

D E C I Z I E

cu privire la respingerea apelului declarat de SRL „Miulisa-Lux”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Miulisa-Lux” către GȚ „Gherega Andrei”, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni, din 15 iunie 2026,

Dosarul nr.2ac-95/26
PIGD nr.2-26027887-03-2ac-29062026

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Glodeni (judecător Gavdiuc Andrian)

06 octombrie 2026, mun.Bălți

Textul corespunde originalului

Examinând, ***în procedura cererilor cu valoare redusă***, apelul declarat de SRL „Miulisa-Lux” împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Glodeni, din 15 iunie 2026, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Miulisa-Lux” către GȚ „Gherega Andrei”, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,

Curtea de Apel Nord, în completul compus din:
Elena Grumeza*, Președinte,*
Natalia Costaș,
Ivan Parii, *judecători*

a constatat,

ÎN FAPT

1. La data de 05 martie 2025, avocatul Buța Denis, acționând în interesele SRL „Miulisa–Lux” a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva GȚ „Gherega Andrei” privind încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii înaintate a relatat că, la data de 10 martie 2025 între SRL „Miulisa–Lux” și GȚ „Gherega Andrei” a fost semnat contractul nr. 2 conform căruia pârâta s-a obligat să ia în chirie la prețul de 30 000 lei terenurile arabile cu numărul cadastral: *****, ***** și ***** cu dreptul de a le procura la suma de 900 000 lei până la data de 25 noiembrie 2025.
3. A relevat că, potrivit pct. 3 al contractului, în cazul în care GȚ „Gherega Andrei” se refuză să achite sumele convenite sau reziliază contractul nr. 2, acesta se angajează să achite companiei SRL „Miulisa–Lux” suma de 100 000 lei ca despăgubiri pentru neexecutarea contractului.
4. La fel, a invocat că, în vederea soluționării amiabile a conflictului, la 08 decembrie 2025, s-a adresat cu o cerere prealabilă prin care a solicitat contactarea administratorului Carcea Cristian pentru convenirea amiabilă asupra executării sau neexecutării contractului și identificării unei soluții convenabile ambelor părți, în termen de 7 zile de la recepționarea reclamației.
5. Dat fiind faptul că, pârâtul nu a răspuns cererii prealabile, SRL „Miulisa–Lux” a depus cerere de chemare în judecată, solicitând încasarea din contul pârâtului GȚ „Gherega Andrei” în beneficul reclamantei SRL „Miulisa-Lux” a sumei de 100 000 lei, și a cheltuielilor de judecată.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

6. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 15 iunie 2026 acțiunea înaintată de către reclamantul SRL „Miulisa-Lux” împotriva pârâtului GȚ „Gherega Andrei” cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a respins.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

7. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 18 iunie 2026 SRL „Miulisa-Lux” a contestat hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 15 iunie 2026 cu apel, solicitând admiterea acestuia și casarea hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi soluții de admitere a cererii de chemare în judecată.

8. <u>În motivarea apelului</u>, avocatul Buța Denis reiterează motivele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată. Totodată, cu referire la soluția adoptată de instanța de fond, relevă că, aceasta a calificat eronat natura juridică a clauzei penale prevăzute la pct. 3 al contractului nr. 2 din 10 martie 2025, condiționând valabilitatea acesteia de valabilitatea obligației principale privind vânzarea-cumpărarea terenurilor.

9. Susține că, obligația de achitare a sumei de 100.000 lei, cu titlu de clauză penală, putea fi generată de două situații distincte și alternative, respectiv refuzul pârâtului de a achita sumele convenite, inclusiv chiria de 30.000 lei, sau rezilierea unilaterală a contractului de către acesta.

10. Astfel, consideră că, instanța nu a examinat posibilitatea aplicării clauzei penale independent de valabilitatea componentei contractuale referitoare la înstrăinarea terenurilor.

11. Totodată, apelanta susține că, instanța de fond a ignorat principiul nulității parțiale a actului juridic, prevăzut de art. 331–332 Cod civil, fără a analiza dacă celelalte clauze contractuale, referitoare la folosința terenurilor, plata chiriei și clauza penală, puteau produce efecte juridice independente de componenta declarată nulă.

12. De asemenea, invocă aprecierea incompletă a probelor privind executarea obligației de plată a chiriei, susținând că instanța nu a stabilit dacă suma de 30.000 lei a fost achitată în numele și pe seama pârâtului ori în baza unui raport juridic distinct.

13. Mai mult, consideră că eventuala achitare a chiriei nu exclude incidența celei de-a doua ipoteze a clauzei penale, referitoare la rezilierea contractului de către pârât. În acest context, arată că solicitarea de către pârât a unui credit bancar în sumă de 800.000 lei, destinat procurării terenurilor agricole, confirmă asumarea obligațiilor contractuale.

14. Apelanta mai susține că, instanța de fond a interpretat eronat raportul dintre contractele de arendă preexistente și contractul nr. 2 din 10 martie 2025, întrucât existența unor raporturi de arendă nu excludea posibilitatea convenirii unei folosințe viitoare a terenurilor, ulterior încetării contractelor respective.

15. În același timp, reproșează instanței omiterea examinării conduitei contractuale și a bunei-credințe a pârâtului, inclusiv a eventualelor manifestări de voință privind refuzul executării sau rezilierea contractului, apreciind că pasivitatea acestuia ar putea constitui un refuz de executare a obligațiilor asumate.

16. În consecință, solicită admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii, cu încasarea de la pârât a sumei de

100.000 lei cu titlu de clauză penală pentru neexecutarea contractului nr. 2 din 10 martie 2025, precum și compensarea cheltuielilor de judecată suportate în ambele instanțe, inclusiv taxa de stat și onorariul avocatului.

17. Prin referința depusă, intimatul GȚ „Gherega Andrei" solicită respingerea cererii de apel declarate de SRL „Miulisa-Lux" și menținerea hotărârii primei instanțe, considerând că apelul este nefondat, iar argumentele invocate de apelantă sunt lipsite de suport juridic.

18. În susținerea poziției sale, intimatul arată că, terenurile agricole care constituie obiectul contractului nr. 2 din 10 martie 2025 se aflau deja în folosința sa în temeiul unor contracte de arendă încheiate la 31 martie 2022, pe un termen de 5 ani, înregistrate la primărie, fiind întocmite și actele de predare-primire.

19. Ulterior, terenurile respective au fost procurate de apelantă, însă drepturile arendașului au fost menținute, astfel încât acestea au continuat să se afle în posesia și folosința intimatului.

20. Menționează că, potrivit contractului nr. 2 din 10 martie 2025, intimatul GȚ „Gherega Andrei" urma să achite suma de 30.000 lei pentru folosința terenurilor și să le procure la prețul de 900.000 lei până la 25 noiembrie 2025.

21. Susține însă că, nu a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare în forma prevăzută de lege și nici un contract de arendă distinct, înregistrat la primărie, iar terenurile nu au fost transmise prin acte de predare-primire.

22. Totodată, afirmă că, obligația de achitare a sumei de 30.000 lei a fost executată integral la 11 martie 2025, fapt confirmat prin factura fiscală și ordinul de plată nr. 88.

23. Sub aspect juridic, intimatul invocă că înstrăinarea bunurilor imobile necesită respectarea formei autentice, iar nerespectarea acesteia atrage nulitatea absolută a actului juridic.

24. Consideră că, nici obligația de procurare a terenurilor nu poate produce efecte juridice, întrucât între părți nu a fost încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare în forma cerută de lege. Prin urmare, contractul nr. 2 din 10 martie 2025 nu generează o obligație valabilă de înstrăinare sau procurare a terenurilor, iar clauza privind plata sumei de 900.000 lei este lipsită de efecte juridice.

25. De asemenea, intimatul susține că, a întreprins demersuri pentru obținerea unui credit bancar în sumă de 800.000 lei, destinat procurării terenurilor agricole, însă cererea sa a fost respinsă de instituția bancară la 11 noiembrie 2025.

26. În opinia intimatului, contractul litigios reprezintă un act juridic formal, fără executare reală în partea referitoare la vânzarea terenurilor, iar în lipsa unei obligații principale valabile și a unei neexecutări contractuale imputabile acestuia nu există temei juridic pentru încasarea clauzei penale de 100.000 lei solicitate de apelantă.

27. În consecință, consideră că prima instanță a pronunțat o hotărâre legală și întemeiată, motiv pentru care solicită respingerea integrală a apelului și menținerea hotărârii contestate. Totodată, intimatul solicită compensarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5.000 lei, suportate în legătură cu examinarea cauzei în instanța de apel.

MOTIVAREA INSTANȚEI

28. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul civil şi de contencios administrativ consideră pasibilă de respingere cererea de apel, din considerentele ce urmează.
29. Potrivit art.276^2 CPC, *dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanței, fără a se lua în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă*.
30. Conform art.276^3 alin.(1) şi (2) CPC, *procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părți de a examina cererea în ședință publică*.
31. În temeiul prevederilor art.276^4 alin.(5) CPC, *instanța de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanților la proces, prevederile art.276^3 fiind aplicabile corespunzător*. Astfel, în temeiul normelor legale citate supra, instanța de apel a examinat cererea de apel în procedura scrisă, fără citarea părților.
32. Potrivit art.362 alin.(1) CPC, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel*. Instanța de apel constată că, dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la data de 15 iunie 2026, astfel, apelul din 18 iunie 2026 a fost declarat în termen.
33. Conform dispozițiilor art.385 lit.a) CPC, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe*.
34. Potrivit materialelor cauzei, între SRL „Miulisa-Lux" și GȚ „Gherega Andrei" a fost semnat la 10 martie 2025 contractul nr. 2, prin care pârâta urma să utilizeze terenurile agricole cu numerele cadastrale *****, *****, ***** cu obligația de a achita suma de 30.000 lei și cu posibilitatea procurării ulterioare a acestor terenuri pentru prețul de 900.000 lei până la data de 25 noiembrie 2025 (f.d.11).
35. Totodată, instanța reține că, potrivit aceluiași contract, p.3, pentru rezilierea contractului sau refuzul de a achita pentru terenul sus menționat Cumpărătorul își asumă obligația de a achita despăgubiri în mărime de 100.000 lei.
36. Astfel, făcând trimitere la prevederile p.3 al contractului nr.02 din 10.03.2025, în vederea soluționării amiabile a conflictului, la 08 decembrie 2025, avocatul Buța Denis în interesele SRL „Miulisa-Lux" s-a adresat cu o cerere prealabilă către GȚ „Gherega Andrei" prin care a solicitat contactarea administratorului Carcea Cristian pentru convenirea amiabilă asupra executării sau neexecutării contractului și identificării unei soluții convenabile ambelor părți, în termen de 7 zile de la recepționarea reclamației (f.d.8).
37. Dat fiind faptul că, pârâtul nu a răspuns cererii prealabile, la data de 05 martie 2026 SRL „Miulisa–Lux" a depus cerere de chemare în judecată, solicitând încasarea din contul pârâtului GȚ „Gherega Andrei" în beneficul reclamantei SRL „Miulisa-Lux" a sumei de 100 000 lei, și a cheltuielilor de judecată (f.d.3-4).

38. Fiind investiră cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 15 iunie 2026 acțiunea înaintată de către reclamantul SRL „Miulisa-Lux” împotriva pârâtului GȚ „Gherega Andrei” cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a respins (f.d.45-49).
39. În motivarea soluției, instanța de fond a reținut că, reclamanta SRL „Miulisa-Lux” nu a demonstrat existența unei obligații contractuale valabile privind procurarea terenurilor agricole, neexecutarea culpabilă de către pârât GȚ „Gherega Andrei” a obligațiilor asumate sau rezilierea contractului din inițiativa acestuia, în condițiile în care obligația de plată a sumei de 30.000 lei a fost executată, iar prevederile referitoare la înstrăinarea terenurilor nu respectă forma autentică cerută de lege, motiv pentru care a concluzionat că nu există temei juridic pentru încasarea clauzei penale de 100.000 lei.
40. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 18 iunie 2026 SRL „Miulisa-Lux” a contestat hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 15 iunie 2026 cu apel, solicitând admiterea acestuia și casarea hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi soluții de admitere a cererii de chemare în judecată (f.d.61-62).
41. La data de 18 august 2026, avocatul Tatiana Guțu a depus referință la cererea de apel în interesul GȚ „Gherega Andrei”, solicitând respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond (f.d.68-70).
42. În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.(1),(2) CPC, *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 hotărârea 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*.
43. Iar alin.(6) din art.373 CPC statuiază că, *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*.
44. În conformitate cu art.130 din CPC, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei*.
45. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres, obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

46. Potrivit art.5 alin.(1) CPC, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime*.
47. Conform art.118 alin.(1) CPC, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel*.
48. Art.121 CPC prevede că, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului*.
49. Conform prevederilor art.9 alin.(1) şi (2) lit.a) Cod civil, *drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi şi obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice*.
50. Obiectul juridic litigios din speță constituie încasarea sumei cu titlu de clauză penală pentru aferente obligațiunilor stipulate în contractul nr. 2 din 10 martie 2025.
51. Potrivit art.10 alin.(1) Cod civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară*.
52. Prevederile art.15 alin.(1) Cod civil stabilesc expres că, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară*.
53. Potrivit art.774 alin.(1) Cod civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri*.
54. Art.776 Cod civil stipulează că, *obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii*.
55. onform art.858 alin.(1), (2) Cod civil, *temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință, la locul şi în momentul stabilit*.
56. În temeiul art.994 alin.(1)-(3) Cod civil*, contractul este numit dacă legea îl reglementează în mod special. Celelalte contracte sînt nenumite. Contractul nenumit se supune, în următoarea ordine: a) acordului de voință al părților, expres şi implicit; b) dispozițiilor legale aplicabile contractelor şi obligațiilor contractuale în general; c) practicilor statornicite între părți şi uzanțelor din domeniu, dacă există; d) dispozițiilor legale aplicabile contractelor numite asemănătoare în măsura în care acestea sînt compatibile cu natura şi scopul contractului nenumit*.
57. În corespundere cu art. 308 Cod Civil, *actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile*.

58. Potrivit art. 316 Cod Civil, *(1) Actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. (2) Forma este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege*.
59. 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; b) în cazurile prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică; c) în alte cazuri stabilite de lege*.
60. Dispoziția art.324 Cod civil prevede că, *(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic*.
61. În accepțiunea art. 1108 Cod Civil*, (1) Prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. (2) Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. (3) Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui*.
62. Potrivit art. 999 alin. (2) Cod civil, antecontractul trebuie să fie încheiat în aceeași formă cerută de lege pentru contractul definitiv.
63. Colegiul civil, examinând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, a obiecțiilor expuse în referință și a materialelor cauzei, consideră că apelul declarat de SRL „Miulisa-Lux" este neîntemeiat și urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe, întrucât aceasta a stabilit corect circumstanțele relevante pentru soluționarea litigiului, a apreciat probele administrate în ansamblul lor și a aplicat corespunzător normele de drept material incidente raportului juridic litigios.
64. Din materialele cauzei rezultă că, la 10 martie 2025, între SRL „Miulisa-Lux" și GT „Gherega Andrei" a fost încheiat contractul nr. 2, potrivit căruia GT „Gherega Andrei" urma să achite suma de 30.000 lei pentru folosința terenurilor agricole, fiind prevăzută și posibilitatea procurării ulterioare a acestora la prețul de 900.000 lei, până la data de 25 noiembrie 2025.
65. Totodată, la pct. 3 al contractului, părțile au prevăzut achitarea sumei de 100.000 lei cu titlu de clauză penală, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale în condițiile stipulate.
66. Colegiul judiciar reține că, obiectul litigiului îl constituie încasarea sumei de 100.000 lei cu titlu de clauză penală, astfel încât, pentru admiterea pretenției respective, reclamantei SRL „Miulisa-Lux" îi revenea obligația de a demonstra existența unei obligații contractuale valabile, neexecutarea acesteia de către pârât și întrunirea condițiilor contractuale care justifică aplicarea sancțiunii pecuniare.
67. În acest sens, instanța de apel apreciază ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe potrivit căreia contractul nr. 2 din 10 martie 2025 conține prevederi referitoare atât la folosința terenurilor agricole, cât și la eventuala procurare a acestora, fără a delimita în mod clar natura juridică și întinderea obligațiilor asumate de fiecare parte.
68. Referitor la argumentul apelantei privind calificarea eronată a clauzei penale și pretinsa independență a acesteia față de obligația de procurare a terenurilor, Colegiul judiciar consideră

că acesta nu poate fi reținut, or, deși clauza penală constituie un mijloc convențional de garantare și sancționare a neexecutării obligațiilor, aplicarea acesteia presupune existența unei obligații valabile și constatarea neexecutării obligației respective în condițiile convenite de părți.
69. Prin urmare, simpla inserare într-un contract a unei prevederi privind achitarea unei penalități nu este suficientă pentru angajarea răspunderii contractuale, în lipsa demonstrării temeiului juridic și factual al acesteia.
70. Colegiul civil punctează că cumpărarea terenurilor era prevăzută ca o posibilitate - un drept de opțiune pentru GT „Gherega Andrei", nu ca o obligație fermă. Respectiv, exercitarea sau neexercitarea unui drept nu constituie o încălcare contractuală.
71. În speță, prima instanță a constatat justificat că prevederile contractuale referitoare la procurarea terenurilor agricole nu pot produce efectele juridice pretinse de reclamantă, în condițiile în care contractul nr. 2 din 10 martie 2025 nu a fost autentificat notarial, deși obiectul eventualei înstrăinări îl constituiau bunuri imobile.
72. De altfel, potrivit art. 323 și 324 Cod civil, actele juridice care au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sunt supuse formei autentice, iar nerespectarea acesteia atrage nulitatea actului juridic. De asemenea, în conformitate cu art. 999 Cod civil, antecontractul trebuie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv.
73. Astfel, Completul de judecată apreciază că simpla mențiune privind posibilitatea procurării terenurilor până la o anumită dată nu poate fi asimilată unei obligații valabile și executorii de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, în lipsa respectării cerințelor legale privind forma actului juridic.
74. În consecință, neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare până la 25 noiembrie 2025 nu poate constitui, prin ea însăși, temei pentru angajarea răspunderii contractuale a pârâtului și aplicarea clauzei penale.
75. Cu referire la argumentul apelantei privind încălcarea principiului nulității parțiale a actului juridic, consacrat de art. 331–332 Cod civil, Colegiul civil menționează că, eventuala nulitate a prevederilor referitoare la procurarea terenurilor nu determină în mod automat nulitatea tuturor celorlalte clauze contractuale. Totuși, această împrejurare nu conduce la admiterea pretențiilor reclamantei, întrucât valabilitatea eventuală a clauzelor privind folosința terenurilor și plata chiriei nu dispensează partea interesată de obligația de a demonstra neexecutarea acestora.
76. Prin urmare, chiar admițând posibilitatea existenței unor obligații pecuniare distincte de cele privind procurarea terenurilor, aplicarea clauzei penale rămâne condiționată de constatarea încălcării unei obligații contractuale valabile. Or, materialele cauzei nu confirmă existența unei asemenea încălcări imputabile pârâtului, motiv pentru care argumentul apelantei referitor la nulitatea parțială nu este de natură să determine o altă soluție asupra fondului litigiului.
77. În ceea ce privește pretinsa neexecutare a obligației de achitare a sumei de 30.000 lei, instanța de apel constată că, prima instanță a apreciat corespunzător înscrisurile administrate, reținând că plata respectivă a fost efectuată, fapt confirmat prin factura fiscală din 10 martie 2025 și ordinul de plată nr. 88 din 11 martie 2025 (f.d.28). Susținerile apelantei potrivit cărora instanța nu ar fi stabilit dacă plata a fost efectuată în numele și pe seama pârâtului nu sunt suficiente

pentru a infirma concluziile primei instanțe, în condițiile în care nu au fost prezentate probe concludente care să demonstreze existența unei datorii restante aferente obligației invocate.
78. Mai mult, din materialele cauzei rezultă că, la momentul încheierii contractului nr. 2 din 10 martie 2025, terenurile agricole litigioase se aflau deja în posesia și folosința GT „Gherega Rodion", în temeiul contractelor de arendă încheiate la 31 martie 2022, pentru o perioadă de cinci ani, contracte înregistrate la autoritatea administrației publice locale și însoțite de acte de predare-primire (f.d.28 verso-32).
79. În aceste circumstanțe, Colegiul judiciar consideră întemeiată concluzia primei instanțe potrivit căreia reclamanta nu a demonstrat transmiterea efectivă a terenurilor către pârât în executarea contractului nr. 2 și nici existența unui raport juridic distinct de folosință, a cărui neexecutare să justifice aplicarea clauzei penale solicitate.
80. Argumentul apelantei potrivit căruia existența contractelor de arendă anterioare nu excludea posibilitatea convenirii unei folosințe viitoare a terenurilor nu poate conduce la casarea hotărârii contestate.
81. Totodată, Colegiul civil respinge argumentul apelantei potrivit căruia instanța de fond nu ar fi examinat cea de-a doua ipoteză prevăzută la pct. 3 al contractului, referitoare la rezilierea acestuia de către pârât. În acest sens, se reține că, reclamanta nu a prezentat probe din care să rezulte manifestarea neechivocă a voinței pârâtului de a rezilia contractul, existența unei notificări de reziliere sau a altor acte care să confirme încetarea raportului contractual la inițiativa acestuia.
82. Or, simpla neîncheiere a contractului de vânzare-cumpărare până la termenul indicat ori pretinsa pasivitate a pârâtului nu pot fi asimilate automat unei declarații de reziliere și nici unui refuz culpabil de executare a unei obligații valabile. Pentru aplicarea clauzei penale în temeiul acestei ipoteze contractuale, apelanta urma să demonstreze existența faptului juridic care atrage sancțiunea convenită, ceea ce nu s-a realizat.
83. Sub acest aspect, Colegiul judiciar subliniază că distincția invocată de apelantă între neexecutarea obligației de plată și rezilierea contractului nu modifică soluția cauzei, întrucât niciuna dintre ipotezele contractuale invocate nu a fost demonstrată prin probe pertinente și concludente.
84. Referitor la argumentul privind conduita contractuală și buna-credință a pârâtului GȚ „Gherega Andrei", instanța de apel constată că înscrisurile prezentate confirmă faptul că acesta a întreprins demersuri pentru obținerea unui credit bancar în sumă de 800.000 lei, destinat procurării terenurilor agricole.
85. Deși această împrejurare nu constituie, în sine, dovada executării tuturor obligațiilor contractuale, ea nu susține nici afirmația apelantei privind existența unui refuz categoric și nejustificat de executare. Dimpotrivă, demersurile întreprinse indică intenția pârâtului de a identifica resursele financiare necesare eventualei procurări a terenurilor, fără ca această intenție să poată suplini cerințele legale privind valabilitatea obligației de înstrăinare.
86. În cauza dedusă judecății, sarcina demonstrării existenței unei obligații contractuale valabile, a neexecutării acesteia și a condițiilor de aplicare a clauzei penale revenea reclamantei. Or,

apelanta nu a prezentat probe care să răstoarne constatările primei instanțe sau să confirme întrunirea cumulativă a condițiilor necesare pentru încasarea sumei de 100.000 lei.

87. În acest context, Colegiul judiciar apreciază că argumentele expuse în cererea de apel exprimă, în esență, dezacordul apelantei SRL „Miulisa-Lux” cu modul în care prima instanță a interpretat prevederile contractuale și a apreciat materialul probator, fără a evidenția erori de fapt sau de drept care să justifice casarea hotărârii contestate.

88. Potrivit art.82 Codul de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei*.

89. În temeiul art.90 lit.i) Cod de procedura civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.*

90. Conform art.94 alin.(1) Codul de procedura civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată*.

91. Prevederile art.96 alin.(1) și (1^1) Codul de procedura civilă declară că, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile, dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat*.

92. În ceea ce privește solicitarea apelantei de compensare a cheltuielilor de judecată suportate în prima instanță și în apel, Colegiul civil reține că, în condițiile în care pretențiile reclamantei au fost respinse ca neîntemeiate, iar hotărârea primei instanțe urmează a fi menținută, nu există temei pentru compensarea cheltuielilor de judecată în beneficiul apelantei, în conformitate cu prevederile art. 94 și 96 Cod de procedură civilă.

93. Totodată, Colegiul judiciar, ținând cont de soluția de respingere a cererii de apel, precum și de faptul că cheltuielile de asistență juridică suportate de intimat GȚ „Gherega Andrei” sunt confirmate prin factură fiscală (f.d.33) și raportul privind serviciile juridice prestate (f.d.35), apreciind că acestea sunt reale, necesare și rezonabile, consideră întemeiată încasarea de la SRL „Miulisa-Lux” în beneficiul GȚ „Gherega Andrei” a sumei de 5.000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, în conformitate cu prevederile art. 94 și 96 Cod de procedură civilă.

94. În consecință, Colegiul civil consideră necesară respingerea cererii de apel declarate de SRL „Miulisa-Lux” și menținerea fără modificări a hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 15 iunie 2026, ca fiind legală și întemeiată.

95. Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

DECIDE

Respinge apelul declarat de SRL „Miulisa-Lux”.

Menține hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Glodeni, din 15 iunie 2026, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Miulisa-Lux” către GȚ „Gherega Andrei”, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la SRL „Miulisa-Lux” în beneficiul GȚ „Gherega Andrei” cheltuielile de asistență juridică în sumă de 5000,00 (cinci mii) lei.

Decizia nu se supune recursului, fiind definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Președintele completului,
judecător **Elena Grumeza**

Judecători **Ivan Parii**

Natalia Costaș