Dosarul nr.2c-2614/24 (2-24147492-12-2c-24122024)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la data de 14 iulie 2025 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 27 octombrie 2025
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Judecătorul Ţurcan Maria (unipersonal)

în sediul instanței, în procedura cererilor cu valoare redusă, a soluționat cauza civilă la cererea de chemare în judecată cu valoare redusă a SRL ”Enterlog” către SRL ”Firma Construm” privind încasarea sumei,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 17.12.2024 SRL ”Enterlog” s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către SRL ”Firma Construm” privind încasarea sumei.
2. În motivarea cererii reclamantul a invocat, că potrivit relațiilor comerciale dintre SRL ”Enterlog” (creditor) și SRL ”Firma Construm” (debitor), s-a format o datorie considerabilă, acte confirmative în acest sens servesc recipisa și actul de verificate. La data de 19.09.2023 SRL ”Firma Construm” a primit de la SRL ”Enterlog” suma de 5000,00 euro, care pînă în prezent nu au fost restituiți către SRL ”Enterlog” . Avînd în vedere că relațiile comerciale dintre părți sunt generate de un act negociat, care prevede anumiți termeni de executare, reclamantul constată că debitorul a încălcat prevederile contractuale. Susține reclamantul că a apelat telefonic pîrîtul, pentru a solicita executarea obligațiilor ori restituirea sumelor. Din considerentul că pîrîtul nu a reacționat la solicitări, creditorul a expediat în adresa acestuia o somație de plată la data de 01.07.2024. La data de 21.08.2024, debitorul a expediat răspuns prin care a solicitat temeiul pretenției. La data de 22.08.2024 creditorul expediază somația nr. 2, nr. ieșire 513 prin care anexează actele solicitate de debitor. La data de 29.08.2024 expediază răspuns că deja vor să execute obligația de vînzare, dar obligația de restituire a banilor nu este exemplificată, ori creditorul solicită doar restituirea sumelor. La data de 16.09.2024 creditorul expediază somația nr. 3, nr. ieșire 555. La data de 19.09.2024, din nou debitorul afirmă interpretativ că nu va restitui suma de 5000,00 euro.
3. Susține reclamantul că prin acțiunile sale ilegale, pîrîtul a încălcat și normele de drept ce reglementează executarea obligațiilor de către participanții la circuitul civil, stipulate în art. 858 Cod civil, or efectul general al oricărei obligații este de a da creditorului dreptul de a obține de la debitor îndeplinirea exactă a prestației la care s-a obligat. Consideră că pîrîtul, acționînd cu rea credință, a încălcat legislația și se eschivează prin orice modalități de la executarea obligației sale. Reclamantul consideră că debitorul nu și-a onorat obligațiunile. Respectiv reclamantul are dreptul să se adreseze în instanță pentru a încasa datoria, dobînda de întârziere legală și cheltuielile de judecată. Reclamantul a menționat că pîrîta nu a întors reclamantului nici măcar o parte din sumă. În acest sens, corpul datoriei constituie 5000,00 Euro.

4. Reclamantul SRL ”Enterlog” a solicitat*:* - încasarea de la SRL ”Firma Construm” în folosul SRL ”Enterlog” suma 5000,00 Euro cu titlu de datorie acumulată, în MDL (lei moldovenești) conform cursului BNM din ziua achitării; - încasarea de la SRL ”Firma Construm” în folosul SRL ”Enterlog” taxa de stat 3425,89 MDL și toate cheltuielile de judecată ce vor fi suportate pe marginea examinării acțiunii.
5. La data de 14.02.2025 pîrîtul SRL ”Firma Construm” a depus referință, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată. În apărarea poziţiei sale, pârâtul declară că, suma de 5 000 EUR nu este o datorie, ci aşa cum rezultă din conţinutul recipisei 19.09.2023 – este arvună pentru separarea unei porţiuni de 1,5 ha, care urma a fi vândută reclamantului. Potrivit conţinutului recipisei: *”Eu, Ulian Galina administrator la SRL ”Construm” a primit arvună în sumă de 5 000 EURO pentru terenul, care mă oblig să-l vând SRL ”Enterlog”. Terenul are numărul cadastral ***** şi terenul cu numărul cadastral***** care se află în com. Truşeni şi aparţine SRL ”Construm”, din care se scoate spre vânzare unu şi jumătate ha (1,5 hectare), pentru care vom face divizarea terenului pentru a face tranzacţie de vânzare-cumpărare la notar.”* Din conținutul recipisei se constată că preţul convenit pentru tranzacţie a fost de 280 000 Euro. În corespundere cu angajamentele asumate în recipisa din 19.09.2023, ”Firma Construm” SRL a îndeplinit întreg spectrul de acţiuni şi acte necesare privind divizarea terenului obiect al tranzacționării preconizate, onorându-şi obligaţiunile asumate potrivit înţelegerii convenite. Aceste acțiuni au implicat suportarea unor cheltuieli aferente. Indică pîrîtul că la referinţă, anexează actele care confirmă onorarea obligaţiilor privind divizarea terenului conform doleanţelor reclamantului şi a înțelegerilor parafate în recipisă: 1) Anexa.2 - 8 facturi fiscale eliberare de Agenţia Servicii Publice, prin care se confirmă îndeplinirea acţiunilor procedurale privitor la divizarea terenului, cod cadastral *****; 2) Anexa nr.3 - planul geometric iniţial al terenului, care avea suprafaţa de 2,8597ha, din care ulterior a fost separată suprafaţa de 1,43ha; 3) Anexa nr.4 - proiectul de formare prin separare a terenului, din care se observa că, din terenul de 2,8597 ha, s-a separat porțiunea 1,4329 ha cu atribuirea nr. cadastral *****; 4) Anexa nr.5 - planul geometric deja al lotului format, care urma a fi cumpărat de reclamant, cod cadastral *****, în care se menţionează codul cadastral iniţial *****, din care s-a efectuat separarea; 5) Anexa nr.6 - extras din R.B.I. din 30.08.2024, suprafaţa de l,4329ha, din conţinutul căruia se desprinde că ultima formare a bunului imobil este din 27.09.2023. Deci, formarea bunului a fost efectuata deplin. Cu referire la conduita părților a indicat că pârâtul are multiple motive să considere conduita reclamantului ca fiind una de rea-credinţă, prin care nu urmăreşte onorarea obligaţiilor asumate prin înţelegerile convenite şi care pretinde contrar legii la suma de bani care a fost utilizată în vederea pregătirii terenului, or este clar că, reclamantul însuşi nu respectă înţelegerea convenită şi acţionează diametral opus. Aspectul dat rezultă din conţinutul corespondenţei anexate de reclamant la cererea de chemare în judecată. Sub aspect de drept, pîrîtul a menţionat că, natura raportului juridic stabilit între părţi, denotă existenţa unor obligaţii corelative asumate, după cum urmează: 1) Obligaţia pârâtului de a vinde terenul suprafaţa 1,5 ha, cu condiţia iniţială de separare a obiectului vânzării dintr-un teren cu suprafaţa mai mare; 2) Obligaţia reclamantului de a cumpăra terenul cu suprafaţa de 1,5 ha, după efectuarea procedurilor de separare. În condiţiile în care, partea pârâtă şi-a îndeplinit deplin volumul de obligaţii asumate, efectuând separarea bunului, din contul sumei primite, aceasta este îndreptăţită de a cere de la partea reclamantă respectarea înţelegerii. Potrivit răspunsului nr.08 din 29.08.2024 la notificarea nr.2 din 22.08.2024,

SRL ”Firma Construm” a solicitat de la SRL ”Enterlog” să numească data, ora şi locul (biroul notarial) pentru prezentarea şi semnarea contractului de vânzare-cumpărare potrivit înţelegerii agreate bilateral. Totodată, prin răspunsul la notificarea nr.3 din 16.09.2024, partea pârâtă a solicitat un răspuns explicit, dacă partea reclamantă cumpără sau nu terenul obiect al înţelegerii, la care nu a primit răspuns. În condiţiile în care, partea reclamantă a renunţat în mod evident la onorarea înţelegerii anterior stabilite, *este injustă, inechitabilă, neîntemeiată şi inadecvată obligarea părţii pârâte la achitarea sumei cerute.* În concluzie, persoana care nu a executat obligația nu poate înainta pretenții celeilalte persoane, atîta timp cînd este culpabilă de neonorarea propriei obligații. Pîrîtul a întemeiat poziția sa de respingere a acțiunii în baza art.art.779 alin. (1) și (2), 866, 901 alin. (5), 10 alin. (1), 11 alin. (1) și (2), 12, 14 alin. (2), 20 alin. (1) Cod civil. (f.d. 28-30)

6. La data de 03.03.2025 reprezentantul reclamantului SRL ”Enterlog”, avocatul Timotin Iulian a depus *explicații la referința* depusă de pîrît. A indicat că prin referință pîrîtul solicită respingerea acțiunii pe motiv că, recipisa ar fi un *contract de arvună.* Reprezentantul reclamantul a indicat prevederile art. 954 alin. (1) și (2) din Codul civil și a menționat că, potrivit actelor anexate la materialele dosarului și declarației pîrîtului din referință, părțile urmau a încheia un contract de vînzare cumpărare a bunului imobil. Totodată, conform art. 323 din Codul civil, pentru vînzarea-cumpărarea bunului imobil, este necesară forma autentică a actului juridic. În acest sens, contractul de *arvună* (recipisă) urma de asemenea a avea *forma autentică*. Luînd în considerare faptul că recipisa-arvună nu este autentică, rezultă că suma transmisă este un avans. Astfel, conform normelor de drept descrise în cererea de chemare în judecată avansul -datoria urmează a fi restituită. Totodată, luînd în considerare faptul că referința este întemeiată doar pe noțiunea de ”arvună” reclamantul constată că, potrivit art. 117-118 CPC, pîrîtul nu a prezentat careva motive prin care acțiunea să nu fie admisă. (f.d. 49-50)
7. La data de 13.03.2025, administratorul pîrîtului SRL ”Firma Construm”, Galina Ulian, a depus referință suplimentară, în care a indicat că reclamantul invocă faptul că arvuna trebuia autentificată notarial, susţinând că aceasta vizează un bun imobil şi trebuie să respecte cerinţele de formă prevăzute pentru contractele de vânzare- cumpărare de terenuri. Consideră că această interpretare este eronată şi abuzivă, deoarece arvuna nu este un act de dispoziţie asupra bunului imobil, ci un mecanism de garantare. Indică că art.954 alin. (2) Cod civil se aplică doar dacă arvuna garantează o obligaţie care, prin lege, necesită formă autentică. În cazul de faţă, arvuna nu generează un drept real asupra terenului, ci reprezintă o garanţie contractuală. Arvuna nu este o promisiune de vânzare, ci un angajament financiar al părţilor privind finalizarea unei tranzacţii. Promisiunea de vânzare necesită autentificare notarială, însă arvuna, fiind doar un mijloc de garantare a executării obligaţiilor, nu impune o astfel de cerinţă. Dacă arvuna ar fi fost un avans din preţ pentru o promisiune de vânzare, atunci forma autentică ar fi obligatorie, însă în acest caz, ea reprezintă o garanţie pentru finalizarea separării terenului şi nicidecum un act translativ de proprietate. A mai indicat pîrîtul că aici operează unul din principiile esenţiale ale dreptului civil, care serveşte temei de apariţie a raporturilor juridice, or un contract încheiat are forţă obligatorie între părţi şi trebuie respectat, iar conţinutul recipisei confirmă înţelegerea. Părţile au acţionat conform înţelegerii, iar pârâtul şi-a îndeplinit integral obligaţiile asumate, efectuând separarea bunului iniţial agreată bilateral. Reclamantul nu poate pretinde că arvuna este nulă, atâta timp cât urma să beneficieze de efectele acesteia. Pîrîtul a indicat prevederile articolelor 14 alin. (2) și art. 10 din Cod

civil, și a menționat că în momentul în care reclamantul a acceptat separarea terenului şi a beneficiat de procedurile cadastrale suportate din contul sumei transmise pentru crearea precondiţiilor de către pârât, el nu mai poate invoca nulitatea arvunei pentru a obţine un avantaj nejustificat. Reclamantul nu poate invoca nulitatea acum, deoarece urma să beneficieze de executarea obligaţiilor de către pârât, deoarece ar însemna o eschivare de la propria răspundere contractuală. Pârâtul a efectuat divizarea terenului, achitând toate taxele şi cheltuielile necesare din banii puşi la dispoziţie de reclamant, respectând astfel înţelegerea convenită între părţi. Reclamantul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare, atâta timp cât este culpabil el însuşi de neexecutarea unei înţelegeri. Nu este just ca pârâtul să suporte costurile unei înţelegeri care nu s-a finalizat exclusiv din cauza schimbării de poziţie a reclamantului, care şi-a manifestat iniţial o intenţie, iar apoi s-a răzgândit. A mai indicat că reclamantul nu poate cere banii fără a suporta consecinţele. Aici operează principiul: Nimeni nu poate fi îmbogăţit fără just temei în detrimentul altuia. Pârâtul a făcut cheltuieli efective pentru realizarea tranzacţiei, inclusiv achitarea taxelor cadastrale şi efectuarea divizării terenului, în interesul exclusiv al reclamantului, din banii bugetaţi de reclamant în vederea atingerii scopului comun propus. Reclamantul a consimţit deplin faptele prin transmiterea banilor, ce pretenţii ar mai putea înainta în situaţia în care se face culpabil de cheltuielile care au existat, el şi-a asumat riscul răzgândirii sale pe suma deplină. Reclamantul nu poate ignora obligaţiile asumate astfel nu poate pretinde la restituirea sumelor pe care le-a generat el însuşi prin solicitarea divizării terenului.

8. În concluzie a indicat că dacă instanţa ar admite nulitatea înscrisului, pârâtul este în drept să fie compensat nu doar pentru sumele cheltuite, ci şi pentru efortul, timpul şi resursele consumate în mod inutil, ca urmare a lipsei de bună-credinţă a reclamantului. În acest sens, trebuie avut în vedere faptul că pârâtul a depus o muncă semnificativă pentru realizarea obiectului convenit, a alocat timp, a efectuat demersuri administrative şi a acţionat în conformitate cu aşteptările generate de înţelegerea cu reclamantul. Mai mult decât atât, speranţa legitimă a pârâtului, că tranzacţia va fi finalizată a fost nerealizată exclusiv din cauza schimbării unilaterale de poziţie a reclamantului. Acest fapt a generat nu doar un prejudiciu financiar direct, ci şi un venit nerealizat pe care pârâtul l-ar fi putut obţine din alte oportunităţi, dacă nu ar fi fost angajat în această înţelegere. Prin urmare, respingerea integrală a acţiunii reclamantului reprezintă singura consecinţă justă, întrucât culpa îi aparţine în totalitate. Într-un raport contractual, timpul, efortul si resursele alocate de o parte în vederea îndeplinirii obligaţiilor au o valoare economică reală, iar anularea acestora fără nici o compensaţie ar echivala cu o îmbogăţire fără just temei a reclamantului, în detrimentul pârâtului. Solicită respingerea cererii de chemare în judecată depusă de reclamantul SRL ”Enterlog” către pîrîtul SRL ”Firma Construm”, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 53-54)

Aprecierea instanței:

9. Apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, analizînd argumentele pîrîtului din referință, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este întemeiată și urmează a fi admisă integral, din următoarele raționamente.
10. În conformitate cu art. 276/2 alin. (1) CPC, *dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării*

instanţei, fără a se lua în considerare dobînzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

11. Conform art. 276/3 CPC, *(1) Procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. (2) Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinînd cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul.(3) În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi 173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.*
12. Potrivit art. 276/4 alin. (1) (2) CPC, (*1) Instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. (2) Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.*
13. În conformitate cu art. 15 alin. (1) Cod civil, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*
14. Conform art. 16 alin. (1) Cod civil, *(1) Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalităţii; i) rezoluţiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege.*
15. Conform 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.*
16. În conformitate cu art. 775 alin. (1) Cod civil, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*
17. Potrivit art. 776 Cod civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*
18. Conform art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil, *(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*
19. Conform art. 901 alin. (1) și (5) Cod civil, *(1) Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligaţiei; b) să suspende executarea obligaţiei corelative; c) să reducă obligaţia sa corelativă; d) să recurgă la rezoluţiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare;*

f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare. (5) *Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei.*

20. Reclamantul în cererea de chemare în judecată a invocat că potrivit relațiilor comerciale dintre SRL ”Enterlog” (creditor) și SRL ”Firma Construm” (debitor), s-a format o datorie, iar acte confirmative în acest sens servesc recipisa și actul de verificare privind decontările reciproce la data de 20.08.2024 între SRL „Enterlog” și SRL ”Construm” pentru perioada 01.08.2023-20.08.2024.(f.d. 7-8)
21. Instanța de judecată a constatat că la data de 19.09.2023, administratorul SRL ”Construm”, Ulian Galina a întocmit recipisa, în care a indicat: ”*Eu, Ulian Galina c.p.*****, administrator la SRL ”Construm” am primit arvună în sumă de 5 000 Euro (cinci mii Euro) pentru terenul, care mă oblig să-l vând SRL ”Enterlog”. Terenul are numărul cadastral ***** şi terenul cu numărul cadastral*****, care se află în com. Truşeni şi aparţine SRL ”Construm”, din care se scoate spre vânzare unu şi jumătate ha (1,5 hectare), pentru care vom face divizarea terenului pentru a face tranzacţie de vânzare-cumpărare la notar. …”* (f.d. 7) În recipisă mai este indicat că prețul terenului (1,5 hectare) constituie 260 000 euro transfer și 20 000 euro în numerar. De asemenea, a fost indicată modalitatea de transfer a banilor, însă termenul, la care fiecare parte urma să-și execute angajamentele, nu este stabilit concret. (f.d. 7)
22. Totodată, reclamantul a indicat în cerere că la data de 19.09.2023, SRL ”Firma Construm” a primit de la SRL ”Enterlog” suma de 5000,00 euro, care pînă în prezent nu a fost restituită către SRL ”Enterlog”.
23. Reclamantul consideră că, avînd în vedere că relațiile comerciale dintre părți sunt generate de un act negociat, care prevede anumiți termeni de executare, debitorul a încălcat prevederile contractuale.
24. Din materialele cauzei rezultă că reclamantul a expediat în adresa pîrîtului o somație de plată la data de 01.07.2024. (f.d. 9) Pîrîtul a expediat răspuns prin care a solicitat temeiul pretenției. (f.d. 10)
25. La data de 22.08.2024 reclamantul a expediat somația nr. 2, cu nr. ieșire 513, prin care a anexat actele solicitate de debitor. În conținutul notificării, reclamantul a menționat, că deși SRL ”Firma Construm” a notat în recipisă suma de 5000,00 euro cu titlu de arvună, compania SRL ”Enterlog” solicită doar restituirea avansului, în valoare de 5000,00 euro. (f.d. 11)
26. La data de 29.08.2024 pîrîtul SRL ”Firma Construm” a expediat răspunsul, prin care a declarat, că reieșind din conținutul recipisei din 19.09.2023, a efectuat actele de divizare a terenului -obiect al tranzacției preconizate, și și așteaptă să fie finalizată tranzacția de vînzare-cumpărare. A solicitat pîrîtul SRL ”Firma Construm”, ca reclamantul să numească data, ora și locul (biroul notarial), pentru a se prezenta în vederea semnării contractului de vînzare-cumpărare potrivit înțelegerilor agreate bilateral la 19.09.2023, confirmate prin recipisa menționată. (f.d. 12)
27. La data de 16.09.2024 reclamantul a expediat notificarea nr. 3, nr. ieșire 555, prin care în mod repetat a solicitat restituirea avansului în valoare de 5000,00 euro, în termen de 7 zile calendaristice. (f.d. 13)

28. Pîrîtul a expediat răspuns la notificarea nr. 3 din 16.09.2024, în care a comunicat reclamantului că, în corespundere cu angajamentele asumate în recipisa din 19.09.2023, SRL ”Firma Construm” a îndeplinit întreg spectrul de acțiuni și acte necesare privind divizarea ternului obiect al tranzacționării preconizate, și că așteaptă în spiritul principiului bunei-credințe, așa cum este acesta reglementat în art. 11 Cod civil, să fie finalizată tranzacția de vînzare-cumpărare. A solicitat un răspuns explicit la întrebarea: SRL ”Enterlog” cumpără sau nu terenul de pămînt indicat în recipisa din 19.09.2023.(f.d. 14)
29. În apărarea poziției sale pîrîtul a invocat în referință că suma de 5000 Euro nu este o datorie sau un avans, ci așa cum rezultă din conținutul recipisei din 19.09.2023 este arvună pentru separarea unei porțiuni de 1,5 ha, care urma a fi vîndută reclamantului.
30. Potrivit art. 954 din Codul 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) Convenţia cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în* ***formă autentică*** *dacă legea cere* ***forma autentică pentru actul juridic din care rezultă obligaţia garantată****. În celelalte cazuri, convenţia cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancţiunea nulităţii absolute.*
31. Instanța de judecată a constatat, că reieșind din probele administrate la materialele cauzei, inclusiv potrivit argumentelor indicate de pîrît în referință, la data de 19.09.2023 părțile au agreat o înțelegere, semnînd în acest sens o ”recipisă”, semnată de administratorul SRL ”Construm”, Ulian Galina, și o persoană pe nume Covali Ion, (care nu era administratorul reclamantului SRL ”Enterlog”, la acel moment, a se vedea Extrasul, f.d. 15), potrivit căreia pe viitor, după separarea suprafeței de teren menționate, urmau a încheia un contract de vînzare-cumpărare a bunului imobil, și anume din terenul cu numărul cadastral ***** şi terenul cu numărul cadastral*****, care se află în com. Truşeni și aparţine SRL ”Construm”, urma a se scoate spre vânzare unu şi jumătate ha (1,5 hectare), pentru care SRL ”Construm” și-a asumat obligația de a *face divizarea terenului* pentru a face tranzacţie de vânzare-cumpărare la notar. Administratorul SRL ”Construm” a primit <u>arvună</u> în sumă de *5 000 Euro (cinci mii Euro)* pentru terenul, care s-a obligat să-l vândă SRL ”Enterlog”. (f.d. 7) Prețul terenului (1,5 hectare) a fost stabilit de 260 000 euro transfer și 20 000 euro în numerar. De asemenea, a fost indicată modalitatea de transfer a banilor, însă termenul, la care fiecare parte urma să-și execute angajamentele, nu este stabilit. (f.d. 7)
32. 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.*
33. Astfel, din norma citată rezultă că pentru vînzarea-cumpărarea bunului imobil, la care părțile s-au înțeles și condițiile căruia a fost agreat, este necesară forma autentică a actului juridic.
34. Prin urmare, instanța constată, că și ***Convenția cu privire la arvună*** urma de asemenea a avea ***forma autentică, sub sancțiunea nulității.*** Această sancțiune rezultă expres din art. 324 alin.(1) Cod civil, potrivit căruia *nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.*

35. Mai reține instanța că, luînd în considerare faptul că ”recipisa” în care s-a stipulat convenția despre arvună n-a fost încheiată în formă autentică, și este astfel nulă, aceasta nu poate produce efectele arvunei, în caz de nerespectare a înțelegerii părților.
36. Instanța respinge ca nefondat argumentul pîrîtului, precum că suma de 5000 euro a reprezentat o arvună *pentru separarea unei porţiuni de 1,5 ha,* care urma a fi vândută reclamantului, or, din conținutul recipisei rezultă cert, că suma de 5000 euro este suma pentru terenul, care se obligă să-l vîndă, după ce va fi divizat terenul. Deci, suma de 5000 euro n-a fost achitată pentru *separarea unei porţiuni de 1,5 ha,, dar în contul vînzării-cumpărării viitoare a terenului.* De aici instanța conchide, că suma de 5000 euro nu este legată nemijlocit de suma cheltuielilor de îndeplinire a lucrărilor cadastrale și de alt fel, pentru separare/divizare bunului imobil, or, aceste cheltuieli reveneau oricum, în totalitate, potențialului vînzător, și nu erau acoperite prin suma de 5000 euro, stipulată în recipisă.
37. Totodată, instanța a constatat, reieșind din probele prezentate de pîrît, că potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberat la 30.08.2024, după efectuarea lucrărilor de formare a bunurilor imobile prin Decizia privind formarea bunului imobil din 27.09.2023 (la distanță de doar 8 zile de la semnarea Recipisei din 19.09.2023), aceasta a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile tocmai la data de ***27.12.2023 (peste trei luni)***, cu o întîrziere inexplicabilă (f.d.43).
38. Necătînd la aceasta, pîrîtul, nici la data ***27.12.2023, și nici ulterior- pînă la expedierea primei somații de plată din partea reclamantului -din 01.07.2024,*** nu a comunicat potențialului cumpărător, despre faptul, că a format bunul imobil, la care au agreat de comun acord, și că părțile pot încheia contractul de vînzare-cumpărare în formă autentică. Pîrîtul nu a prezentat careva probe în sensul enunțat. Prin urmare, de la existența Deciziei pivind formarea bunului imobil din 27.09.2023, și pînă la momentul în care pîrîtul a notificat pe reclamant despre disponibilitatea de a încheia contractul de vînzare-cumpărare-29.08.2024, au trecut aproximativ 11 luni, timp în care, era de așteptat, ca reclamantul să se răzgîndească asupra înțelegerii anterioare.
39. Doar după ce a recepționat a doua somație de plată/notificare la SRL ”Enterlog” (f.d.11), pîrîtul SRL ”Firma Construm” a comandat Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor (eliberat la 30.08.2024), și la 29.08.2024, a informat reclamantul, că a îndeplinit lucrările de formare a bunului imobil, și că este dispusă să încheie tranzacția la notar, solicitînd reclamantului să propună data, ora și locul (biroul notarial).
40. Instanța de judecată reține, că ”Recipisa” din 19.09.2023 nu poate fi considerată nici antecontract de vînzare-cumpărare a bunului imobil, din motive că deși, aparent, conținea clauzele esențiale ale contractului definitiv, totuși, nu era întocmit în formă autentică, așa cum este stipulat la art.999 alin.(2) Cod civil, conform căruia: *antecontractul trebuie să prevadă clauzele esențiale ale contractului definitiv și să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitivv, sub aceeași sancțiune*.
41. În asemenea circumstanțe, nu pot fi reținute ca justificate argumentele pîrîtului, precum că: ”În condiţiile în care, partea pârâtă şi-a îndeplinit deplin volumul de obligaţii asumate, efectuând separarea bunului, din contul sumei primite, aceasta este îndreptăţită de a cere de la partea reclamantă respectarea înţelegerii.” Or, asemenea ”înțelegere” nu poate produce efecte juridice în sensul obligațiilor juridice civile, din moment ce nu sunt încheiate în forma cerută de lege.

42. Potrivit art. 117 alin. (1) CPC, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.*
43. În conformitate cu 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.*
44. Pe cale de consecință, unica soluție care se impune în acest litigiu, este de a admite acțiunea în sensul formulat, și de a încasa de la pîrît în beneficiul reclamantului suma de 5000 euro, pe care instanța o apreciază ca un efect al nulității absolute a înțelegerii despre arvună, pentru nerespectarea formei autentice, motiv din care suma respectivă nu poate fi altfel calificată, decît avans. Totodată, instanța reține că potrivit art. 117-118 CPC, pîrîtul nu a prezentat instanței careva motive prin care acțiunea să nu fie admisă. Iar alegațiile pîrîtului despre aceea, că la caz, arvuna ”fiind doar un mijloc de garantare a executării obligaţiilor, nu impune o astfel de cerinţă. Dacă arvuna ar fi fost un avans din preţ pentru o promisiune de vânzare, atunci forma autentică ar fi obligatorie, însă în acest caz, ea reprezintă o garanţie pentru finalizarea separării terenului şi nicidecum un act translativ de proprietate” nu se justifică în cazul dedus judecății și nu pot fi reținute, ca atare.
45. Avînd în vedere cele menționate, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată a SRL ”Enterlog” către SRL ”Firma Construm” privind încasarea sumei este întemeiată și urmează a fi admisă. Astfel, instanța dispune încasarea de la SRL ”Firma Construm” IDNO ***** în beneficiul SRL ”Enterlog” IDNO ***** suma de 5000 (cinci mii) euro, în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei la momentul executării hotărîrii.
46. *Cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată*
47. În conformitate cu art. 94 alin. (1) CPC, *„instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut cîştig de cauză toate cheltuielile de judecată”.*
48. În cererea de chemare în judecată reclamantul a solicitat încasarea de la pîrît a cheltuielilor de judecată.
49. Instanţa de judecată a constatat că reclamantul a achitat la depunerea cererii de chemare în judecată taxa de stat în mărime de 3424,69 lei, la materialele cauzei este anexată confirmarea de achitare a notei de plată a taxei de stat din 03.12.2024, astfel, dat fiind faptul că pîrîtul a pierdut procesul, suma dată urmează a fi încasată din contul pîrîtului în beneficiul reclamantului cu titlu de taxă de stat. (f.d.3)
50. Potrivit art. 84 alin. (4) CPC, *taxa de timbru nu este susceptibilă de scutire, amânare sau eşalonare, cu excepţiile prevăzute de Legea taxei de stat nr.213/2023. Suma de bani plătită ca taxă de timbru nu se restituie şi nici nu se compensează din contul părţii care a pierdut procesul. Notă: Se declară neconstituţional textul "Taxa de timbru nu este susceptibilă de scutire, amânare sau eşalonare, cu excepţiile prevăzute de Legea taxei de stat nr.213/2023." din teza întâi şi textul "şi nici nu se compensează din contul părţii care a pierdut procesul" din teza a doua a art.84 alin.(4) conform Hot. Curţii Constituţionale nr.20 din 26.09.2024, în vigoare 26.09.2024*
51. Din materialele cauzei se constată că reclamantul a achitat la depunerea acțiunii taxa de timbru în mărime de 200 lei, ce se confirmă prin confirmare de achitare a notei de plată

din 09.10.2024. (f.d. 2) Reieșind din faptul admiterii acțiunii înaintate către pîrîtul SRL ”Firma Construm”, de la acesta urmează a încasa în beneficiul reclamantului suma de 200 lei, cu titlu de taxă de timbru.

52. Conducîndu-se de art. art. 238-241, 276/2- 276/4 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite integral cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la SRL ”Firma Construm” IDNO ***** în beneficiul SRL ”Enterlog” IDNO ***** suma de 5000 (cinci mii) euro, în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei la momentul executării hotărîrii.

Se încasează de la SRL ”Firma Construm” IDNO ***** în beneficiul SRL ”Enterlog” IDNO ***** suma de 3 424,69 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, iar în total suma de 3 624,69 (trei mii șase sute douăzeci și patru,69) lei.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecătorul Maria Ţurcan