Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Georgeta Grozav)
Dosarul nr. 2a-4109/24
(2-23118780-02-2a-24102024)

D E C I Z I E

24 septembrie 2025 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
Grefierii Iulius Șpac, Alina Dubenco, Tinca Zagorodnîi

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelantul Dmitri Popovici, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 iulie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Dmitri Popovici împotriva lui Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov şi Vasile Curalov privind constatarea rezoluţiunii antecontractului, încasarea sumei ce constituie dubla arvună şi a cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 15 august 2023, reclamantul Dmitri Popovici, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov şi Vasile Curalov cu privire la constatarea rezoluțiunii antecontractului, încasarea sumei ce constituie dubla arvună și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată indică că, la 14 decembrie 2022, dintre Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov (*a.n.* *****), Vasile Curalov, în calitate de promitenți vânzători, pe de o parte și cet. Dmitri Popovici, în calitate de promitent cumpărător, pe de altă parte, a fost semnat Antecontractul înregistrat cu nr. 1-488 și autentificat de către notarul Galina Ceban.

Indică că, în conformitate cu prevederile pct. 1.1. din Antecontractul enunțat, promitenții vânzători și-au asumat obligația să divizeze bunul imobil (teren cu numărul cadastral *****, construcția (casa de locuit individuală) cu numărul

cadastral ***** și construcția accesorie cu numărul cadastral *****) situat în *****, în două bunuri imobile noi, cu vânzarea ulterioară și transmiterea dreptului de proprietate către Dmitri Popovici - promitentul cumpărător, prin încheierea în acest sens a unui contract de vânzare-cumpărare în formă autentică. Totodată, reclamantul Dmitri Popovici în calitate de promitent cumpărător s-a obligat să cumpere și să preia dreptul de proprietate de la promitenții vânzători, în termenii și în condițiile antecontractului menționat.

Notează că, potrivit pct. 1.2 al antecontractului, părțile și-au asumat angajamentul de a semna contractul de vânzare-cumpărare până la 3 iulie 2023 (inclusiv). Potrivit pct.1.3 al antecontractului enunțat, promitenți vânzători și-au asumat obligația de a transfera promitentului cumpărător, 1/2 cotă-parte din bunul menționat, care ulterior va fi un bun separat/independent, doar după efectuarea formării bunului imobil nou și anume bunul imobil cu numărul cadastral prealabil *****, conform anexei nr. 1, cu toate componentele existente pe acest bun imobil din prezentul Antecontract, în proprietate, libere de orice vicii de natură juridică, litigii și/sau orice alte drepturi reale și/sau creanțe ale unor terțe părți, grevări, interdicții, în schimbul primirii prețului ce va fi plătit de către promitentul cumpărător, conform dispozițiilor art. 2 din antecontract.

Susține că, conform pct. 2.1 al antecontractului din 14 decembrie 2022, părțile contractante au convenit că vânzarea bunului imobil sus enunțat va avea loc la prețul total fix de 235000 Euro, care recalculați în lei MD, conform cursului BNM, a constituit echivalentul sumei de 4791297,50 lei MD, care nu poate fi modificat și care urmau a fi achitați după cum urmează: - 143000 euro, echivalentul sumei de 2915555,50 lei, fiind achitați de către promitentul cumpărător cu titlu de arvună până la semnarea Antecontractului din 14 decembrie 2022; - 92000 euro, urmau a fi achitați de către promitentul cumpărător la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care urma să fie semnat până la data de 3 iulie 2023 (inclusiv).

Indică că, potrivit art. 3 al Antecontractului, părțile contractante au reiterat în mod irevocabil angajamentul, să semneze și să autentifice contractul de vânzare-cumpărare până la data de 3 iulie 2023 (inclusiv).

Evidențiază că, în conformitate cu prevederile pct. 4.1. din Antecontract promitenții vânzători s-au obligat ca de la data intrării în vigoare a antecontractului și până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică formă autentică, să divizeze în două bunuri imobile noi, iar după efectuarea formării bunului imobil nou format și anume bunul imobil cu numărul cadastral prealabil *****, conform anexei nr. 1, cu toate componentele, să înstrăineze și să nu promită înstrăinarea, să nu negocieze cu terțe persoane și să nu constituie nici un drept real sau de orice altă natură în favoarea nici unei terțe persoane.

Subliniază că, conform pct. 4.5 din Antecontract, promitentul cumpărător a declarat că în caz de neîndeplinire a condițiilor Antecontractului enunțat (refuzul semnării contractului de vânzare – cumpărare în termenii stabiliți), suma transmisă în calitate de arvună promitenților vânzători, nu îi va fi restituită. Totodată, conform pct. 4.6 din Antecontract promitenților vânzători, revenindu-le obligația restituirii arvunei primite conform prevederilor cadrului legal, în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate prin antecontract.
Punctează că, la solicitările insistente a promitenților vânzători de către Dmitri Popovici a mai fost transmis cu titlu de arvună familiei Curalov suma de 10000 euro.
Declară că, contrar angajamentelor asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, promitenții vânzători nu și-au onorat obligația de divizare a bunului imobil (teren cu numărul cadastral *****, construcția cu numărul cadastral ***** și construcția accesorie cu numărul cadastral *****) situate în *****, și nu au înștiințat în termenul cuvenit promitentul cumpărător despre definitivarea procedurilor de formare a bunului imobil și disponibilitatea acestora de a semna contractul definitiv de vânzare-cumpărare a bunului imobil.
Având în vedere cele expuse, la 11 iulie 2023, în adresa familiei Curalov, în calitate de promitenți vânzători, din numele lui Dmitri Popovici, a fost expediată o somație, prin care ultimul a solicitat să fie informat în privința gradului de finalizare/ definitivare a lucrărilor de separare/ formare a bunului imobil, situat în *****, care reprezintă obiectul antecontractului din 14 decembrie 2022. Prin somația din 11 iulie 2023, a fost evidențiată disponibilitatea lui Dmitri Popovici de a procura bunul imobil sus enunțat până la data de 17 iulie 2023 și în acest context a fost solicitată informarea lui Dmitri Popovici despre ziua, ora și biroul notarial, dar care nu va depăși data de 17 iulie 2023, unde urmează să se prezinte Dmitri Popovici, pentru semnarea contractului definitiv de vânzare-cumpărare a bunului imobil sus enunțat.
Indică că, ca rezultat al expedierii somației, recepționate de către familia Curalov, promitentul cumpărător a fost contractat de către notarul Galina Ceban, astfel fiind convenită pentru data de 18 iulie 2023 o întâlnire dintre promitenții vânzători și promitentul cumpărător, în cadrul biroului notarial în vederea examinării posibilității semnării contractului definitiv de vânzare-cumpărare a bunului imobil, ce constituie obiectul antecontractului din 14 decembrie 2022.
Punctează că, în cadrul ședinței enunțate a fost pus în discuție executarea angajamentelor asumate de către părțile contractante și disponibilitatea părților de a semna contractul definitiv de vânzare cumpărare. Astfel, promitentul cumpărător a confirmat intenția și disponibilitatea procurării imobilului enunțat, și pentru care fiind achitată arvuna în cuantum total de 153000 euro. Totodată în cadrul ședinței din 18 iulie 2023, Vera Curalov și Andrei Curalov în calitate de promitenți

vânzători au declarat că bunul imobil menționat nu a fost divizat în două bunuri imobile noi, iar careva motive clare, care au determinat acest fapt, nu au invocat. Prin urmare, în prezența notarului fiind constatat că semnarea contractului de vânzare-cumpărare definitiv în condițiile agreate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, nu este posibil exclusiv din motivul neexecutării de către promitenții vânzători a obligației asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022 cu privire la divizarea/formarea bunului imobil menționat.
Menționează că, circumstanțele enunțate și anume neexecutarea de către promitenții vânzători a obligațiilor asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, fapt care a generat și imposibilitatea realizării tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat în ***** se confirmă inclusiv prin Actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt din 18 iulie 2023, întocmit de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu.
Susține că, chiar dacă după cum s-a constatat ulterior, familia Curalov în calitate de promitenți vânzători și-au ignorat totalmente obligațiile asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, inclusiv ignorată fiind și obligația de divizare a bunului imobil, ultimii acționând într-o manieră vicleană si frauduloasă, au expediat în adresa lui Dmitri Popovici în calitate de promitent vânzător o notificare, prin care i-au comunicat acestuia despre pierderea arvunei achitate la încheierea Antecontractului, invocându-se într-o manieră absolut iluzorie refuzul lui Dmitri Popovici de la procurarea bunului imobil, pe motiv că ultimul nu s-a prezentat la notar (vizite programate) pentru semnarea contractului definitiv de vânzare-cumpărare a bunului imobil, tot prin notificarea din 10 iulie 2023, semnată de către Vera Curalova, lui Dmitri Popovici i-a fost solicitat eliberarea bunului imobil, cu restabilirea exteriorului și interiorului acestuia în cel mult 5 zile de la recepționarea notificării sus-enunțate.
În contextul celor expuse, atragem atenția că Dmitri Popovici nu a recepționat careva notificări sau invitații din partea familiei Curalov pentru a se prezenta la notar, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, în condițiile Antecontractului din 14 decembrie 2022. Mai mult ca atât, de către pârâți nu au fost prezentate careva probe la materialele cauzei, care ar fi certificat invitațiile și/sau programările la notar pentru data de 28 iunie 2023 sau alte date calendaristice, precum au invocat pârâții în alocațiunile sale. Prin urmare, notificarea din 10 iulie 2023, semnată de către Curalova Vera evidențiază nu doar eschivarea de la executarea angajamentelor asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022 dar și intenția frauduloasă de-al induce în eroare pe Dmitri Popovici pentru al deposeda de mijloace financiare în cuantum de 153.000 euro, care au fost transmise de către acesta familiei Curalov în temeiul Antecontractului enunțat.

Consideră că având în vedere circumstanțele prenotate supra, precum și reieșind din neexecutarea esențială și în termenii conveniți de către promitenții vânzători a obligațiilor asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, la 21 iulie 2023, de către Dmitri Popovici în calitate de promitent cumpărător a fost expediată în adresa promitenților vânzători declarația de rezoluțiune a antecontractului din 14 decembrie 2022. Totodată, prin declarația enunțată, Dmitri Popovici a solicitat familiei Curalov achitarea sumei de 306000 euro, ce constituie dublul arvunei, achitate de către Dmitri Popovici, conform prevederilor Antecontractului din 14 decembrie 2022, înregistrat cu nr. 1-488 și autentificat de către notarul Galina Ceban.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, constatarea rezoluțiunii antecontractului din 14 decembrie 2022, de a încasa în mod solidar de la Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova și Andrei Curalov, în beneficiul lui Dmitri Popovici, a sumei de 306000,00 euro, ce constituie dublul arvunei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Poziţia instanței de fond:

2. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 iulie 2024, s-a respins acțiunea. S-a anulat sechestrul aplicat prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 12 octombrie 2023, asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** şi bunului imobil cu numărul cadastral **********, situat în *****, ce aparțin cu drept de proprietate pârâților Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov şi Vasile Curalov.

Solicitarea apelantului:

3. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 1 august 2024 prin intermediul poștei electronice, apelantul Dmitri Popovici, reprezentat de avocatul Serghei Bucataru, a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 iulie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.
4. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la data de 24 octombrie 2024.
5. La 29 octombrie 2024, apelantul Dmitri Popovici, reprezentat de avocatul Serghei Bucataru, a prezentat cererea de apel motivată, dovada de plată a taxei de stat în mărime de 10000,00 lei și dovada de plată a taxei de timbru în mărime de 200,00 lei. Concomitent a solicitat scutirea parțială de la plata taxei de stat. În motivarea cererii de scutire a invocat faptul că are la întreținere un copil minor și se confruntă cu resurse financiare insuficiente

pentru a achita integral taxa de stat aferentă cererii de apel. Iar din certificatul de salariu anexat la cerere, rezultă că veniturile apelantului sunt modeste.

6. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 octombrie 2024, s-a admis demersul apelantului Dmitri Popovici, cu privire la scutirea de la plata și s-a scutit parțial apelantul Dmitri Popovici, de la plata taxei de stat.
7. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 octombrie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea de apel înaintată de apelantul Dmitri Popovici, reprezentat de avocatul Serghei Bucataru.

Argumentele părților:

8. În motivarea apelului, a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanţei de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată şi pasibilă de a fi casată, reiterând integral argumentele expuse în cererea de chemare în judecată pe care le susține și în cererea de apel, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.
9. În ședință judiciară, avocatul stagiar Ana Stepan, ce acționează în interesele apelantului Dmitri Popovici, a solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac.

Avocatul Olga Lozovanu, ce acționează în interesele intimaților Andrei Curalov și Vera Curalova, 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.

Intimații Ecaterina Curalova, Andrei Curalov (*născut la* *****), Vasile Curalov, în ședința instanței de apel, fiind legal citați, nu s-au prezentat și nu au invocat careva motive.

Prin urmare, a fost dispusă examinarea cererii de apel în lipsa participanților la proces care nu s-au prezentat, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanței de apel:

10. Audiind participanții prezenți la proces, analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul consideră necesar de a admite apelul declarat de apelantul Dmitri Popovici, a casa hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 iulie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri, din următoarele considerente.
11. 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.

12. 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.
13. În temeiul art. 386 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel, dacă concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii.
14. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că 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.
15. 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 acțiunii.
16. 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 referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.
17. 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 participanții la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
18. Astfel, prevederile legale enunțate 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 pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
19. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerințele 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 esențiale ce iau fost prezentate.

20. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei 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 justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
21. În opinia Colegiului, prima instanță, nu a ținut cont de aceste deziderate, nu a dat eficiență deplină circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, fapt ce a condus la adoptarea hotărârii, care nu este bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
22. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei s-a constatat că la 14 decembrie 2022, dintre Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov (*născut la* *****), Vasile Curalov în calitate de promitenți vânzători, pe de o parte şi Dmitri Popovici, în calitate de promitent cumpărător, pe de altă parte, a fost semnat Antecontractul înregistrat cu nr. 1-488 şi autentificat de către notarul Galina Ceban (f.d.20-23, Vol.I).
23. În conformitate cu prevederile pct. 1.1. din Antecontractul enunțat, promitenții vânzători, și-au asumat obligaţia să divizeze bunul imobil (teren cu numărul cadastral *****, construcția (casa de locuit individuală) cu numărul cadastral ***** şi construcția accesorie cu numărul cadastral *****) situat în *****, în două bunuri imobile noi, cu vânzarea ulterioară și transmiterea dreptului de proprietate către Dmitri Popovici - promitentul cumpărător, prin încheierea în acest sens a unui contract de vânzare-cumpărare în formă autentică. Totodată, Dmitri Popovici în calitate de promitent cumpărător, s-a obligat să cumpere şi să preia dreptul de proprietate de la promitenţii vânzători, în termenii și în condiţiile antecontractului menţionat.
24. Potrivit pct. 1.2 al antecontractului enunțat, părțile şi-au asumat angajamentul de a semna contractul de vânzare-cumpărare până la data de 3 iulie 2023 (inclusiv).
25. Potrivit pct. 1.3 al antecontractului enunţat, promitenţii vânzători și-au asumat obligaţia de a transfera promitentului cumpărător ½ cotă-parte din bunul menţionat, care ulterior va fi un bun separat/independent, doar după efectuarea formării bunului imobil nou şi anume bunul imobil cu numărul cadastral *****, conform anexei nr. 1, cu toate componentele existente pe

acest bun imobil din prezentul Antecontract, în proprietate, libere de orice vicii de natură juridică, litigii şi/sau orice alte drepturi reale şi/sau creanțe ale unor terțe părţi, grevări, interdicții, în schimbul primirii prețului ce va fi plătit de către promitentul cumpărător, conform dispoziţiilor art. 2 din Antecontract.

26. Conform pct. 2.1 al antecontractului din 14 decembrie 2022, părțile contractante au convenit că vânzarea bunului imobil sus enunţat va avea loc la prețul total fix de 235000 Euro, care recalculaţi în lei MD, conform cursului BNM, a constituit echivalentul sumei de 4791297,50 lei MD, care nu poate fi modificat şi care urmau a fi achitați după cum urmează:

- 143000 Euro, echivalentul sumei de 2915555,50 lei, fiind achitați de către promitent cumpărător cu titlu de arvună până la semnarea Antecontractului din 14 decembrie 2022;
- 92000 Euro, urmau a fi achitați de către promitent cumpărător la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care urma să fie semnat până la data de 3 iulie 2023 (inclusiv);

27. Invocând neexecutarea obligațiilor asumate prin antecontractul din 14 decembrie 2022, înregistrat cu nr. 1-488 și autentificat de notarul Galina Ceban, la 15 august 2023, reclamantul Dmitri Popovici, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov şi Vasile Curalov cu privire la constatarea rezoluțiunii antecontractului, încasarea sumei ce constituie dubla arvună și a cheltuielilor de judecată.
28. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 iulie 2024, s-a respins acțiunea. S-a anulat sechestrul aplicat prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 12 octombrie 2023, asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** şi bunului imobil cu numărul cadastral **********, situat în *****, ce aparțin cu drept de proprietate pârâților Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov şi Vasile Curalov.
29. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, apelantul Dmitri Popovici, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 iulie 2024, solicitând în final admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.
30. 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 respingerea acțiunii, este una incorectă, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator şi interpretarea eronată a normelor de drept material.

31. Colegiul reține că instanţa de fond nu a dat eficienţă deplină circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, a interpretat eronat normele de drept material şi a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, fapt ce a dus la soluţionarea greșită a cauzei.
32. Cadrul legal speței sunt prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia 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, libertățile şi interesele legitime.
33. Conform prevederilor art. 308 din Codul civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.
34. Conform prevederilor art. 312 alin. (1) din Codul civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Potrivit alin. (2), consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat. Iar potrivit prevederilor alin. (3) al aceluiași articol, intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.
35. Conform prevederilor art. 315 alin. (1) din Codul civil, obiect al actului juridic este obligaţia persoanei care a încheiat actul juridic. Alin. (2) prevede că obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil şi să fie determinat sau determinabil cel puţin în specia sa. Potrivit alin. (3), pot constitui obiect al actului juridic şi bunurile viitoare.
36. Conform prevederilor 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. Iar potrivit alin. (2), convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic din care rezultă obligația garantată. În celelalte cazuri, convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.
37. Conform prevederilor art. 956 alin. (1) din Codul civil, dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămâne celeilalte părți după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă. Dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă. Alin. (2) prevede că pe lingă cele prevăzute la alin.(1), partea care răspunde pentru neexecutarea

obligației garantate este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul neacoperit prin plata arvunei dacă în contract nu este prevăzut altfel. Potrivit alin. (3), creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executare silită sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale. Iar potrivit alin. (4), al aceluiași articol, arvuna se restituie în cazul în care raportul contractual se stinge dintr-o cauză ce nu atrage răspunderea vreuneia dintre părți.

38. Conform prevederilor art. 992 alin. (1) din Codul civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Iar potrivit alin. (2), contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.
39. Conform prevederilor art. 993 alin. (1) din Codul civil, oricine își poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. Alin. (2) prevede că părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.
40. Conform prevederilor art. 999 alin. (1) din Codul civil, antecontractul este contractul prin care o parte (promitent) se obligă față de cealaltă parte (beneficiar) să încheie în viitor un alt contract (contract definitiv) la cererea beneficiarului. Această obligație poate fi asumată și de către ambele părți. Alin. (2) prevede că antecontractul trebuie să prevadă clauzele esențiale ale contractului definitiv și să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceeași sancțiune. Potrivit alin. (3), partea contractantă care are doar calitatea de beneficiar nu poate fi obligată la încheierea contractului definitiv și nici nu poartă răspundere pentru că a ales să nu-l încheie. Potrivit alin. (4), sumele plătite și alte prestații executate în temeiul antecontractului se prezumă a fi un avans în contul prestațiilor care vor fi datorate prin contractul definitiv. Cu toate acestea, chiar dacă bunul deja s-a predat, dreptul de proprietate ori alt drept real asupra acestuia nu se poate dobândi decât în temeiul contractului definitiv. Iar potrivit alin. (5) al aceluiași articol, stipulația prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie antecontract.
41. Conform prevederilor art. 1027 alin. (1) din Codul civil, contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, sânt esențiale
42. Clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.
43. Conform prevederilor art. 1108 alin. (1) din Codul civil, 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. Potrivit alin. (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.

44. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul conchide că instanța de fond eronat a respins acțiunea depusă de Dmitri Popovici, or, contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil din *****, nu a fost încheiat dintre Dmitri Popovici şi Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov şi Vasile Curalov, în condiţiile stabilite de aceștia prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, din motivul neexecutării obligațiilor asumate de către promitenţii vânzători Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov şi Vasile Curalov.
45. Colegiul remarcă că, la caz, se constată cu certitudine că la 14 decembrie 2022, dintre Andrei Curalov, Vera Curalova, Ecaterina Curalova, Andrei Curalov (*născut la* *****), Vasile Curalov în calitate de promitenți vânzători, pe de o parte şi Dmitri Popovici, în calitate de promitent cumpărător, pe de altă parte, a fost semnat Antecontractul înregistrat cu nr. 1-488 şi autentificat de către notarul Galina Ceban (f.d.20-23, Vol.I).
46. Potrivit pct. 1.1. din Antecontractul enunțat, promitenții vânzători, și-au asumat obligaţia să divizeze bunul imobil (teren cu numărul cadastral *****, construcția (casa de locuit individuală) cu numărul cadastral ***** şi construcția accesorie cu numărul cadastral *****) situat în *****, în două bunuri imobile noi, cu vânzarea ulterioară și transmiterea dreptului de proprietate către Dmitri Popovici - promitentul cumpărător, prin încheierea în acest sens a unui contract de vânzare-cumpărare în formă autentică. Totodată, Dmitri Popovici în calitate de promitent cumpărător, s-a obligat să cumpere şi să preia dreptul de proprietate de la promitenţii vânzători, în termenii și în condiţiile antecontractului menţionat.
47. Potrivit pct. 1.2 al antecontractului enunțat, părțile şi-au asumat angajamentul de a semna contractul de vânzare-cumpărare până la data de 3 iulie 2023 (inclusiv).
48. Potrivit pct. 1.3 al antecontractului enunţat, promitenţii vânzători și-au asumat obligaţia de a transfera promitentului cumpărător ½ cotă-parte din bunul menţionat, care ulterior va fi un bun separat/independent, doar după efectuarea formării bunului imobil nou şi anume bunul imobil cu numărul cadastral *****, conform anexei nr. 1, cu toate componentele existente pe acest bun imobil din prezentul Antecontract, în proprietate, libere de orice vicii de natură juridică, litigii şi/sau orice alte drepturi reale şi/sau creanțe ale unor terțe părți, grevări, interdicții, în schimbul primirii prețului ce va fi plătit de către promitentul cumpărător, conform dispoziţiilor art. 2 din Antecontract.

49. Conform pct. 2.1 al antecontractului din 14 decembrie 2022, părțile contractante au convenit că vânzarea bunului imobil sus enunţat va avea loc la prețul total fix de 235000 Euro, care recalculaţi în lei MD, conform cursului BNM, a constituit echivalentul sumei de 4791297,50 lei MD, care nu poate fi modificat şi care urmau a fi achitați după cum urmează:

- 143000 Euro, echivalentul sumei de 2915555,50 lei, fiind achitați de către promitent cumpărător cu titlu de arvună până la semnarea Antecontractului din 14 decembrie 2022;
- 92000 Euro, urmau a fi achitați de către promitent cumpărător la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care urma să fie semnat până la data de 3 iulie 2023 (inclusiv);

50. La fel, în conformitate cu prevederile art. 3 din antecontractul din 14 decembrie 2022, înregistrat cu nr. 1-488 și autentificat de notarul Galina Ceban, părțile contractante au reiterat în mod irevocabil angajamentul să semneze si să autentifice contractul de vânzare-cumpărare până la data de 3 iulie 2023 (inclusiv), însă contrar angajamentelor asumate prin antecontractul din 14 decembrie 2022, promitenții vânzători, nu și-au onorat obligaţia de divizare a bunului imobil (teren cu numărul cadastral *****, construcția cu numărul cadastral ***** și construcția accesorie cu numărul cadastral *****) situat în *****, şi nu au înștiințat în termenul convenit promitentul cumpărător despre definitivarea procedurilor de formare a bunului imobil şi disponibilitatea acestora de a semna contractul definitiv de vânzare-cumpărare a bunului imobil.
51. Potrivit pct. 4.1. din Antecontract, promitenţii vânzători s-au obligat ca, de la data intrării în vigoare a Antecontractului şi până la data semnării Contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, **să divizeze în două bunuri imobile noi**, iar după efectuarea formării bunului imobil nou format, să nu înstrăineze şi să nu promită înstrăinarea, să nu negocieze cu terțe persoane şi să nu constituie nici un drept real sau de orice altă natură în favoarea nici unei terțe persoane.
52. Conform pct. 4.5. din Antecontract, promitentul cumpărător a declarat că, în caz de neîndeplinire a condițiilor Antecontractului enunţat (refuzul semnării contractului de vânzare-cumpărare în termenii stabiliți), suma transmisă în calitate de arvună promitenților vânzători, nu îi va fi restituită.
53. Conform pct. 4.6 din Antecontract, promitenților vânzători revenindu-le obligaţia restituirii arvunei primite conform prevederilor cadrului legal, în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate prin antecontract.
54. Potrivit acțiunii, precum și materialelor cauze, se evidențiază faptul că, de către Dmitri Popovici, a mai fost transmis cu titlu de arvună familiei Curalov suma de 10000 (zece mii) euro.

55. Colegiul remarcă că, la caz, contrar angajamentelor asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, promitenţii vânzători nu și-au onorat obligaţia de divizare a bunului imobil (teren cu numărul cadastral *****, construcția cu numărul cadastral ***** şi construcția accesorie cu numărul cadastral *****) situat în *****, şi nu au înștiințat promitentul cumpărător despre definitivarea procedurilor de formare a bunului imobil şi disponibilitatea acestora de a semna contractul definitiv de vânzare-cumpărare a bunului imobil.
56. La 11 iulie 2023, Dmitri Popovici a expediat o somație în adresa promitenților vânzători, prin care a solicitat să fie informat de către ultimii despre finalizarea procedurii de formare a bunului imobil și pregătirea de către promitenții vânzători a actelor necesare pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, în conformitate cu prevederile Antecontractului din 14 decembrie 2022. Totodată, Dmitri Popovici a informat promitenții vânzători despre disponibilitatea de a semna contractul definitiv şi de a procura bunul imobil situat în *****, până la data de 17 iulie 2023.
57. Colegiul atestă că, ulterior, promitentul cumpărător a fost contactat de către notarul Galina Ceban, fiind convenită pentru data de 18 iulie 2023 o întâlnire (şedinţă) dintre promitenţii vânzători şi promitentul cumpărător, în cadrul biroului notarial, în vederea examinării posibilității semnării contractului definitiv de vânzare-cumpărare a bunului imobil, ce constituie obiectul Antecontractului din 14 decembrie 2022. În cadrul şedinţei enunțate a fost pus în discuție executarea angajamentelor asumate de către părțile contractante prin Antecontractul din 14 decembrie 2022 şi disponibilitatea părților de a semna contractul definitiv de vânzare-cumpărare a bunului imobil din *****.
58. Colegiul reține că la 18 iulie 2023, fiind prezenți în incinta biroului notarului Galina Ceban, Vera Curalova şi Andrei Curalov, în calitate de promitenți vânzători, **au declarat că bunul imobil** (teren cu numărul cadastral *****, construcția (casa de locuit individuală) cu numărul cadastral ***** şi construcția accesorie cu numărul cadastral *****, situat în *****) **nu a fost divizat în două bunuri imobile noi**, iar careva motive clare, care au determinat acest fapt, nu au invocate.
59. Părțile au prezentat doar instanței la examinarea litigiului 2 studii privind posibilitatea formării bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în *****, cu caracter contradictoriu .
60. La referință Vera Curalova şi Andrei Curalov au prezentat studiu privind imposibilitatea formării bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în *****, din 01.11.2023 f.d. 84-87.*

61. Colegiul civil consideră că Vera Curalova şi Andrei Curalov urmau să obțină inițial studiul și mai apoi să încheie antecontractul, cu atât mai mult să primească bani în baza unui antecontract.
62. Ba mai mult, la materialele cauzei a fost anexat raportul de expertiză din noiembrie 2022 conform căruia casa de locuit de tip Duplex cu numărul cadastral *****, situat în *****, *poate fi divizată (separată) în două părți,(Două Case), (pe toată înălțimea pe axă nr. 4-Axa de simetrie, (conform unui proiect),* deoarece dispune de două căi de acces spre imobile nou create, de intrări separate în imobilele nou create, între imobilele nou create pe toată înălțimea există un perete portant din zidărie din blocuri mici din calcar tăiat, cu grosimea de 390 mm, cu fonoizolare, f.d. 114-125.
63. Astfel, în prezența notarului fiind constatat că, semnarea contractului de vânzare-cumpărare definitiv în condiţiile agreate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022 nu este posibilă, exclusiv din motivul neexecutării de către promitenții vânzători a obligaţiei asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022 cu privire la divizarea/formarea bunului imobil menţionat supra.
64. Circumstanţele enunțate şi anume neexecutarea de către promitenții vânzători a obligațiilor asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, fapt care a generat imposibilitatea realizării tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat în *****, se confirmă inclusiv prin Actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt din 18 iulie 2023, întocmit de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, care la data de 18 iulie 2023, fiind prezent în biroul notarului Galina Ceban, împreună cu promitentul cumpărător a constatat imposibilitatea semnării contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil sus enunţat din motivul neexecutării de către promitenţii vânzători a obligaţiei asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2023, cu privire la divizarea bunului imobil.
65. Totodată, prin actul menționat, de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a fost constatat şi faptul că promitenţii vânzători au propus promitentului cumpărător, de a identifica altă soluție pentru vânzarea imobilului din *****, care ulterior va fi expediată de către notar reprezentantului promitentului cumpărător.
66. Invocând neexecutarea esențială şi în termenii convenițti de către promitenţii vânzători, a obligațiilor asumate prin Antecontractul din 14 decembrie 2022, Colegiul reține că la 21 iulie 2023, de către Dmitri Popovici în calitate de promitent cumpărător, a fost expediată în adresa promitenților vânzători, declarația de rezoluțiune a antecontractului din 14 decembrie 2022. Totodată, prin declarația enunțată, Dmitri Popovici a solicitat familiei Curalov achitarea sumei de 306000 euro, ce constituie dublul arvunei, achitate de către Dmitri

Popovici, conform prevederilor Antecontractului din 14 decembrie 2022, înregistrat cu nr. 1-488 şi autentificat de către notarul Galina Ceban.

67. Colegiul constată că, deși declarația de rezoluțiune a fost recepţionată de către familia Curalov la data de 25 iulie 2023 (f.d.37, Vol.I), o careva reacție din partea acestora, ca rezultat al recepționării declarației de rezoluțiune şi solicitărilor formulate nu a parvenit.
68. Deci, raportând circumstanţele de drept enunțate la împrejurările de fapt expuse în prezenta acțiune, Colegiul constată faptul că promitenţii vânzători, nu au executat obligaţiile contractuale asumate la timpul şi în modul corespunzător, conform prevederilor Antecontractului din 14 decembrie 2022, înregistrat cu nr. 1-488 și autentificat de notarul Galina Ceban, şi anume nu au divizat bunul imobil din *****, în două bunuri imobile noi, nu au vândut bunul imobil şi nu a transmis dreptul de proprietate către promitentul cumpărător Dmitri Popovici, nu au realizat toate obligaţiile contractuale, conform angajamentelor asumate.
69. Dispunând admiterea cererii de apel, Colegiul constată că pe parcursul examinării cauzei, pârâții-intimați au declarat în mod expres şi neechivoc că au primit suma de 153000 euro în calitate de arvună de la Dmitri Popovici, având drept scop garanția executării contractului definitiv de vânzare-cumpărare. La fel, pe parcursul examinării cauzei în fond, pârâţii-intimaţi nu au invocat faptul că suma de 153000 euro, care le-a fost transmisă de către Dmitri Popovici, ar reprezenta un avans, mai mult ca atât, pe parcursul dezbaterilor judiciare, nu a existat nicio dispută dintre părțile litigante referitoare la natura juridică a acestei plăţi.
70. La acest compartiment, Colegiul reține că pct. 4.5 din antecontract stipulează următoarele: „Eu, partea II, declar pe proprie răspundere că în cazul în care nu voi îndeplini condiţiile prezentului antecontract, suma dată în calitate de arvună nu-mi va fi restituită mie de către Partea I. ”
71. Această clauză contractuală are o valoare juridică foarte clară şi înlătură orice prezumţie conform căreia suma transmisă ar putea fi considerată avans. Mai mult decât atât, utilizarea termenului de „arvună” în cadrul antecontractului reflectă voința clară a părților de a conferi sumei plătite un rol specific de garanţie pentru executarea obligațiilor contractuale.
72. Conform art. 954 alin. (1) Cod 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.
73. Prin urmare, această prevedere contractuală (pct. 4.5.) exclude în mod categoric orice calificare a sumei drept avans, deoarece în cazul unui avans, acesta se deduce din prețul final sau se restituie integral, în funcție de

circumstanţele rezoluţiunii contractului. Or, arvuna nu reprezintă doar o plată parțială a prețului, ci o garanţie cu un regim juridic distinct.

74. Respectiv, concluzia instanţei de fond că suma respectivă ar fi un avans este lipsită de un suport legal, deoarece atât probele administrate pe parcursul examinării cauzei în fond, cât şi declarațiile pârâților-intimați, demonstrează fără echivoc că intenția părților a fost de a utiliza suma drept arvună în conformitate cu dispozițiile antecontractului.
75. La fel, Colegiul remarcă că, în speță, părțile contractante au convenit explicit asupra naturii plății, fapt care este indicat expres în conținutul Antecontractul din 14 decembrie 2022 şi anume faptul că suma de 153000 euro a fost achitată de către reclamant cu titlu de arvună, iar pârâții au recunoscut explicit această calitate a plății pe parcursul examinării cauzei în fond.
76. Astfel, instanţa de fond eronat a invocat prezumția prevăzută de art. 999 alin. (4) Cod civil, ignorând clauza contractuală clară şi intenția comună a părților, care prevalează în dreptul civil, conform principiului autonomiei de voință a părților contractante reglementat prevederile Codului civil, or, în condiţiile în care ambele părţi contractante şi litigante au recunoscut expres că suma este arvună, prezumția de avans prevăzută de art. 999 alin. (4) Cod civil nu mai poate fi aplicată de instanţă, întrucât prezumția operează numai în lipsa unei clauze contractuale contrare. Astfel, aplicarea prezumției este exclusă atunci când părțile stabilesc clar că suma de bani are rolul de garanţie contractuală, ceea ce este cazul pentru arvună.
77. La caz, pct. 4.5 din antecontract stipulează clar că suma plătită de Dmitri Popovici este arvună şi că, în caz de neexecutare, aceasta nu va fi restituită pârâților. Aceasta este o clauză contractuală clară care înlătură prezumția de avans. Astfel, autonomia de voință a părților exprimată la negocierea şi semnarea Antecontractului din 14 decembrie 2022, este un principiu fundamental al dreptului civil, care impune ca instanţa să respecte acordul părților şi să aplice clauzele contractuale așa cum au fost convenite.
78. Colegiul reține și faptul că pârâții-intimați pe parcursul examinării cauzei, nu a invocat dubii cu privire la natura plății. Mai mult ca atât, au recunoscut expres că suma de 153000 euro le-a fost acordată de către Dmitri Popovici şi recepţionată de către aceștia cu titlu de arvună pentru garantarea semnării contractului final de vânzare-cumpărare a bunului imobil din _____, în condiţiile Antecontractului din 14 decembrie 2022.
79. În aceeași ordine de idei, Colegiul reține că potrivit actului de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 004c-2/2024 din 31 ianuarie 2024, întocmit de executorul judecătoresc Valentina Zamșa, se constată că Dmitri Popovici a primit suma de 143000,00 euro de la Andrei Curalov și Vera Curalova, conform antecontractului din 14 decembrie 2022, înregistrat cu nr. 1-488.

Totodată, se indică că părțile s-au înțeles că Andrei Curalov și Vera Curalova, să mai transmită suma de 10000,00 euro în timp de 14 zile, iar frații Dmitri Popovici și Maxim Ceban, împreună cu membri familiei se obligă să elibereze imobilul din *****, în termen de 2 luni de la data primirii sumei restante de 10000,00 euro (f.d.91, Vol.I).

80. Din aceste considerente, Colegiul ajunge la concluzia privind admiterea cererii de apel declarate de apelantul Dmitri Popovici, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 iulie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată depusă de Dmitri Popovici, cu dispunerea spre încasare, în mod solidar, de la Andrei Curalov, IDNP *****, Vera Curalova, IDNP *****, Ecaterina Curalova, IDNP *****, Andrei Curalov, IDNP ***** şi Vasile Curalov, IDNP *****, în beneficiul lui Dmitri Popovici, IDNP *****, suma de 153000,00 euro, convertiți în valuta națională conform cursului BNM la data executării hotărârii, ce constituie diferența neachitată a arvunei, rezultate din neexecutarea de către pârâți a antecontractului din 14 decembrie 2022, înregistrat cu nr. 1-488 și autentificat de notarul Galina Ceban.
81. Concomitent, conform prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
82. În corespundere cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretențiile reclamantului.
83. În așa împrejurări, reținând dispozițiile sus menționate, în legătură cu faptul că cererea de apel depusă de apelantul Dmitri Popovici, urmează a fi admisă, cu casarea hotărârii instanței de fond, Colegiul va dispune încasarea în mod solidar, de la Andrei Curalov, IDNP *****, Vera Curalova, IDNP *****, Ecaterina Curalova, IDNP *****, Andrei Curalov, IDNP ***** şi Vasile Curalov, IDNP *****, în beneficiul lui Dmitri Popovici, IDNP *****, suma de 25000,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului din 14 august 2023 (f.d.3, Vol.I) și a ordinului de încasare a numerarului din 22 august 2023 (f.d.2, Vol.I), suma de 10000,00 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 200,00 lei cu titlu de taxă de timbru achitate la depunerea cererii de apel, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului din 25 octombrie 2024 (f.d.198, Vol.I) și a ordinului de încasare a numerarului din 25 octombrie 2024 (f.d.199, Vol.I).

84. În aceeași ordine de idei, reținând prevederile menționate, Colegiul va dispune și încasarea, în mod solidar, de la Andrei Curalov, IDNP *****, Vera Curalova, IDNP *****, Ecaterina Curalova, IDNP *****, Andrei Curalov, IDNP ***** şi Vasile Curalov, IDNP *****, în beneficiul statului, suma de 53605,87 lei ce constituie diferența taxei de stat pentru depunerea cererii de apel.
85. În final, Colegiul reiterează concluzia că instanța de fond incorect a adoptat soluția de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Dmitri Popovici, hotărârea contravine cerinţelor art. 239 din Codul de procedură civilă, astfel că cererea de apel înaintată de apelantul Dmitri Popovici, urmează a fi admisă, fapt ce atrage după sine casarea hotărârii instanței de fond, cu adoptarea unei noi hotărâri.

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 Dmitri Popovici.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 iulie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri, după cum urmează:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Dmitri Popovici.

Se încasează, în mod solidar, de la Andrei Curalov, IDNP *****, Vera Curalova, IDNP *****, Ecaterina Curalova, IDNP *****, Andrei Curalov, IDNP ***** şi Vasile Curalov, IDNP *****, în beneficiul lui Dmitri Popovici, IDNP *****, suma de 153000,00 euro, convertiți în valuta națională conform cursului BNM la data executării hotărârii, ce constituie diferența neachitată a arvunei, rezultate din neexecutarea de către pârâți a antecontractului din 14 decembrie 2022, înregistrat cu nr. 1-488 și autentificat de notarul Galina Ceban.

Se încasează, în mod solidar, de la Andrei Curalov, IDNP *****, Vera Curalova, IDNP *****, Ecaterina Curalova, IDNP *****, Andrei Curalov, IDNP ***** şi Vasile Curalov, IDNP *****, în beneficiul lui Dmitri Popovici, IDNP *****, suma de 25000,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, suma de 10000,00 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 200,00 lei cu titlu de taxă de timbru achitate la depunerea cererii de apel.

Se încasează, în mod solidar, de la Andrei Curalov, IDNP *****, Vera Curalova, IDNP *****, Ecaterina Curalova, IDNP *****, Andrei Curalov, IDNP ***** şi Vasile Curalov, IDNP *****, în beneficiul statului, suma de 53605,87 lei

ce constituie diferența taxei de stat pentru 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