împuternicirilor), precum și din considerentul că, tranzacția nu a fost realizată în termenul stabilit în recipisă, la 08.04.2022, Ciobanu Alexandru reprezentant de avocatul Adrian Grosu, a înaintat în adresa lui Iosif Manole o cerere prealabilă în care a solicitat următoarele: „…sunteți somat în mod oficial să restituiți dlui Ciobanu Alexandru în termen de 7 (șapte) zile de la recepționarea prezentei cereri, suma de 1 000 (una mie) euro.”, „…având în vedere faptul că Dvs. ați acționat în lipsa împuternicirilor necesare, Vă aducem la cunoștință despre renunțarea din partea dlui Ciobanu Alexandru la actul juridic obiect al recipisei”.

Relatează că, cererea prealabilă nominalizată a fost expediată la adresa de domiciliu al pârâtului furnizată de Agenția Servicii Publice, prin scrisoarea nr. 02-2-3295 din 29.03.2022: *****, cu aviz poștal recomandat nr. DS8000192744AR, însă a fost returnată cu mențiunea „Plecat”.

Cu referire la nulitatea recipisei, subliniază instanței de judecată că, din conținutul recipisei încheiate la 02.02.2022, se desprinde că părțile au convenit cu privire la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare a unui bun imobil, indicând obiectul contractului și prețul acestuia. Astfel, susține că, operațiunea juridică cuprinsă de intenția părților în conținutul recipisei din 02.02.2022 a fost perfectarea unui antecontract, ce are ca obiect vânzarea - cumpărarea unui bun imobil la un preț cert. Invocă prevederile art. 999 alin. (1) și (2) și a art. 954 Cod civil, care prevede că sancționează cu nulitate absolută actele juridice care constituie arvuna în calitate de mijloc de executare a obligației ce derivă din operațiunea juridică de vânzare-cumpărare a unui bun imobil.

Adaugă că, cu referire la cerințele de formă care urmează a fi respectate la perfectarea unui antecontract ce are ca obiect vânzarea unui bun imobil, Codul civil conține norme plane și explice, invocând astfel prevederile art. 323 lit. a) și art. 324 alin. (1) precum și art. 327 alin. (1) din Codul civil, astfel, indicând că, în lumina celor prezentate, nu rămân dubii asupra faptului că, din perspectiva calificării juridice al raportului juridic, recipisa din 02.02.2022, reprezintă un veritabil antecontract de vânzare-cumpărare a bunului imobil, care nu a fost autentificat notarial, necătând la faptul că, Legea sancționează cu nulitate absolută, actele juridice care au ca obiect vânzarea-cumpărarea unor bunuri imobile neautentificate notarial, pârâtul nu a ținut cont de faptul dat, considerent din care, recipisa din 02.02.2022 este lovită de nulitate absolută.

Cu referire la modalitatea de recunoaștere a nulității, și invocând prevederile art. 328 alin. (1) și (2) Cod civil, precum și pornind de la circumstanțele expuse și normele citate, solicită instanței de judecată constatarea nulității absolute a recipisei din 02.02.2022 întocmită de Iosif Manole și Ciobanu Alexandru.

Indică că, cu referire la modalitatea de recuperare a sumelor aferente unui act juridic nul, în lumina celor prezentate la compartimentul anterior, Ciobanu Alexandru este îndreptățit să-și

recupereze suma care a fost transmisă pârâtului, invocând astfel prevederile art. 331 alin. (1), (5) Cod civil.

Cu referire la îmbogățirea nejustificată și returnarea sumei, invocă prevederile art. 10, 11 și art. 1979 alin. (1) Cod civil și menționează că pîrîtul Iosif Manole deține banii transferați în afara unui temei legal sau contractual, la caz, pârâtul Iosif Manole a obținut o îmbogățire nejustificată în mărime de 1 000 (una mie) euro, prin majorarea patrimoniului său și diminuarea patrimoniului reclamantului Ciobanu Alexandru, astfel, având în vedere cele prezentate supra, consideră întemeiată pretenția cu privire la dispunerea încasării sumei de 1 000 (una mie) euro din contul pârâtului Iosif Manole, în beneficiul reclamantului Ciobanu Alexandru, cu titlu de restituire a îmbogățirii nejustificate.

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată, cu trimitere la prevederile art. 82, 90 lit. i), art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, relatează că, conform ratei de schimb al Băncii Naționale a Moldovei pentru 21.07.2022, 1 euro = 19, 6924 lei, așadar, reieșind din cuantumul valorii acțiunii, a fost achitată taxa de stat în mărime de 3%, ceea ce constituie suma de 590, 77 (cinci sute nouăzeci, 77) lei, astfel, susține că, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul a suportat cheltuieli de judecată, sub forma taxei de stat, în mărime de (3%) - 590, 77 (cinci sute nouăzeci, 77) lei, precum și taxa de stat pentru identificarea domiciliului pârâtului, în mărime de 131, 20 (una sută treizeci și unu, 20) lei.

Solicită instanței de judecată, a admite cererea de chemare în judecată, a constata nulitatea absolută a recipisei din 02.02.2022 eliberată de Iosif Manole lui Ciobanu Alexandru, a încasa din contul lui Iosif Manole, în beneficiul lui Ciobanu Alexandru, suma de 1 000 (una mie) euro, cu titlu de restituire a îmbogățirii nejustificate, conform cursului oficial al BNM, la data executării hotărârii, a încasa din contul lui Iosif Manole în beneficiul lui Ciobanu Alexandru cheltuielile de judecată, compuse din taxa de stat, în mărime de 590, 77 (cinci sute nouăzeci, 77) lei, taxa de stat pentru identificarea domiciliului pârâtului, în mărime de 131, 20 (una sută douăzeci și unu, 20) lei, cheltuieli legate cu citarea publică în mărime de 100 lei. A examina cauza în lipsa reclamantului sau a reprezentantului reclamantului, în ipoteza absenței de la ședința de judecată.

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir din 27 septembrie 2024 s-a respins, ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Ciobanu Alexandru împotriva lui Iosif Manole cu privire la nulitatea actului juridic și încasarea sumei.

Solicitarea și argumentele apelantului.

Invocând dezacordul cu soluția primei instanțe, la 17 octombrie 2024 avocatul Grosu Adrian, în interesele lui Ciobanu Alexandru a depus apel, împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir din 27 septembrie 2024, solicitînd casarea integrală a hotărîrii instanței de fond, rejudecarea cauzei cu emiterea unei noi hotărîri, prin care acțiunea înaintată de Ciobanu Alexandru să fie admisă integral.

Ulterior, la data de 21 februarie 2025 avocatul Grosu Adrian, în interesele lui Ciobanu Alexandru în motivarea cererii de apel, a reiterat motivele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată, suplimentar indicând că, hotărîrea primei instanțe este bazată pe o

apreciere eronată și arbitrară a normelor legale și a circumstanțelor de fapt, ca urmare este ilegală. Reiterează că, obiectul speței constituie acțiunea de nulitate depusă în privința unui antecontract de vânzare-cumpărare a bunului imobil întocmit de o persoană neîmputernicită în formă scrisă simplă. În această ordine de idei reieșind din conținutul prevederilor art. 323 lit. a), art. 324, art. 999 alin. (2) din Codul civil, un antecontract întocmit în formă scrisă (nu în formă autentică) privind vânzarea bunului imobil este supus nulității absolute și nu poate produce efecte juridice. Însă instanța de judecată a neglijat aplicarea acestor norme juridice și nu a oferit nici un răspuns referitor la neaplicarea legii, iar unicul argument adus de instanță este că, reclamantul Ciobanu Alexandru nu a așteptat termenul de 30 zile acordat pârâtului pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărare.

Avocatul critică această motivare al instanței de judecată, așa cum în urma solicitării informației de către avocat privind domiciliul pîrîtului de la ASP nu influențează valabilitatea contractului (ori acesta potrivit art. 331 din Codul civil se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs nici un efect juridic din momentul încheierii). De asemenea solicitarea informației de la ASP nicidecum nu influențează raporturile juridice între părți și nu produce efecte între aceștia. Totodată cererea prealabilă a fost expediată după expirarea termenului de 30 zile instituit de către părți. Beneficiarul (potențialul cumpărător) nu era obligat să ceară încă o dată încheierea contractului de vânzare-cumpărare, ori părțile au prevăzut expres că, contractul urmează a fi încheiat în termen de 30 zile. Totuși apreciază critic examinarea fondului unui act juridic nul, ori acesta nu produce și nu a produs nici-o dată efecte juridice. Ca urmare prima instanță nu a aplicat legea care trebuia a fi aplicată, fiind formulate niște constatări abuzive și vădit arbitrare.

Suplimentar, cu referire la nulitatea absolută a antecontractului care prevede vânzare unui bun imobil, invocă Încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-1300/20 din 18 noiembrie 2020 (Sochirca Ala vs Țurcan Igor cu privire la nulitatea contractului) unde s-a reținut: ,,Cu referire la acțiunea reconvențională înaintată de Maleca Galina instanțele de judecată a reținut că nerespectarea formei autentice a antecontractului nr. 5/11 din 10 august 2011 atragerea nulitatea acestui act juridic.” În esență, Curtea Supremă de justiție a menținut hotărîrile instanțelor inferioare prin care s-a constat nulitatea antecontractului din motiv că nu a fost respectată forma autentică.

Consideră avocatul că, instanța de judecată nu a calificat corect circumstanțele speței prin prisma normelor imperative cu referire la nulitatea actului juridic, nu a oferit un răspuns specific referitor la neaplicabilitatea normelor invocate de reclamant. A emis o soluție contrară Curții Supreme de Justiție, iar în consecință a emis o hotărîrea nemotivată și bazată pe apreciere vădit nerezonabilă a probelor.

Apreciază concluziile instanței de fond ca lipsite de suport legal, bazate pe abstracții în afara oricărei discreții judiciare rezonabile.

Termenul de exercitare a apelului.

Conform art. 362 alin. (1) Codul de procedură civilă, *Termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

În speță s-a stabilit că, dispozitivul hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir a fost pronunțat la 27 septembrie 2024, iar cererea de apel nemotivată a fost depusă de avocat la 17 octombrie 2024 și ulterior apelul motivat la data de 21 februarie 2025, cu respectarea termenului legal de 30 zile de declarare a apelului. Prin urmare se constată că apelul a fost depus în termen.

Procedura de citare a fost legal executată.

În ședința instanței **apelantul Ciobanu Alexandru și avocatul acestuia Grosu Adrian** nu s-au prezentat, fiind legal citați fapt confirmat prin avizele de recepție restituie în instanța de apel, nu au comunicat motivele neprezentării sale și nici nu au solicitat examinarea cauzei în absența sa.

Intimatul Iosif Manole de asemenea nu s-a prezentat în instanța de apel, motivele neprezentării ne fiind cunoscute, totodată intimatul a fost public prin intermediul ziarului „Dreptul” (f.d.145).

Conform art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, *Neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.*

Ținând cont de circumstanțele constatate mai sus în ceea ce ține de citarea legală a participanților absenți, Completul de judecată în temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă a dispus examinarea cauzei în absența apelantului Ciobanu Alexandru, intimatului Manole Iosif și avocatului Grosu Adrian.

Aprecierea instanței de apel.

Verificând materialele cauzei şi analizând în complex argumentele şi criticile relatate în cererea de apel şi în ședința de judecată, respectând limitele judecării apelului inserate la art. 373 Cod de procedură civilă, cu respectarea principiului disponibilității părților de a dovedi circumstanțele pe care le invocă drept temei a obiecțiilor sale (art. 118 Cod de procedură civilă), Completul de judecată conchide asupra necesității respingerii ca fiind nefondată cererea de apel depusă de avocatul Grosu Adrian în interesele lui Ciobanu Alexandru, din considerentele ce succed.

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

Potrivit prevederilor art. 373 alin. (1), (2), (3), (5) și (6) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o*

situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

Potrivit art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

În baza art. 121 din Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare şi 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 art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.*

În conformitate cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanța pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.*

Iar norma prevăzută la art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.*

Astfel, din conținutul normelor enunțate supra, completul de judecată reține că, sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art. 373 alin.(1), (2), (5) Cod de procedură civilă, și constă în verificarea legalității și temeiniciei hotărârii emise de instanța de fond, în limitele cerințelor din apelul formulat, prin prisma argumentelor apelantului, obiecțiilor intimatului și a materialelor din dosarul cauzei.

Totodată, instanța de apel relevă faptul că, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței de prim nivel (Hirro Balani c. Spania, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea

hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de ași argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Completului de judecată, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, fiind adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

Potrivit art. 954 Cod civil (1) *Arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părţi pentru a confirma încheierea contractului şi a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans.* (2) *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.*

În acord cu prevederile cu art. 999 alin. (1)-(4) Cod civil, *antecontractul este contractul prin care o parte (promitent) se obligă faţă de cealaltă parte (beneficiar) să încheie în viitor un alt contract (contract definitiv) la cererea beneficiarului. Această obligaţie poate fi asumată şi de către ambele părţi. Antecontractul trebuie să prevadă clauzele esenţiale ale contractului definitiv şi să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceeaşi sancţiune. Partea contractantă care are doar calitatea de beneficiar nu poate fi obligată la încheierea contractului definitiv şi nici nu poartă răspundere pentru că a ales să nu-l încheie. Sumele plătite şi alte prestaţii executate în temeiul antecontractului se prezumă a fi un avans în contul prestaţiilor 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 dobîndi decît în temeiul contractului definitiv.*

Completul de judecată constată că recipisa din 02 februarie 2022, anexată la materialele cauzei, conține următorul conținut „Prin prezenta, eu, Manole Iosif, CNP *****, confirm faptul că astăzi 02 februarie 2022, am primit suma de 1000 (una mie) euro în calitate de arvună de 5 la cet. Ciobanu Alexandru, CNP *****pentru vânzarea apart. *****, care aparține cet. Fana Constantin și Fana Ana. Prețul total al apartamentului nr. 129 constituie suma de 90 000 (nouăzeci mii) euro, stabilit de comun acord de către vânzători și cumpărător, eu fiind

reprezentantul vânzătorilor pentru a încasa arvuna de 1000 euro. Contractul de vânzare-cumpărare se va semna în biroul notarului în termen de 30 zile" (f.d.14).

Potrivit recipisei din 02 februarie 2022, reclamantul afirmă că părțile au încheiat un antecontract în scopul încheierii pe viitor a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului ***** *****. Potrivit antecontractului, reclamantul Ciobanu Anatolie a transmis pârâtului Manole Iosif suma de 1 000 (una mie) euro cu titlu de avans, însă ulterior actul juridic sub forma contractului de vînzare-cumpărare nu a mai fost încheiat.

Prin cererea prealabilă din data de 08 aprilie 2022, Ciobanu Alexandru reprezentant de avocatul Adrian Grosu, a solicitat lui Iosif Manole restituirea în termen de 7 (șapte) zile de la recepționarea cereri a sumei de 1 000 (una mie) euro. (f.d.16).

Cererea prealabilă a fost expediată la adresa de domiciliu al pârâtului, furnizată de Agenția Servicii Publice, prin scrisoarea nr. 02-2-3295 din 29.03.2022: *****, cu aviz poștal recomandat nr. DS8000192744AR, însă a fost returnată cu mențiunea „Plecat". (f.d.17, 18).

În vederea apărării drepturilor civile, la 25 iulie 2022, avocatul Adrian Grosu, în interesele reclamantului Ciobanu Anatolie s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva lui Iosif Manole cu privire nulitatea actului juridic și returnarea sumei, iar ca temei a invocat două argumente: - lipsa împuternicirilor de reprezentare a proprietarilor la întocmirea antecontractului din data de 02 februarie 2022 și faptul că tranzacția nu a fost realizată în termenul stabilit în recipisă. (f.d.6-10).

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir din 27 septembrie 2024 acțiunea înaintată de Ciobanu Alexandru împotriva lui Iosif Manole cu privire la nulitatea actului juridic și returnarea sumei a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, reclamantul Ciobanu Anatolie, reprezentat de avocatul Adrian Grosu, a contestat-o cu apel, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi soluții.

Cu întîietate, Completul de judecată notează faptul că, contrar faptului că apelantul indică că recipisa din data de 02 februarie 2022 reprezintă un antecontract prin care părțile, pe o parte proprietarii bunului imobil nr. ***** *****, Fana Constantin și Fana Ana se obligă să vîndă apartamentul și cealaltă parte – beneficiarul Ciobanu Alexandru, să cumpere apartamentul, este de notat faptul că această recipisă nu conține datele de identificare ale proprietarilor bunului imobil Fana Ana și Fana Constantin. Nici la materialele cauzei civile, nu se regăsesc actele de identitate ale proprietarilor bunurilor imobile, pentru a oferi posibilitate instanței de judecată să stabilească statutul procesual al acestora și să le ofere cuvînt asupra obiectului acțiunii.

În continuare, este de notat faptul că, deși apelantul invocă că, recipisa nu este însoțită de acte ce confirmă împuternicirile de reprezentare din partea proprietarilor bunului imobil Fana Ana și Fana Constantin pe numele lui Manole Iosif, totuși apelantul omite faptul că, dînsul a acceptat această modalitate de întocmire a recipisei și de transmitere a banilor, cu titlul de arvună, iar la acea etapă procesuală, rezerve în acest sens, nu a înaintat.

Conform art. 323 Cod civil *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 excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.*

Potrivit art. 324 Cod civil (1) *Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.* (2) *Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.*

Completul de judecată reține că, din conținutul recipisei din data de 02 februarie 2022, s-ar reține că, obligația de perfectare a contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil nr. ***** ***** aparține proprietarilor Fana Constantin și Fana Ion și nu intimatului Manole Iosif, or, din recipisă nu rezultă faptul că, Manole Iosif, se obligă să reprezinte proprietarii și la perfectarea actului juridic notarial în termen de 30 zile. Din textul recipisei, rezultă faptul că negocierea privind prețul de vînzare-cumpărare a fost realizată cu proprietarii, Manole Iosif, fiind doar împuternicit de proprietarii bunului imobil pentru a încasa arvuna de 100 euro.

Este de notat, că deși examinarea cauzei civile a avut loc în ședință publică, atît apelantul cît și reprezentantul apelantului, avocatul Adrian Grosu nu s-au prezentat în ședința de judecată pentru a oferi posibilitate atît instanței de fond cît și instanței de apel, să stabilească circumstanțe importante pentru judecarea cauzei civile precum: identificarea proprietarilor bunului imobil, împuternicirile pentru Manole Iosif de a semna recipisa și drepturile procedurale în cadrul semnării recipisei și contractului de vînzare-cumpărare al bunului imobil, dacă în realitate a avut loc transmiterea banilor de la Manole Iosif către proprietarii bunului imobil, dacă în termenul stabilit prin recipisă a avut loc sau nu semnarea contractului de vînzare cumpărare între părțile contractante și dacă în general proprietarii bunului imobil au careva pretenții față de Manole Iosif cu privire la arvuna, încasată de la Ciobanu Adrian, conform textului recipisei, inclusiv opinia față de obiectul acțiunii precum nulitatea actului juridic (recipisei) și returnarea datoriei, în situația în care intimatul doar a acționat ca reprezentant al proprietarilor și nu este o certitudine dacă arvuna a fost transmisă proprietarilor sau a rămas în proprietatea intimatului.

Este întemeiată și poziția primei instanțe precum că, în interiorul termenului de 30 de zile, stabilit prin recipisă, apelantul deja a solicitat Agenției Servicii Publice informații cu privire la adresa oficială de domiciliu al intimatului, în situația în care nu expirase acel termen stabilit pentru oformarea contractului de vînzare-cumpărare între părțile contractante. Or, apelantul nu a prezentat probe Completului de judecată că anume Manole Iosif s-a obligat să reprezinte proprietarii bunului imobil la oformarea actului juridic și probe certe că părțile contractante (proprietarii bunului imobil) nu și-au asumat obligațiile stabilite prin recipisă.

Mai mult, Completului de judecată nu i-au fost prezentate probe din care să rezulte cert că în realitate, recipisa a fost întocmită anume cu titlul de antecontract, or, nu sunt anexate probe privind identificarea bunului imobil nr. ***** ***** și proprietarii acestui bun imobil și faptul că recipisa a fost semnată anume de intimatul Manole Iosif.

Completul de judecată constată că din normele citate supra privind nulitatea absolută a actelor juridice, inclusiv nulitatea antecontractului, este evident că recipisa din 02 februarie 2022 urma să îmbrace forma cerută de lege, dar avînd în vedere faptul că nu au fost identificați proprietarii bunului imobil nr. ***** ***** și poziția lor față de obiectul acțiunii, raționamentele primei instanțe sunt corecte, acțiunea civilă fiind corect respinsă ca fiind neîntemeiată.

Conform art. 331 alin(1) Cod civil *Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.*

Iar, potrivit art. 1979 Cod civil (1) *Dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea.*

Contrar faptului că apelantul solicită restituirea sumei de 1000 euro de la intimatul Manole Iosif, Completul de judecată reține că prima instanță just a respins acțiunea integral, or, la materialele cauzei nu se regăsesc probe că suma, cu titlul de arvună a fost lăsată în proprietatea lui Manole Iosif și că această sumă de bani nu a fost transmisă proprietarilor bunului imobil. Mai mult, deși în recipisă se face trimitere la numele proprietarilor, apelantul nu a prezentat probe din care să rezulte faptul că a încercat să identifice proprietarii și a fost în imposibilitate absolută să îi identifice pentru a le expedia cale prealabilă privind restituirea arvunei sau să le solicite asumarea obligațiilor conform recipisei.

Deși apelantul invocă că intimatul, prin încasarea sumei de 1000 euro a realizat o îmbogățire fără justă cauză, nu a prezentat probe din care să rezulte că anume împotriva lui Iosif Manole urma să fie îndreptată acțiunea și nu către proprietarii bunului imobil, ceea ce indică că și această pretenție urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

Cheltuielile de judecată

Instanța de apel consideră corectă soluția primei instanțe în latura respingerii pretențiilor cu privire la compensarea cheltuielilor judiciare, reieșind din faptul că pretențiile principale ale reclamantului Ciobanu Alexandru au fost respinse integral.

În corespundere cu art. 82 Cod de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuieli de judecare a cauzei.*

În conformitate cu art. 83 alin.(1) Cod de procedură civilă, *taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora și se eliberează copii de pe documente din dosar.*

Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*

Astfel, instanța de fond corect a reținut că, reieșind din faptul că acțiunea a fost respinsă, corespunzător prevederilor art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, urmează a fi respinse și pretențiile privind compensarea cheltuielilor judiciare.

Aşadar, având în vedere că prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, Completul de judecată va respinge ca nefondat apelul declarat de Ciobanu Alexandru, prin intermediul avocatului Grosu Adrian, menținând hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir din 27 septembrie 2024. Or, criticile aduse de apelant, însoțite de argumentarea circumstanțelor de fapt și de drept ale cauzei, percepute din propriul său punct de vedere, nu pot duce la admiterea apelului, în situația în care el poartă un caracter declarativ, lipsind temeiuri legale de admitere a acestuia și de casare sau modificare a hotărârii primei instanțe.

Conducându-se de prevederile art. art. 385 lit. a), 389-390 Cod de procedură civilă, Completul de judecată,

D E C I D E :

Se respinge, apelul avocatului Grosu Adrian în interesele lui Ciobanu Alexandru.

Se menține, hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir din 27 septembrie 2024, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ciobanu Alexandru împotriva lui Manole Iosif privind nulitatea actului juridic și încasarea sumei.

Decizia este definitivă, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la comunicare deciziei integrale.

Preşedintele completului de judecată, judecătorul Inga GORLENCO

Judecătorii Evgheni BANCOV

Andrei SCRIPCENCO