Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Rezina (jud. Dorina Cebanița)

Dosarul nr. 2a-71/2026 (PIGD: 2-25052544-03-2a-22012026)

CURTEA DE APEL NORD

Colegiul civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

26 mai 2026 municipiul Bălți

Instanța în componența:

Radu Holban, *președintele completului*

Mariana Sajin

Svetlana Ghercavii, *judecători*,-

Cu participarea grefierei Roxana Iacubovscaia,-

examinând, în ședință publică, cererea de apel declarată de Tcaci Galina împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) din 6 noiembrie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Știrbu Elena în contradictoriu cu Tcaci Galina, cu privire la restituirea avansului și compensarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

I.Pretenţiile reclamantului:

1.La 16 aprilie 2025 reclamanta Elena Știrbu s-a adresat în Judecătoria Orhei (sediul Rezina) cu o cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei Galina Tcaci, privind restituirea avansului și compensarea cheltuielilor de judecată (fila dosarului 4-5).

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat următoarele circumstanțe:

În fapt, la data de 17.04.2022, între reclamanta Știrbu Elena și pârâta Tcaci Galina a fost încheiată o înțelegere verbală cu privire la vânzarea-cumpărarea apartamentului situat pe adresa *****. În vederea asigurării din partea subsemnatului a obligației de procurare a bunului imobil, a achitat pârâtei un avans în mărime de 500,00 euro, fapt confirmat prin recipisa de recepționare a banilor perfectată în mod simplu la data de 17.04.2022.

Ulterior, pe data de 07.06.2022, reclamanta a mai achitat pârâtei un avans în suma de 500,00 euro, bani transmiși prin fiul acesteia, Tcaci Andrei, INDP *****, fapt confirmat prin recipisa din 07.06.2022, semnată de ultimul.

În urma unor neînțelegeri, pârâta a asigurat-o pe reclamanta că daca aceasta din urmă îi va achita un avans, va scădea prețul de cumpărare, lucru care nu s-a întâmplat.

Reclamanta nefiind de acord cu așa condiții, i-a cerut pârâtei să-i întoarcă avansul achitat, la care ultima a refuzat restituirea acestuia, invocând lipsa posibilități achitării, promițând ca va întoarce banii, după ce va vinde apartamentul.

Peste o perioada de timp, chiar și după ce apartamentul a fost vândut, pârâta Tcaci Galina, a invocat din nou lipsa banilor, iar după multiple solicitări, a blocat numărul de telefon al reclamantei.

La data de 19.08.2024, reclamanta a expediat pârâtei la adresa de reședință o somație, recepționată la 23.08.2024, prin care i-a solicitat să-i restituie suma avansului de 1 000 euro în termen de 14 zile, însă această solicitare a rămas fără un răspuns.

Astfel, solicită reclamanta Știrbu Elena încasarea pe cale judiciară din contul pârâtei Tcaci Galina a sumei de 1 000,00 euro cu titlul de avans și a taxei de stat în mărime de 836,00 lei.

În drept, reclamanta și-a întemeiat cererea de chemare în judecată pe prevederile art. 774, art. 954 alin. (1) Codul civil și art.166, art. 167 Cod de procedură civilă

3. În temeiul art. 276^2 alin. (1) Cod de procedură civilă, *dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depășește 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanței, fără a se lua în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată și alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.*

4. Conform art. 276^3 alin. (1) Cod de procedură civilă, *procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă.*

5. În conformitate cu prevederile art. 276^3 alin. (3) Cod de procedură civilă, prin încheierea din 22 aprilie 2022 Judecătoria Orhei (sediul Rezina) a acceptat spre examinare cererea de chemare în judecată depusă de Știrbu Elena în procedură scrisă a cererilor cu valoare redusă. Totodată, s-a dispus comunicarea pârâtei a copiei cererii cu înscrisurile anexate, fiind explicat dreptul de a depune referință asupra cererii cu valoare redusă în termen de 30 de zile de la data recepționării (fila dosarului 15-17).

6. La 6 mai 2025, pârâta Tcaci Galina, a depus referință la cererea de chemare în judecată prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Știrbu Elena privitor la restituirea arvunei în sumă de 1000 euro primită pentru vânzarea apartamentului situat pe str. *****.

În referință a invocat că, pe data de 17.03.2022 a anunțat că dorește să vândă un apartament situat în *****. A rugat-o pe Știrbu Elena, care deține un oficiu unde primește plățile comunale și avea un xerox, să-i facă mai multe copii a anunțului. Prin vorbă dna Știrbu Elena i-a propus să vadă apartamentul și să-l cumpere pentru o nepoată. Ea a fost în apartamentul în cauză și au discutat prețul lui. A primit de la Știrbu Elena doua sume de 500 euro în calitate de arvună pentru vânzarea apartamentului. Prima sumă de 500 euro a primit-o ea, a doua sumă a primit-o feciorul său și în ambele cazuri au fost întocmite recipise.

La sfârșitul lunii iulie 2022 s-a adresat la dna Știrbu Elena cu întrebarea privitor la vânzarea-cumpărarea apartamentului, însă a primit un răspuns că ea nu dorește să-l cumpere și i-a spus să-l vândă. Apoi prin noiembrie 2022 s-a întâlnit și

a cerut arvuna înapoi. Nu este de acord cu cerințele reclamantei, ea nu a refuzat să îndeplinească condițiile înțelegerii lor, dar Știrbu Elena a refuzat să procure apartamentul. A distrus și a aruncat toată mobila din cauză că apartamentul, la cerința ei, urma să fie eliberat.

7. Prin încheierea instanței de fond din 8 iulie 2025, s-a dispus examinarea cererii de chemare în judecată înaintată de către reclamanta Știrbu Elena împotriva pârâtei Tcaci Galina privind restituirea avansului și a cheltuielilor de judecată, în procedură generală contencioasă (fila dosarului 25-26; 27).

II. Poziția părților la examinarea cauzei în prima instanță:

8. Reclamanta Știrbu Elena în cadrul ședinței de judecată a susținut integral cererea de chemare, solicitând admiterea acesteia în sensul formulat.

9. Pârâta Tcaci Galina, în cadrul ședinței de judecată nu a recunoscut cererea de chemare în judecată, susținând poziția expusă în referință (pct. 6 *supra*).

III. Soluția instanţei de fond:

10. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (Rezina) din 6 noiembrie 2025, s-a hotărât:

”Cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Știrbu Elena către pârâta Tcaci Galina cu privire la restituirea avansului și compensarea cheltuielilor de judecată, se admite.

*Se încasează de la Tcaci Galina, a.n. *****, IDNP *****, în beneficiul lui Știrbu Elena, a.n. *****, IDNP *****, cu titlu de avans achitat, suma de 1 000 (o mie) Euro, echivalentul în lei moldovenești conform cursului stabilit de Banca Națională a Moldovei la momentul executării hotărârii, precum și cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în mărime de 836 (opt sute treizeci și șase) lei.”* (fila dosarului 59).

III. Solicitarea apelantului:

11. La 11 noiembrie 2025 pârâta Tcaci Galina a declarat apel prealabil împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) din 6 noiembrie 2025 (fila dosarului 64), iar la 3 martie 2026 apelanta a depus cererea de apel motivată, în conformitate cu cerițele prevăzute de art. 364 și art. 365 Cod de procedură civilă, prin care a solicitat admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi soluții prin care să fie dispusă respigerea cererii de chemare în judecată (fila dosarului 87-88).

IV. Argumentele apelului:

12. Pârâta nu este de accord cu hotărârea primei instanțe, din următoare considerente:

Pe data de 17.03.2022 ea a anunțat că dorește să vândă un apartament situat în *****. A rugat-o pe Știrbu Elena care deține un oficiu unde primesc plățile comunale și ea avea un xerox, să-i facă mai multe copii a anunțului. Prin vorbă D-na Știrbu Elena i-a propus să vadă apartamentul și să îl cumpere pentru o nepoată. Ea a fost în apartamentul în cauză și ele au discutat prețul lui.

Ea a primit de la Știrbu Elena două sume de 500 euro în calitate de arvună pentru vânzarea apartamentului. Prima sumă de 500 euro a primit-o ea, a doua sumă a primit-o prin intermediul feciorului ei. În ambele cazuri au fost întocmite recipise.

La sfârșitul lunii iulie 2022 ea s-a adresat la D-na Știrbu Elena cu întrebarea privitor la vânzarea-cumpărarea apartamentului, însă a primit un răspuns că ea nu dorește să-l cumpere și i-a spus să îl vîndă.

Apoi prin noiembrie 2022 Știrbu Elenaa întâlnit-o și a cerut arvuna înapoi.

Nu este deacord cu cerințele reclamantei.

Ea nu a refuzat să îndeplinească condițiile înțelegerii lor. Știrbu Elena a refuzat să procure apartamentul. Ea (apelanta) a distrus și a aruncat toată mobila din cauza că apartamentul, la cerința reclamantei, urma să fie eliberat.

Articolul 955 Cod civil prevede că, Arvuna se ia în calcul la executarea prestației, iar în cazul în care aceasta nu s-a făcut, se restituie.

Articolul 956 Cod civil prevede că, (1) 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 obliga!iei garantate răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă. (2) Pe lingă cele prevăzute la alin. (1) partea care răspunde pentru neexecutarea obligației garantate este obligată să repare celeilalte părți prejudiciul neacoperit prin plata arvunei daeă in contract nu este prevăzut altfel. (3) Creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executare silită sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale. (4) Arvuna se restituie în cazul în care raportul contractual se stinge dintr-o cauză ce nu atrage răspunderea vreuneia dintre părți.

Știrbu Elena nu a continuat sa-i plătească careva sumei bănești după achitarea 1000 euro care i-a primit pe data de 17.04.2022 și 07.06.2022 ca să se poată vorbi de o plată în avans. Suma 1000 euro a fost achitată ca o suma de asigurare a tranzacției și nu poate fi recunoscută ca plata în avans, dar prezintă o arvună. O sumă de 500 euro a primit-o Tcaci Andrei, feciorul pârâtei/apelante, conform recipisei, însă în ședința judiciară nu a fost invitat.

Consideră că hotărîrea instanței de judecată din 06.11.2025 nu este întemiată.

În drept, apelanta și-a întemeiat cererea de apel pe prevederile art. 356, art. 364, art. 365, art. 385 lit. c), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă.

V. Obiecțiile intimatei:

13. La 2 aprilie 2026 intimata Știrbu Elena a depus în Curtea de Apel Nord referință la cererea de apel, în care și-a expus obiecțiile sale, după cum urmează:

Subsemnata Ştirbu Elena, în calitate de intimat, prin prezenta referinţă solicită respingerea apelului declarant de Tcaci Galina ca neîntemeiat şi menţinerea hotărârii instanţei de fond, din următoarele motive:

1.Cu privire la legalitatea hotărârii primei instanţe, consideră că a stabilit corect situaţia de fapt şi a aplicat corect normele de drept material. S-a constatat în mod justificat că:

• între părţi nu a existat un contract valabil de vânzare-cumpărare, deoarece nu a fost respectată forma autentică obligatorie pentru înstrăinarea bunurilor imobile;

• sumele de 1000 euro au fost transmise în faza negocierilor precontractuale;

• aceste sume au fost calificate corect ca avans, nu arvună;

• tranzacţia nu s-a realizat, iar bunul a fost ulterior vândut unei terţe persoane, în aceste condiţii, instanţa a aplicat corect art. 954 Cod civil şi a dispus restituirea avansului.

2. Cu privire la susţinerea că suma reprezintă arvună

Apelanta susţine că suma de 1000 euro ar constitui arvună. Această afirmaţie este vădit neîntemeiată, deoarece:

• În ambele recipise este indicat in mod expres caracterul de „avans" al sumelor transmise;

• conform art. 954 Cod civil, în caz de dubiu suma se consideră avans, însă în speţă nici măcar nu există dubiu, calificarea juridică fiind stabilită chiar de voinţa părţilor;

• nu a existat un contract valabil încheiat, condiţie esenţială pentru existenţa arvunei.

Prin urmare, încercarea apelantei de a recalifica ulterior suma ca arvună contravine atât înscrisurilor existente la dosar, cât şi dispoziţiilor legale aplicabile.

3. Cu privire la invocarea art. 955-956 Cod civil

Apelanta invocă greşit dispoziţiile privind arvuna. Aceste norme sunt inaplicabile, deoarece:

• ele presupun existenţa unui contract valabil;

• în speţă, instanţa a stabilit corect că nu a existat un contract de vânzare-cumpărare în formă autentică;

• prin urmare, nu poate fi vorba despre sancţiuni specifice arvunei.

Având în vedere cele expuse, intimata Știrbu Elna solicită respingerea apelului declarat de Tcaci Galina ca neîntemeiat şi menţinerea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) din 06.11.2025;

VI. Poziția părților în ședința instanței de apel.

14. Apelanta Tcaci Galina în ședința instanței de apel a susținut cererea de apel, pledând pentru admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și adoptarea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Știrbu Elena să fi respinsă.

15. În ședință de judecată intimata Știrbu Elena nu s-a prezentat, însă prin cererea din 2 aprilie 2026 a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, respingerea apelului pentru motivele expuse în referință și menținerea hotărârii primei instanței.

VII. Aprecierea instanţei de apel:

16. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normelor legale relevante speței, Competul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord conchide de a respinge apelul declarat de Tcaci Galina, ca nefondat, din următoarele considerente.

17. În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

18. Completul de judecată reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 6 noiembrie 2025 (fila dosarului 63), iar cererea de apel a fost declarată la 11 noiembrie 2025 (fila dosarului 64). Prin urmare, apelul este declarat în termenul legal stipulat la art. 362 Cod procedură civilă.

19. În conformitate cu dispozițiile art. 385 Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept: a) să respingî apelul şi să caseze, menținând hotărîrea primei instanţe;*

20. Potrivit art. 373 Cod 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. 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 importantă pentru*

soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor din apel. Instanța nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

21. În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

22. Potrivit art. 121 din Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.*

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

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

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

26. Din conținutul normelor enunțate *supra* Completul de judecată al Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord reține că, sarcina instanței de apel care derivă din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, și constă în verificarea legalității și temeiniciei hotărârii emise de instanța de fond, în limitele cerințelor din apelul formulat, prin prisma

argumentelor apelantului, obiecțiilor intimatului și a materialelor din dosarul cauzei.

27. Completul de judecată al instanței de apel reține că, potrivit regulilor unui proces echitabil, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

28. Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

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

30. Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței de fond din 6 noiembrie 2025, Completul de judecată al Curții de Apel Nord consideră că prima instanță a ținut cont de principiile și criteriile enunțate *supra* şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat şi legislația incidentă speței.

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

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

32. Articolul 9 alin. (1), (2) lit. f) și h) Codul civil,

(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

33. Articolul 10 alin. (1) Cod civil, *(1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.*

34. Articolul 323 alin. (1) Cod civil, *(1) Forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege; b) în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică; c) în alte cazuri stabilite de lege.*

35. Articolul 324 alin. (1)-(2) Cod civil,

(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

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

36. Articolul 954 Cod civil:

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

(2) Convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic din care rezultă obligația garantată. În celelalte cazuri, convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.

37. Articolul 955 Cod civil, Arvuna se ia în calcul la executarea prestaţiei, iar în cazul în care aceasta nu s-a făcut, se restituie.

38. Articolul 956 Cod civil (Reţinerea sau restituirea arvunei)

(1) 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.

(2) Pe lângă 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.

(3) Creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executare silită sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale

(4) Arvuna se restituie în cazul în care raportul contractual se stinge dintr-o cauză ce nu atrage răspunderea vreuneia dintre părți.

39. Articolul 992 Cod civil,

(1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

(2) Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

40. Articolul 1028 Cod civil, *dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părțile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.*

41. Articolul 1108 alin. (1) Cod 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.*

CIRCUMSTANȚELE DE FAPT IMPORTANTE ȘI APRECIEREA ACESTORA PRIN PRISMA NORMELOR DE DREPT APLICABILE SPEȚEI

42. Din explicațiile date de părțile și înscrisurile din dosarul cauzei, cercetate în ședință de judecată, s-a stabilit indubitabil că, în anul 2022 între reclamanta/intimata Știrbu Elena și pârâta/apelanta Tcaci Galina au avut loc negocieri precontractuale în vederea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare a apartamentului situat în *****, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 73.6 m.p., bun aflat în coproprietatea pârâtei și a altor membri ai familiei acesteia pe cote-părți din anul 2002, fapt confirmat prin extrasului din Registrul bunurilor imobile (fila dosarului 35).

43. Conform procurii seria/nr. 14 AA 1785434 din 30 martie 2022, Tcaci Ivan i-a încredințat lui Tcaci Galina, din numele său și pentru el să vândă pentru prețul și în condițiile la discreția sa cota-parte de ¼ din apartamentul situat în Republica Moldova, ***** ce îi aparține (fila dosarului 41-45).

44. La fel, conform procurii seria/nr. 77 AГ 9839659 din 12 mai 2022, Tcaci Vitalie i-a încredințat lui Tcaci Galina, din numele său și pentru el să vândă pentru prețul și în condițiile la discreția sa cota-parte de ¼ din apartamentul situat în Republica Moldova, ***** ce îi aparține (fila dosarului 47-50).

45. În contextul negocierilor purtate de părți (pct. 42 *supra*), potrivit recipisei din 17 aprilie 2022, reclamanta/intimata Știrbu Elena a transmis pârâtei/apelante Tcaci Galina suma de 500 (cinci sute) euro, cu titlu de *avans* pentru procurarea apartamentului sus-menționat (fila dosarului 9)

46. Ulterior, conform recipisei din 07 iunie 2022, reclamanta/intimată a mai transmis pârâtei/apelante suma de 500 euro, tot cu titlu de *avans*, prin intermediul fiului pârâtei, Tcaci Andrei (fila dosarului 10).

47. Deci, faptul transmiterii și primirii acestor sume cu titlu de *avans* de către pârâta/apelantă Tcaci Galina este confirmat incontestabil prin recipisele din 17 aprilie 2022 și 07 iunie 2022, care nu sunt contestate de pârâta/apelantă.

48. Instanța de fond corect a constatat că aceste sume au fost transmise anterior încheierii unui contract de vânzare-cumpărare în formă autentică și fără existența unui antecontract, fiind motivate de intenția părților de a încheia în viitor contractul de vânzare-cumpărare.

49. Însă, un contract de vânzare-cumpărare apartamentul situat în Republica Moldova, ***** între părțile în cauză așa și nu a fost încheiat în forma autentică obligatorie prevăzută de lege (art. 323 alin. (1), lit. a), art. 1028 Cod civil, pct. 34, 40 *supra*), iar în anul 2024, pârâta/apelantă a înstrăinat apartamentul unei terțe persoane, fapt confirmat prin declarațiile acesteia în ședința de judecată.

50. Așadar, între părțile în cauză nu s-a constituit un raport juridic de vânzare-cumpărare a respectivului bun imobil în forma autentică impusă de lege pentru actele juridice de înstrăinare a bunurilor imobile.

51. Potrivit art. 954 Cod civil:

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

(2) Convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic din care rezultă obligația garantată. În celelalte cazuri, convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.

52. Conform art. 955 Cod civil, *Arvuna se ia în calcul la executarea prestaţiei, iar în cazul în care aceasta nu s-a făcut, se restituie.*

53. Potrivit art. 956 Cod civil,

(1) 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.

(2) Pe lângă 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.

(3) Creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executare silită sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale

(4) Arvuna se restituie în cazul în care raportul contractual se stinge dintr-o cauză ce nu atrage răspunderea vreuneia dintre părți.

54. Instanța de fond corect reținut că, din conținutul normelor sus-citate, arvuna este un mijloc de garantare a executării contractului şi are menirea să tempereze interesul fiecărei părţi contractante de a face tot posibilul pentru ca contractul garantat cu arvună să se execute, căci în caz de neexecutare a contractului, partea vinovată va suporta consecințele negative, manifestate fie prin pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie prin plata dublului arvunei de către partea care a primit-o. Datorită acestei funcții, arvuna se deosebește de plata în avans, care la fel ca şi arvuna constituie o plată preventivă, însă nu este în stare să confirme încheierea contractului şi să garanteze executarea obligației, căci

partea care a efectuat o plată în avans este în drept să pretindă restituirea, practic în toate cazurile de neexecutare a contractului, iar partea care a primit avansul, nu poate fi obligată nici într-un caz să restituie dublul plății primite. Din acest considerent, pentru a evita eventualele litigii, părțile trebuie să stipuleze în termeni expreși, că plata preventivă a fost efectuată anume cu titlu de arvună. În caz de dubii, se va aplica prezumția potrivit căreia, suma plătită este considerată avans.

55. Prima instanță corect a respins alegațiile pârâtei Tcaci Galina referitoare la existența unei înțelegeri ferme de vânzare-cumpărare și primirea sumei de 1.000 (una mie) euro de la reclamanta Știrbu Elena cu titlu de *arvună*, întrucât aceste alegații nu sunt susținute de probe pertinente și concludente și nu pot înlătura aplicarea dispozițiilor imperative ale legii referitoare la forma actului juridic de înstrăinare a bunului imobil, precum și a formei și regimului juridic al arvunei.

56. Suplimentar, instanța de apel ține să sublinieze că, norma legală prevăzută la 954 alin. (2) Cod civil reglementează expres că, *(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.*

57. Deci, dacă între părți ar fi fost încheiată o convenție cu privire la arvună, atunci aceasta oricum trebuia să fie întocmită în mod obligatoriu în formă autentică, deoarece legea cere forma autentică pentru actul juridic de înstrăinare a bunului imobil. Însă, la caz, între părți nu a fost încheiată o convenție cu privire la arvună în formă autentică.

58. Mai mult decât atât, instanța de apel reiterează că, din conținutul textului olograf al recipisei din 17 aprilie 2022 rezultă incontestabil că, reclamanta/intimata Știrbu Elena a transmis, iar pârât/apelantă Tcaci Galina a primit suma de 500 (cinci sute) euro, cu titlu de ”*avans”* pentru vânzarea apartamentului sus-menționat (fila dosarului 9).

59. Le fel, din conținutul textului olograf al recipisei din 07 iunie 2022 rezultă incontestabil că, reclamanta/intimata Știrbu Elena a transmis, iar pârât/apelantă Tcaci Galina, a primit, prin intermediul fiului său Tcaci Andrei, încă 500 (cinci

sute) euro, cu titlu de ”*avans”* pentru vânzarea aceluiași apartament (fila dosarului 10).

60. În atare circumstanțe, este justă constatarea instanței de fond că, înstrăinarea ulterioară a apartamentului de către pârâta/apelantă către o terță persoană exclude posibilitatea executării obligației inițiale și confirmă încetarea temeiului juridic pentru reținerea de către ea a sumelor achitate de reclamantă cu titlu de *avans*.

61. Prin urmare, prima instanță întemeiat și legal a ajuns la concluzia de a admite acțiunea înaintată, dispunând încasarea de la pârâta Tcaci Galina, în beneficiul reclamantei Știrbu Elena, a sumei de 1.000 (una mie) euro, sau echivalentul în lei moldovenești conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei la data executării hotărârii.

VIII. Cu referire la cheltuielile de judecată:

62. Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și din cheltuielile de judecare a cauzei*.

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

64. Potrivit confirmării de achitare a notei de plată seria/nr. A 00 8043 8110 6412 din 16.04.2025, reclamanta Știrbu Elena a achitat la depunerea cererii de chemare în judecată suma de 836,00 lei, cu titlu de taxa de stat (fila dosarului 8).

65. Astfel, având în vedere că reclamanta a avut câștig de cauză, acțiunea acesteia fiind admisă integral, în conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, la cererea reclamantei, instanța de judecată corect a dispus încasarea de la pârâta Tcaci Galina în beneficiul Elenei Știrbu a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat achitată la înaintarea acțiunii, în mărime de 836,00 (opt sute treizeci și șase,00) lei.

66. Dat fiind că, apelul depus de pârâta/apelantă Tcaci Galina urmează a fi respins ca nefondat, acesteia nu i se compensează cheltuielile de judecată suportate în apel sub formă de taxă de stat și taxă de timbru.

67. Intimata Știrbu Elena nu a formulat cerințe privind compensarea cheltuielilor de judecată la examinarea cauzei în instanța de apel.

68. Așadar, luând în considerare că, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) din 6 noiembrie 2025 este legală şi întemeiată, completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord ajunge la concluzia că, cererea de apel formulată de pârâta Tcaci Galina urmează a fi respinsă ca nefondată, cu menținerea fără modificări a hotărârii primei instanțe. Or, criticile aduse de apelantă, însoțite de argumentarea circumstanțelor de fapt și de drept ale cauzei percepute eronat, din propriul punct de vedere al acesteia, nu pot duce la admiterea apelului și casarea hotărârii instanței de fond.

69. În temeiul celor expuse, în conformitate cu art. 385 lit. a), art. 389 și art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord,-

D E C I D E :

Respinge apelul declarat de Tcaci Galina.

Menține hotărâriea Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) din 6 noiembrie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Știrbu Elena în contradictoriu cu Tcaci Galina, cu privire la restituirea avansului și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă din momentul pronunțării, dar poate fi atacată cu recurs în Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele completului,

judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Mariana Sajin