Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Maria Ţurcan)

Dosarul nr. 2a-3127/23

(2-22061654-02-2a-15082023)

D E C I Z I E

1 aprilie 2026 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov

Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan

Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelantul Marcel Zotea, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 25 mai 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Alexandru Cojocaru împotriva lui Marcel Zotea privind restituirea arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 3 mai 2022, reclamantul Alexandru Cojocaru, s-a adresat cu cererea de chemare în judecată împotriva lui Marcel Zotea privind restituirea arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, a indicat că a făcut cunoștință cu Marcel Zotea, prin intermediul unui anunț pe www.999, prin care se menționa faptul că vinde o casă cu teren aferent din *****

Indică că, reclamantul cu soția sa la acel moment erau în căutarea unei case de locuit din apropierea mun. Chișinău pentru a o procura. În a doua jumătate a lunii

august 2021 după o discuție la telefon cu Marcel Zotea, s-au deplasat în *****pentru a vedea casa, această casă se vindea la prețul de 175000 euro.

Menționează că, pârâtul Marcel Zotea s-a prezentat ca proprietar a acestei case de locuit și că el locuiește în această casă de locuit cu familia sa.

Indică reclamantul că au văzut casa de câteva ori. După aceasta au negociat prețul bunului imobil cu Marcel Zotea până la suma de 166000 euro și i-a spus cet. Marcel Zotea faptul că atunci când va încheia contractul de vânzare-cumpărare va achita suma de 150000 euro, iar diferența prețului va fi achitată de reclamant până la Anul Nou și această propunere a fost acceptată de către cet. Marcel Zotea. Toate aceste discuții s-au purtat cu pârâtul Marcel Zotea până la sfârșitul lunii august 2021.

Evidențiază că, reclamantul și soția acestuia, văzând casa încă o dată, au spus că sunt de acord să cumpere această casă de locuit, și atunci Marcel Zotea a cerut suma de 10000 euro cu titlu de arvună și acesta a declarat că cunoaște sensul la arvună. Reclamantul a discutat cu pârâtul despre arvună să încheie un contract de arvună în acest sens, însă Marcel Zotea i-a spus că scrie el personal recipisă de arvună și nu va trebui să încheie un contract de arvună la notar, că recipisă are o aceiași valoare juridică.

Indică reclamantul că a venit cu mătușa sa și a văzut casa, avea de acasă un exemplar de recipisă cu privire la arvună, a completat acest model cu privire arvună pe care avea, Marcel Zotea nu a prezentat buletinul său de identitate, dar a scris datele lui.

Punctează că, pârâtul Marcel Zotea a scris o recipisă cu privire la arvună, iar reclamantul i-a transmis lui Marcel Zotea suma de 10000 euro, suma pe care el a primit-o.

Indică că, reieșind din faptul că Marcel Zotea nu a indicat totul în acea recipisă, la insistența reclamantului, la aceiași dată de 27 august 2021, el a scris o altă recipisă în care a scris faptul că a primit de la reclamant suma de 10000 euro cu titlu de arvună pentru vânzarea-cumpărarea bunului imobil amplasat pe *****În conținutul acestei recipise s-a indicat faptul că suma prețului de vânzare-cumpărare a acestui bun imobil ce urma a fi înstrăinat de către Marcel Zotea constituia 166000 euro. Marcel Zotea a menționat în conținutul recipisei că își asumă obligațiunea să dea casa de locuit construită/reconstruită pe teren în exploatare, deoarece s-a constatat că casa de locuit nu era dată la acel moment în luna august 2021 în exploatare după construcția/reconstrucția ei.

Menționează că, în recipisă de arvună s-a menționat faptul că vânzarea-cumpărarea bunului imobil din _____va avea loc până la 31 septembrie 2021.

Menționează reclamantul că atunci când i-a transmis suma arvunei de 10000 euro pentru vânzarea-cumpărarea acestui bun imobil, i-a solicitat ca Marcel Zotea să-i prezinte anumite acte pe bunul imobil pe care intenționa să-l procure de la el. Marcel Zotea i-a transmis proiectul casei de locuit, ș.a., unde era scris că casa de locuit constituie proprietatea mamei lui, cet. Evghenia Zotea, și a stabilit că casa de locuit ca parte componentă a bunului imobil, pe care intenționa să procure nu este dată în exploatare, deoarece vizual de fapt are o suprafață mai mare, iar juridic avea suprafață mai mică cu mult înregistrată la acel moment în registrul bunurilor imobile.

Indică că, reclamantul i-a invocat lui Marcel Zotea faptul, că de ce el a primit de la el suma de bani cu titlu de arvună, în situația când proprietar al bunului imobil este mama lui, la ce Marcel Zotea a spus că va veni mama lui și se vor întâlni peste 2 zile, deoarece la acel moment era plecată în sat.

Notează că, pârâtul Marcel Zotea a mai cerut de la reclamant însă o sumă de bani 2000-3000 euro, la ce reclamantul i-a comunicat că va transmite banii pentru bunul imobil procurat numai mamei lui ca proprietar în mod nemijlocit și când ea va face actele pe casa de locuit. La aceasta, Marcel Zotea a spus că vor merge la notar.

Indică că, în luna septembrie 2021 au stabilit ziua când vor merge la notar cu Marcel Zotea și mama lui. Reclamantul a menționat că au rugat o prietenă să-l sune pe Marcel Zotea și să se intereseze de vânzarea-cumpărarea acestui bun imobil, la ce acesta a spus că are niște clienți dar nu sunt serioși și dorește să le restituie suma arvunei.

A mai indicat reclamantul că Marcel Zotea deși a primit de la el suma de 10000 euro la data de 27 august 2021, nu a scos sau nu a anulat anunțul despre vânzarea acestui bun imobil de pe internet, așa cum a promis după ce a primit de la el suma arvunei. Astfel, ulterior reclamantul a constatat, că anunțul privind vânzarea bunului imobil de pe internet la capitolul că se vinde acest bun imobil nu a fost anulat, și la situația din 11 septembrie 2021, 12 septembrie 2021 acest bun imobil încă se vindea de Marcel Zotea fiind indicat un preț mai mare decât prețul la care au convenit despre vânzare, și pe acel portal de anunțuri era publicat numărul lui de telefon.

Relevă reclamantul că au stabilit spunându-i lui Marcel Zotea că doresc să meargă la notarul V. Nagacevschi ce dispune de biroul notarial pe adresa _____ și doresc să încheie cu el și să fie autentificat inițial un contract de arvună și ulterior

contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil. În cadrul discuției la notarul public V. Nagacevschi, Marcel Zotea a prezentat un extras din registrul bunurilor imobile vechi cu termen expirat de valabilitate din anul 2018, când notarul i-a explicat că este necesar să prezinte un extras din registrul bunurilor imobile valabil, Marcel Zotea a răspuns că va comanda un extras din registrul bunurilor imobile în câteva zile.

Susține reclamantul că au stabilit cu pârâtul că până la 30 septembrie 2021 se vor duce la notar să încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil și au stabilit că se vor prezenta la notarul public V. Nagacevschi la data de 30 septembrie 2021 ora 12:00 și i-a spus notarului despre acest fapt. A stat la data de 30 septembrie 2021 la notarul V. Nagacevschi de la ora 11:30 până la 17:00, însă Marcel Zotea așa și nu s-a prezentat.

Indică că, au scris mai multe mesaje lui Marcel Zotea spunându-i că îl așteaptă la notar să încheie contractul de vânzare-cumpărare și i-a comunicat că au toată suma, dar Marcel Zotea nu s-a prezentat. Ulterior a apelat la serviciile unui avocat, care i-a făcut o reclamație lui Marcel Zotea în scopul de a-i restitui suma dublă a arvunei de 20000 euro, care a fost recepționată de Marcel Zotea și au fost purtate anumite discuții. S-a stabilit termen până la 31 octombrie 2021 să încheie contractul de vânzare-cumpărare sau să-i restituie suma arvunei. Ulterior Marcel Zotea i-a restituit suma de 3000 euro din suma totală a arvunei de 10000 euro în luna noiembrie 2021, și atunci când i-a restituit suma de 3000 euro nu a întocmit cu el nici o recipisă în acest sens.

Menționează reclamantul că a constatat în urma examinării informației din registrul bunurilor imobile faptul că la data de 23 noiembrie 2021 proprietarul bunului imobil din *str. Alba Iulia 26, s. Grătieşti, m. Chişinău*, Evghenia Zotea, mama lui Marcel Zotea, a înstrăinat acest bun imobil unei alte persoane, fără a-i comunica reclamantului faptul că intenționează să vândă acest bun imobil unei alte persoane, și nu reclamantului ca un potențial cumpărător, care a transmis fiului ei, Marcel Zotea, ce se pretindea că este reprezentant al proprietarului și acționează în interesul proprietarului, suma arvunei de 10000 euro, din care a rămas nerestituită suma de 7000 euro.

Prin urmare, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea de la Marcel Zotea, în beneficiul lui Alexandru Cojocaru, suma de 7000 euro cu titlu de arvună nerestituită pentru neexecutarea obligațiunii contractuale asumate, precum și cheltuielile de judecată suportate de acesta sub forma taxei de stat achitate la depunerea acțiunii civile în judecată și cheltuielile pentru asistența juridică acordată de avocat.

Poziţia instanţei de fond:

2. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 25 mai 2023, s-a admis integral acțiunea. S-a încasat de la Marcel Zotea, în beneficiul lui Alexandru Cojocaru, suma de 7000 euro cu titlu de prejudiciu material, în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei la momentul executării hotărârii. S-a încasat de la Marcel Zotea, în beneficiul lui Alexandru Cojocaru, suma de 4270 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 9270 lei.

Solicitarea apelantului:

3. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 22 iunie 2023, apelantul Marcel Zotea, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 25 mai 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii.

4. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Vitalie Cotorobai în mod automat-aleatoriu la 15 august 2023.

5. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel declarate de apelantul Marcel Zotea. S-a comunicat părții apelante despre necesitatea înlăturării neajunsurilor expuse în partea descriptivă, acordându-i pentru aceasta termen de 15 zile calendaristice, calculat din momentul comunicării prezentei încheieri. S-a explicat părții apelante, că în cazul în care nu va lichida neajunsurile indicate în prezenta încheiere, în interiorul termenului acordat de instanță, cererea de apel nu va fi considerată depusă şi, împreună cu actele anexate, va fi restituită.

6. La 23 noiembrie 2023, apelantul Marcel Zotea, a înlăturat în termen neajunsurile cererii de apel.

7. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2023, s-a acceptat spre examinare cererea de apel declarată de apelantul Marcel Zotea.

Argumentele părților:

8. În motivarea apelului s-a indicat, că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată şi pasibilă de a fi casată.

Menționează că hotărârea primei instanțe a fost emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, nefiind aplicată legea care trebuia să fie aplicată și nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei.

Indică că în luna august 2021, în cadrul discuțiilor privind vânzarea imobilului, a primit un avans efectiv de doar 5.000 euro, iar recipisa invocată de reclamant în valoare de 10.000 euro a fost semnată în urma inducerii în eroare, cumpărătorul venind cu un model pregătit de acasă și pretinzând că este doar o formalitate, în care apelantul a avut încredere.

Notează că tranzacția la notar nu a avut loc deoarece Alexandru Cojocaru nu dispunea de toată suma stabilită la prețul vânzării și a cerut întocmirea unei recipise care să indice o datorie fictivă către vânzător, lucru cu care apelantul nu a fost de acord.

Menționează că, văzând că intimatul nu dispune de banii necesari, imobilul a fost vândut altor persoane, iar în noiembrie, la întâlnirea cu Alexandru Cojocaru, i-a restituit acestuia suma de 3.000 euro din cei 5.000 euro primiți inițial, rămânând o datorie reală de doar 2.000 euro.

Indică că acțiunea înaintată în judecată de Alexandru Cojocaru are un caracter de răzbunare din cauză că imobilul a fost vândut altor cumpărători, intimatul folosindu-se cu rea-credință de acea recipisă de 10.000 euro, deși în realitate a primit doar 5.000 euro, din care 3.000 euro i-a și restituit.

Notează că pe parcursul examinării litigiului au fost stabilite circumstanțe importante care dovedesc inducerea în eroare a apelantului, momente pe care instanța de fond a omis să le ia în considerare la emiterea hotărârii din 25 mai 2023.

Punctează că acțiunile intimatului contravin principiului bunei-credințe, iar hotărârea primei instanțe nu este legală și întemeiată conform art. 239 Cod de procedură civilă și nu respectă regulile privind sarcina probei reglementate de art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, motiv pentru care se solicită casarea parțială a hotărârii și admiterea integrală a cererii de apel.

9. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, în temeiul încheierii Curții de Apel Chișinău din 10 mai 2024, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Natalia Mămăligă în mod automat-aleatoriu la 25 iunie 2024.

10. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, în temeiul dispoziției nr. 35 a Curții de Apel Centru din 31 decembrie 2024, cauza civilă a fost repartizată spre

examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 24 februarie 2025.

11. În ședința judiciară, avocatul Veaceslav Nemerenco, ce acționează în interesele apelantului Marcel Zotea, a solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac și în obiecțiile la referința intimatului.

Avocatul Sergiu Coptu, ce acționează în interesele intimatului Alexandru Cojocaru, în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință.

Aprecierea instanţei de apel:

12. Audiind participanții prezenți la proces, analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul consideră necesar de a admite apelul declarat de apelantul Marcel Zotea, a casa hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 25 mai 2023, cu emiterea unei noi hotărâri, din următoarele considerente.

13. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelantul respectând acest termen.

14. În conformitate cu art. 385 lit. c) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.

15. În temeiul art. 386 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, hotărârea primei instanțe se casează sau se modifică de instanţa de apel, dacă concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanţele pricinii.

16. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

17. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

18. În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

19. Colegiul Civil reține că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (*Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).

20. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

21. Instanţa de apel menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

22. În opinia Colegiului, prima instanță, nu a ținut cont de aceste deziderate, nu a dat eficiență deplină tuturor circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, fapt ce a condus la adoptarea hotărârii, care nu este bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.

23. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul atestă că la 3 mai 2022, reclamantul Alexandru Cojocaru, s-a adresat cu cererea de chemare în judecată împotriva lui Marcel Zotea privind restituirea arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată.

24. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 25 mai 2023, s-a admis integral acțiunea. S-a încasat de la Marcel Zotea, în beneficiul lui Alexandru Cojocaru, suma de 7000 euro cu titlu de prejudiciu material, în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei la momentul executării hotărârii. S-a

încasat de la Marcel Zotea, în beneficiul lui Alexandru Cojocaru, suma de 4270 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 9270 lei.

25. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, în termenul legal apelantul Marcel Zotea, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 25 mai 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii.

26. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că soluția instanţei de fond privind admiterea acțiunii este una incorectă, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator şi interpretarea eronată a normelor de drept material.

27. Cadrul legal relevant speței sunt prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

28. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

29. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

30. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislației civile. Potrivit alin. (2) al aceluiaşi articol, drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

31. Conform prevederilor art. 1998 alin. (1) din Codul civil, cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune. Alin. (2) prevede că, prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege. Potrivit alin. (3), al aceluiași articol, o altă persoană decît autorul prejudiciului este obligată să repare prejudiciul numai în cazurile expres prevăzute de lege. Iar potrivit alin. (4), prejudiciul nu se repară dacă a fost cauzat la rugămintea sau cu consimţământul persoanei vătămate, cu condiţia că persoana cunoştea sau trebuia să cunoască consecinţele rugăminţii sau ale consimţământului, şi dacă fapta autorului nu contravine bunelor moravuri.

32. Raportând la caz prevederile legale sus-menționate, Colegiul civil reține că, pentru angajarea răspunderii civile delictuale, în condițiile art. 1998 alin. (1) din Codul civil, este necesară întrunirea cumulativă a următoarelor condiții: existența unei fapte ilicite, existența unui prejudiciu, legătura de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciul invocat, precum și vinovăția autorului faptei. Lipsa uneia dintre aceste condiții exclude angajarea răspunderii civile delictuale.

33. În acest sens, Colegiul consideră necesar de a delimita natura juridică a raporturilor dintre părți și de a stabili dacă împrejurările constatate în cauză sunt de natură să justifice obligarea apelantului la repararea unui prejudiciu material în temeiul răspunderii civile delictuale sau dacă acestea țin de un eventual raport obligațional de altă natură.

34. Colegiul constată că, în speță, pretenția intimatului Alexandru Cojocaru își are originea în transmiterea către apelantul Marcel Zotea a unei sume de bani în cuantum de 10000 euro, la data de 27 august 2021, în baza unei recipise întocmite de ultimul, în care suma respectivă a fost indicată expres cu titlu de arvună, în vederea viitoarei înstrăinări a bunului imobil situat în *s. Grătieşti, str. Alba Iulia 26, mun. Chişinău*, la prețul convenit de 166000 euro.

35. Astfel, contrar unei eventuale interpretări potrivit căreia suma transmisă ar constitui un simplu avans din prețul viitoarei tranzacții, Colegiul reține că însăși voința exteriorizată de părți la momentul întocmirii înscrisului a fost aceea de a atribui sumei respective natura juridică a arvunei, aceasta fiind destinată confirmării încheierii și garantării executării viitorului raport contractual.

36. Or, potrivit art. 954 alin. (1) din Codul civil, 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.

37. Prin urmare, arvuna nu constituie o instituție juridică autonomă, independentă de contractul pe care îl garantează, ci presupune existența unui raport obligațional principal valabil, a cărui executare urmează să fie asigurată prin această garanție.

38. În același timp, Colegiul reține că, potrivit art. 954 alin. (2) din Codul civil, 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.

39. În speță, obligația garantată urma să rezulte dintr-un contract de înstrăinare a unui bun imobil, pentru care legea instituie cerința formei autentice, conform art. 323 lit. a) din Codul civil. Prin urmare, convenția de arvună urma să respecte aceeași exigență de formă, iar simpla întocmire a unei recipise sub semnătură privată nu putea substitui forma autentică impusă de lege.

40. Colegiul subliniază că această cerință nu are un caracter pur formal, ci reprezintă o condiție legală de validitate a actului juridic, menită să asigure certitudinea și securitatea circuitului civil, în special atunci când raportul obligațional vizează înstrăinarea bunurilor imobile.

41. În consecință, recipisa din 27 august 2021, prin care apelantul a consemnat primirea sumei de 10000 euro cu titlu de arvună, nefiind autentificată notarial, nu poate produce efectele juridice specifice unei convenții valabile de arvună. Respectiv, intimatul nu poate pretinde aplicarea regimului juridic al arvunei, inclusiv a consecințelor specifice neexecutării obligației garantate, în temeiul unui act juridic lovit de nulitate absolută pentru nerespectarea formei prescrise de lege.

42. Mai mult decât atât, Colegiul constată că, la data întocmirii recipisei, apelantul Marcel Zotea nu deținea dreptul de proprietate asupra bunului imobil care constituia obiectul viitoarei tranzacții.

43. Astfel, din înscrisurile anexate la materialele cauzei, în special informația din Registrul bunurilor imobile de la (f.d.71-72), rezultă că, la data de 27 august 2021, dreptul de proprietate asupra bunului imobil nu era înregistrat după Marcel Zotea, acesta figurând în evidențele cadastrale ca aparținând unei alte persoane, respectiv Frunză.

44. Prin urmare, la momentul întocmirii recipisei, apelantul nu avea calitatea de proprietar al bunului imobil și nici dreptul de dispoziție asupra acestuia în nume propriu.

45. În același context, Colegiul reține că din informația cadastrală rezultă că imobilul, în configurația în care urma să fie înstrăinat, nu era încă înregistrat în condițiile corespunzătoare la data întocmirii recipisei. Or, procesul-verbal de recepție a construcției nr. 74 a fost întocmit abia la 14 octombrie 2021, adică ulterior datei de 27 august 2021, când apelantul și-a asumat prin recipisă obligația de a transmite bunul imobil în proprietatea intimatului.

46. Această împrejurare prezintă relevanță juridică, întrucât demonstrează că, la momentul transmiterii pretinsei arvune, situația juridică și cadastrală a bunului imobil nu era definitiv clarificată, iar apelantul nu putea asigura, în nume propriu și în condițiile consemnate în recipisă, înstrăinarea bunului în forma juridică și în termenul indicate în înscris.

47. Totodată, Colegiul atestă că apelantul Marcel Zotea nu a prezentat niciun înscris din care să rezulte că ar fi fost împuternicit de proprietarul bunului imobil să încheie, în numele și pe seama acestuia, acte juridice având ca obiect înstrăinarea imobilului sau să primească arvună în contul unei asemenea tranzacții.

48. Or, simpla împrejurare că apelantul era fiul proprietarei, că locuia în imobil sau că purta discuții cu potențialii cumpărători nu îi conferea, prin ea însăși, dreptul de a reprezenta proprietarul și de a-și asuma obligații juridice în numele acestuia.

49. În lipsa unei procuri ori a unui alt temei legal de reprezentare, apelantul nu putea crea, prin simpla întocmire a unei recipise sub semnătură privată, obligații juridice în sarcina proprietarului bunului imobil.

50. Mai mult, din explicațiile reprezentantului intimatului, consemnate în procesul-verbal al ședinței de judecată și reținute chiar de prima instanță la pct. 20 al hotărârii, rezultă că, după transmiterea sumei de bani, intimatul a aflat că proprietarul bunului imobil era mama apelantului, Evghenia Zotea, și că imobilul nu era dat în exploatare.

51. În continuare, părțile au convenit să se prezinte la notar împreună cu proprietara bunului imobil, în calitate de viitor vânzător, pentru perfectarea actelor necesare înstrăinării.

52. Această împrejurare este relevantă sub aspectul delimitării conduitei fiecărei părți, deoarece demonstrează că intimatul a cunoscut, anterior datei stabilite pentru încheierea tranzacției, că apelantul nu era proprietarul bunului imobil și că perfectarea contractului urma să aibă loc cu participarea proprietarei.

53. Prin urmare, nu poate fi reținută existența unei convingeri perpetuate până la momentul pretinsei neexecutări, potrivit căreia apelantul ar fi fost proprietarul bunului și ar fi avut posibilitatea juridică de a-l înstrăina în nume propriu.

54. Colegiul apreciază că aceste circumstanțe nu pot fi ignorate la determinarea naturii juridice a raporturilor dintre părți. Dimpotrivă, ele confirmă că tranzacția proiectată nu putea fi realizată exclusiv în baza voinței apelantului, fiind necesară participarea proprietarului bunului imobil și îndeplinirea formalităților legale privind înregistrarea și recepția construcției.

55. Or, din materialele cauzei nu rezultă că între intimat și proprietara bunului imobil ar fi fost încheiat un contract de arvună sau un alt act juridic autentic prin care aceasta să-și fi asumat obligația de a înstrăina bunul către intimat.

56. În aceste condiții, Colegiul consideră că prima instanță a identificat în mod corect anumite neregularități privind încheierea recipisei, însă a aplicat eronat consecințele juridice ale acestora, deducând, fără o fundamentare suficientă, că suma de 7000 euro reprezintă un prejudiciu material reparabil în temeiul art. 1998 din Codul civil.

57. Or, constatarea nulității absolute a convenției de arvună nu echivalează, în mod automat, cu constatarea existenței unei fapte ilicite generatoare de prejudiciu în sensul răspunderii civile delictuale.

58. Pentru a dispune repararea prejudiciului, instanța urma să stabilească în mod distinct conduita ilicită imputabilă apelantului, vinovăția acestuia, existența unui prejudiciu cert și legătura de cauzalitate dintre conduită și prejudiciul invocat, fără a deduce aceste elemente exclusiv din împrejurarea că tranzacția nu a mai fost perfectată.

59. În acest sens, Colegiul reține că intimatul nu a demonstrat prin probe pertinente și concludente că neperfectarea contractului de vânzare-cumpărare ar fi fost determinată de o faptă ilicită săvârșită de apelant, în sensul art. 1998 din Codul civil, și nici că apelantul ar fi acționat cu vinovăție în producerea unui prejudiciu în patrimoniul acestuia.

60. Or, simpla neprezentare a apelantului la biroul notarului la data convenită, în condițiile în care acesta nu era proprietarul bunului imobil, nu dispunea de împuterniciri de reprezentare din partea proprietarei, iar convenția de arvună nu respecta forma legală obligatorie, nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a atrage răspunderea civilă delictuală.

61. Totodată, Colegiul apreciază că prima instanță nu a dat o apreciere corespunzătoare împrejurării că intimatul, prin reprezentantul său, a precizat în ședința de judecată că suma de 7000 euro solicitată nu mai reprezintă arvună, întrucât convenția nu a fost încheiată în forma autentică, ci prejudiciu material cauzat prin conduita apelantului.

62. În aceste condiții, instanța de fond urma să verifice existența tuturor condițiilor răspunderii civile delictuale, fără a considera că simpla constatare a nulității convenției de arvună și faptul nerestituirii integrale a sumei de bani sunt suficiente pentru a justifica obligarea apelantului la repararea prejudiciului.

63. Colegiul nu poate reține nici argumentul potrivit căruia înstrăinarea ulterioară a bunului imobil către o terță persoană, la data de 23 noiembrie 2021, ar constitui, prin ea însăși, dovada unei fapte ilicite săvârșite de apelant în raport cu intimatul.

64. Or, din materialele cauzei rezultă că dreptul de proprietate asupra bunului imobil aparținea unei alte persoane, respectiv mamei apelantului, iar din înscrisurile cadastrale nu rezultă că aceasta ar fi încheiat cu intimatul un contract de vânzare-cumpărare sau un alt act juridic valabil prin care să-și fi asumat obligația de a-i transmite dreptul de proprietate.

65. Prin urmare, înstrăinarea bunului de către proprietarul acestuia nu poate fi calificată automat drept încălcare a unei obligații contractuale asumate de apelant, în condițiile în care nu s-a demonstrat existența unui raport obligațional valabil între intimat și proprietarul bunului.

66. În aceeași ordine de idei, Colegiul atestă că prima instanță a reținut că apelantul a restituit intimatului suma de 3000 euro, fără a exista o recipisă în acest sens, împrejurare care nu este contestată în esența sa de părți.

67. Totuși, această restituire parțială nu poate constitui, prin ea însăși, o recunoaștere a existenței unei obligații de reparare a prejudiciului în condițiile art. 1998 din Codul civil și nici nu poate suplini obligația instanței de a verifica întrunirea condițiilor legale ale răspunderii civile delictuale.

68. De asemenea, existența recipisei din 27 august 2021, prin care apelantul a confirmat primirea sumei de 10000 euro, reprezintă un element probator ce atestă consemnarea transmiterii unei sume de bani, însă nu poate fi confundată cu dovada existenței unei convenții de arvună valabile și nici cu dovada automată a tuturor condițiilor necesare angajării răspunderii civile delictuale.

69. Sub acest aspect, Colegiul consideră necesar de a sublinia că nulitatea convenției de arvună și eventualele consecințe patrimoniale ale transmiterii unei sume de bani în temeiul unui act juridic lipsit de eficacitate juridică reprezintă chestiuni juridice distincte, care nu pot fi confundate și soluționate prin simpla calificare a sumei nerestituite drept prejudiciu material.

70. Or, eventualele consecințe ale transmiterii unei prestații în lipsa unui temei juridic valabil urmează a fi examinate prin prisma normelor de drept civil care

reglementează restituirea prestațiilor și îmbogățirea nejustificată, în raport cu circumstanțele de fapt și temeiul juridic corespunzător.

71. În acest sens, Colegiul reține că soluționarea prezentei cauze prin prisma răspunderii civile delictuale nu presupune și nu poate anticipa soluția asupra unei eventuale pretenții distincte privind restituirea prestației, întemeiată pe un alt temei juridic.

72. Prin urmare, Colegiul conchide că prima instanță a confundat consecințele nulității convenției de arvună cu cele ale răspunderii civile delictuale, fără a stabili în mod corespunzător existența faptei ilicite, a vinovăției și a raportului de cauzalitate dintre conduita apelantului și prejudiciul pretins.

73. Or, în conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, sarcina demonstrării circumstanțelor care constituie temeiul pretențiilor revine părții care le invocă, iar intimatul nu a prezentat un ansamblu probator suficient pentru a demonstra întrunirea cumulativă a condițiilor prevăzute de art. 1998 din Codul civil.

74. Colegiul reține că instanța de fond, deși a constatat lipsa calității de proprietar a apelantului la data întocmirii recipisei, lipsa împuternicirilor de reprezentare și nerespectarea formei autentice a convenției de arvună, a ajuns în mod contradictoriu la concluzia că apelantul urmează să răspundă delictual pentru întreaga sumă de 7000 euro, fără a identifica în mod concret elementele constitutive ale unei asemenea răspunderi.

75. O asemenea concluzie nu rezultă în mod logic și juridic din circumstanțele constatate, întrucât nulitatea actului juridic nu reprezintă, în sine, o faptă ilicită generatoare de prejudiciu, iar neexecutarea unei obligații asumate printr-un act juridic nul nu poate atrage automat aplicarea răspunderii civile delictuale.

76. În consecință, Colegiul apreciază că pretenția intimatului privind încasarea de la Marcel Zotea a sumei de 7000 euro cu titlu de prejudiciu material nu este susținută de temeiurile juridice reținute de prima instanță, iar concluzia acesteia privind întrunirea condițiilor răspunderii civile delictuale este neîntemeiată.

77. Această concluzie nu înlătură însă posibilitatea valorificării, în condițiile și limitele prevăzute de lege, a eventualelor drepturi patrimoniale rezultate din transmiterea sumei de bani, printr-o pretenție întemeiată pe un temei juridic corespunzător.

78. În acest context, Colegiul reține că hotărârea primei instanțe a fost adoptată cu aprecierea eronată a circumstanțelor de fapt și aplicarea necorespunzătoare a normelor de drept material, motiv pentru care sunt incidente prevederile art. 386

alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, care justifică casarea hotărârii contestate.

79. Prin urmare, Colegiul ajunge la concluzia că apelul declarat de Marcel Zotea urmează a fi admis, cu casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 25 mai 2023 și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de Alexandru Cojocaru împotriva lui Marcel Zotea privind încasarea sumei de 7000 euro cu titlu de prejudiciu material și compensarea cheltuielilor de judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

80. Cu privire la cheltuielile de judecată în instanța de apel, Colegiul remarcă că, în conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

81. 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.

82. Colegiul constată că, la declararea apelului, apelantul Marcel Zotea a suportat cheltuieli pentru achitarea taxei de stat în cuantum de 3203,00 lei, fapt confirmat prin înscrisul de plată anexat la materialele cauzei.

83. Având în vedere că apelul urmează a fi admis, iar hotărârea primei instanțe casată, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, Colegiul consideră întemeiată solicitarea apelantului privind compensarea cheltuielilor de judecată suportate în instanța de apel.

84. Respectiv, în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, de la Alexandru Cojocaru urmează a fi încasată în beneficiul lui Marcel Zotea suma de 3203,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel.

85. În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră că apelul declarat de Marcel Zotea este întemeiat și urmează a fi admis, cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată depusă de Alexandru Cojocaru urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. c), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E:

Se admite cererea de apel declarată de apelantul Marcel Zotea.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 25 mai 2023, cu emiterea unei noi hotărâri, după cum urmează:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Alexandru Cojocaru împotriva lui Marcel Zotea privind restituirea arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează de la Alexandru Cojocaru, în beneficiul lui Marcel Zotea, suma de 3203,00 lei (trei mii două sute trei lei, 00 bani) cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan