Dosar nr. 2-1018/2025
PIGD nr. 2-25091455-09-2-27062025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

12 mai 2026 or. Fălești

Judecătoria Bălți (sediul Fălești)
în următoarea componență,
președintele ședinței, judecător Lilia Trocin
grefier Mariana Lungu
cu participarea reclamantei și avocatului său, Ciumaș Oleg, a pârâtei și reprezentantului său, avocatul Sergiu Osoianu

examinând, în ședință publică, în procedură contencioasă, cererea de chemare în judecată depusă de Ursu Ecaterina împotriva lui Chiriac Silvia privind încasarea sumei de 15 000 lei, dobânda de întârziere 321, 04 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 3 362, 80 lei,-

c o n s t a t ă:

I. Argumentele participanților la proces:

1. La data de 27 iunie 2025, avocatul Ciumaș Oleg a depus cerere de chemare în judecată în interesele lui Ursu Ecaterina împotriva lui Chiriac Silvia prin care solicită încasarea sumei de 15.000 lei, dobânda de întârziere în sumă de 321,04 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 3.362,80 lei.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată se invocă că, la 07 iunie 2021 între Chiriac Silvia, în calitate de promitent, și Ursu Ecaterina, în calitate de beneficiar, a fost încheiat un antecontract, prin care părțile s-au obligat să încheie în viitor un contract de vânzare - cumpărare a bunului imobil - cota de teren amplasată în extravilanul s. *****, raionul Fălești. Prețul contractului de vânzare - cumpărare a fost stabilit la suma de 15.000 lei la data încheierii antecontractului. Antecontractul nu a fost autentificat notarial, urmând ca acest lucru să se realizeze ulterior, după perfectarea actelor de moștenire de către Chiriac Silvia, întru confirmarea realizării acordului de voință pentru încheierea contractului de vânzare - cumpărare a fost întocmită recipisa, scrisă și semnată personal de Chiriac Silvia.

În temeiul antecontractului, Ursu Ecaterina a achitat în avans dnei Chiriac Silvia prețul convenit în sumă de 15.000 lei.

Ulterior încheierii antecontractului, Chiriac Silvia s-a eschivat în diferite moduri de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. În ultimele discuții aceasta a declarat că nu mai dorește încheierea acestui contract și că intenționează să vândă terenul la alt preț, altei persoane.

Circumstanțele relevante pretenției de încasare a sumei ce constituie îmbogățire ilicită se invocă că, la încheierea antecontractului nu a fost respectată forma autentică conform art. 323 lit. a) Codul civil al Republicii Moldova coroborat cu art. 999 alin.(2) Codul

civil al Republicii Moldova, acest act juridic, reieşind din prevederile art. 324 alin. (l) Codul civil al Republicii Moldova, fiind lovit de nulitate.

Respectiv, plăţile efectuate de Ursu Ecaterina în temeiul acestui act juridic reprezintă o îmbogăţire nejustificată a lui Chiriac Silvia, care urmează a fi restituită de ultima. Reclamanta pretinde că la momentul intentării prezentei acţiuni, Chiriac Silvia, în temeiul art. 1979 alin.(l) Codul civil al Republicii Moldova, are obligaţia de a restitui reclamantei Ursu Ecaterina banii în sumă de 15.000 lei, pe motiv că aceasta reprezintă o îmbogăţire nejustificată.

Astfel, în temeiul antecontractului din 07 iunie 2021, Ursu Ecaterina a achitat pârâtei Chiriac Silvia preţul bunului imobil în sumă totală de 15.000 lei. Prin majorarea patrimoniului său cu suma de 15.000 lei, pârâta, potrivit art. 1984 alin.(l) Codul civil al Republicii Moldova, se consideră persoană îmbogăţită.

În acelaşi timp, având în vedere că prin achitarea sumei de 15.000 lei de către reclamantă în contul pârâtei, în temeiul unui act juridic lovit de nulitate, Ursu Ecaterina a suferit o micşorare a patrimoniului său, respectiv în temeiul art. 1985 alin.(l) Codul civil al Republicii Moldova, se consideră persoană dezavantajată.

Având în vedere prevederile art. 1981 alin.(2) Codul civil al Republicii Moldova, pârâta nu este îndreptăţită să reţină suma de 15.000 lei primită de la reclamantă, în baza actului juridic menţionat.

Pentru soluţionarea amiabilă a litigiului, reclamanta, la data de 18 aprilie 2025, a expediat în adresa pârâtei o somaţie, care însă a rămas fără răspuns.

Având în vedere că, pârâta a refuzat soluţionarea pe cale extrajudiciară a litigiului, potrivit art. 774 alin.(l) Codul civil al Republicii Moldova şi art. 776 Codul civil al Republicii Moldova, coroborat cu art. 1990 alin.(l) Codul civil al Republicii Moldova, reclamanta solicită instanţei să dispună încasarea silită a sumei de 15.000 lei de la Chiriac Silvia în beneficiul reclamantei.

Drept circumstanţe relevante pretenţiei de încasare a dobânzii de întârziere se invocă că, obligarea pârâtei la plata de despăgubiri reclamantei pentru prejudiciul suferit prin neexecutare, conform art. 934 alin.(l) Codul civil al Republicii Moldova.

Având în vedere că pentru executarea obligaţiei persoanei îmbogăţite de a restitui îmbogăţirea nejustificată, legislaţia în vigoare nu stabileşte expres un anumit termen, reclamanta, în temeiul art. 861 alin.(l) Codul civil a Republicii Moldova, a fost în drept de a pretinde oricând pârâtei executarea obligaţiei de restituire a sumei de 15.000 lei.

Astfel, prin somaţia din 18 aprilie 2025, Ursu Ecaterina i-a acordat pârâtei un termen de 7 zile pentru restituirea sumei îmbogăţirii nejustificate, respectiv termenul a expirat la 25 aprilie 2025.

Termenul stabilit de reclamantă, corespunde în totalitate cu cel reglementat de art. 861 alin.(2) Codul civil al Republicii Moldova. Având în vedere că pârâta nu şi-a executat obligaţia de restituire a îmbogăţirii nejustificate în termenul stabilit de reclamantă, Ursu Ecaterina este în drept să solicite instanţei obligarea pârâtei la achitarea în beneficiul său a dobânzii de întârziere în conformitate cu art. 941 alin. (l) Codul civil al Republicii Moldova.

3. În drept cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe prevederile art. 861, 934, 942, 1979, 1981, 1984, 1985, 1990 Cod civil.

4. La 27.06.2025, cererea a fost acceptată spre examinare în procedura cererii cu valoare redusă, iar copia încheierii de acceptare spre examinare a cererii de chemare în

judecată cu o copie de pe cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate au fost expediate, cu scrisoare recomandată, în adresa pârâtei, care a fost recepţionată, avizul de recepţie fiind semnat la data de 14.07.2025 (f. d. 19, 21).

5. La data de 30.07.2025, pârâta, prin intermediul avocatului Polivenco Victor, a depus cerere de ridicare a excepţiei de tardivitate (f. d. 22-27). Care a fost expediată reprezentantului reclamantului pentru a se expune asupra acesteia (f. d. 28).

La data de 30.10.2025, reprezentantul reclamantei a depus referinţă la cererea privind ridicarea excepţiei de tardivitate (f. d. 29-31).

6. Prin încheierea din 21.11.2025 s-a dispus examinarea cererii de chemare în judecată, în ordinea generală şi stabilită şedinţa de judecată pentru data de 17 februarie 2026, ora 09:00 (f. d. 34).

7. Prin încheierea din 05.03.2026, cererea avocatului Polivenco Victor depusă în interesul pârâtei Chiriac Silvia privind excepţia de tardivitate a cererii de chemare în judecată depusă de Ursu Ecaterina împotriva Silviei Chiriac privind încasarea sumei, dobânzii de întârziere şi cheltuielile de judecată, în urma examinării, a fost respinsă ca neîntemeiată (f. d. 60-63) şi instanţa a purces la examinarea cauzei în fond.

8. În şedinţă de judecată, **reprezentantul reclamantei, avocatul Oleg Cumaş**, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată pe motivele de fapt şi de drept indicate. Suplimentar a explicat că, la momentul depunerii cererii, pârâta doar intenţiona să vândă acest teren unei alte persoane refuzând încheierea contractului de vânzare cumpărare cu reclamanta, însă după depunerea cererii, pârâta a încheiat contract de vânzare-cumpărare şi bunul respectiv a fost vândut altei persoane. Solicită, instanţei, încasarea din contul pârâtei în beneficiul reclamantei suma de 15 000 lei, care a fost achitată de reclamantă pârâtei pentru bunul-terenul agricol ce urma a fi obiect al contractului de vânzare-cumpărare.

Dobânda de întârziere a fost calculată, ţinând cont de somaţia expediată pârâtei, la expirarea termenului de 7 zile acordat pârâtei pentru restituirea sumei.

Lotul de teren, ce a fost negociat între părţi, s-a stabilit a fi proprietate comună, a pârâtei, fiicei ei şi nepoatei sale, din care motive în anul 2021 nu a fost posibil de perfectat contractul de vânzare-cumpărare, urmând ca pârâta mai întâi să perfecteze actele pe acel bun, respectiv a fost încheiat antecontractul.

Reclamanta şi pârâta au convenit să aştepte până când ceilalţi coproprietari să intră în drepturile de moştenitori, dat fiind că unul era minor, ca să evite chestia cu depunerea în contul băncii a unei sume din preţ, ca ulterior să poată perfecta contractul de vânzare-cumpărare.

Cu referire la termenul de prescripţie la depunerea cererii de chemare în judecată, invocat de reprezentantului pârâtei, menţionează că, acesta nu indică expres când, în opinia sa, a apărut dreptul reclamantei la intentarea acţiunii dacă consideră că la depunerea cererii de chemare în judecată s-ar fi omis acest termen. Căci în antecontract nu a fost stabilit un termen de executare a acestui antecontract, respectiv, nu există o dată de a calcula curgerea termenului. Or, părţile au convenit că încheierea contractului de vânzare-cumpărare va fi încheiat şi finalizat când unul din coproprietari va împlini vârsta de 18 ani. Ceea ce s-a întâmplat în luna ianuarie 2025. Astfel în anul 2025, reclamanta a început demersurile faţă de pârâtă ca să întocmească acest contract de vânzare-cumpărare. Deja atunci a apărut problema că pârâta solicita un preţ mai mare decât cel convenit

anterior. Astfel, consideră că reclamanta din acel moment a cunoscut că pârâta refuză perfectarea contractului de vânzare-cumpărare şi la scurt timp, a depus acţiune civilă.

Cât priveşte propunerea părţii pârâte de a reduce suma de 15 000 lei, consideră că nu este clară, din ce rezultă, care ar fi temeiul legal, etc.

9. În şedinţa de judecată, **reclamanta Ursu Ecaterina,** a susţinut cererea de chemare în judecată şi a solicitat admiterea ei, menţionând că, în anul 2020, la ea a venit pârâta cu propunerea să cumpere cota de teren al soţului ei, care se afla la ea în arendă, la preţ de 15 000 lei. Aceasta avea nevoie urgent de bani pentru o intervenţie chirurgicală pentru soţ, care era bolnav. La acel moment nu avea intenţia să cumpere acel lot de teren, însă a intrat în situaţia pârâtei şi a acceptat propunerea ei. Suma de 15 000 lei a fost convenită drept preţ integral al terenului, nu ca avans, însă din neatenţie a menţionat ca fiind avans. Astfel, a fost întocmită o recipisă în acest sens, iar ulterior urma să fie încheiat şi contractul de vânzare-cumpărare.

Ulterior, soţul pârâtei a decedat, iar când a început să perfecteze actele pe teren prin anul 2023, pe motiv că o cotă parte din moştenire îi revenea nepoatei pârâtei, care era la acel moment minoră, urma pârâta să pună în cont pe numele acesteia suma de 2 800 lei, partea ce-i revenea nepoatei minore din acel bun. Atunci, pârâta a spus că nu are bani şi să mai aştepte încă doi ani până nepoata va împlini vârsta majoratului. Când copilul a împlinit vârsta de 18 ani, pârâta i-a spus că pământul deja se vinde mai scump. La acel moment cota de teren deja se vindea cu 25 000 lei şi i-a zis pârâtei că este de acord să mai achite 5 000 lei, menţionând că în anul 2020 suma de 15 000 lei avea altă valoare. Însă pârâta, Chiriac Silvia i-a cerut să mai achite încă 15 000 lei, altfel vinde terenul altei persoane.

Considerând că acest lot de teren l-a cumpărat, a considerat că data când s-a achitat pentru teren să nu mai achite plata pentru arenda acelui teren, care se afla la ea în arendă. Însă pârâta a venit cu reproşuri către ea, cerându-i plata de arendă pe acel teren pe perioada de 5 ani, astfel între ele a început cearta. În anul 2025, în timp ce se afla cu soţul său în spitalul din România, pârâta s-a adresat la poliţie cu plângere pe faptul că nu-i achită plata pentru arenda terenului pe o perioadă de 5 ani. Fiind audiată de poliţie pe marginea acelei plângeri, a aflat de la acesta că lotul de teren, pârâta îl vinde unei alte persoane. Atunci a vorbit cu pârâta zicându-i că, este de acord să-i mai achite o sumă de bani, doar că şi ea trebuie să se comporte cu bun simţ, ţinând cont că i-a intrat în situaţie când a avut nevoie. Însă, n-au ajuns la un numitor comun. Astfel, a înţeles că pârâta refuză să perfecteze contractul de vânzare cumpărare a terenului pentru care s-a achitat în anul 2020.

10. În şedinţă de judecată, **reprezentantul pârâtei, avocatul Sergiu Osoianu**, a menţionat că, în principiu pârâta recunoaşte acţiunea, însă nu a achitat-o, căci reclamanta a deţinut acest teren în arendă şi nu a achitat arenda pe o perioada de 5 ani după anul 2020. Acest teren a fost transmis în arendă Gospodăriei Ţărăneşti, înregistrată pe numele soţului reclamantei, reclamantă însă fiind şi ea membru al acestei gospodării, poartă răspundere solidară. Soţul pârâtei, în pofida stării de sănătate, nu se ocupă de această Gospodărie, astfel, toţi cunosc că, Gospodăria Ţărănească este gestionată de reclamantă. Un alt motiv care a creat neînţelegeri între părţi a fost că, din momentul în care s-a purces la perfectarea actelor de moştenire, au fost achitate taxele, etc., reclamanta ar fi luat la ea aceste acte şi le reţine ilegal, consideră că anume acesta a fost motivul adresării pârâtei la poliţie. Pârâta fiind nevoită să perfecteze duplicate pentru acele acte.

A depus a cerere de chemare în judecată prin care solicită de la Gospodăria Țărănească la care a transmis în arendă terenul, plata de arendă a terenului într-o sumă anumită, în jur de 9000 lei, însă cererea a depus-o separat, nu ca cerere reconvenţională şi nu cunoaşte la cine a nimerit în procedură. Astfel, sunt de acord să achite diferenţa dintre 15 000 lei şi cheltuielile de judecată în total în jur de 18 000 lei şi plata de arendă în jur de 9000 lei.

Chiriac Silvia nu neagă faptul primirii sumei de 15 000 lei de la reclamantă, dar însăşi în recipisă este indicat că suma dată este avans, respectiv nu poate fi vorba de o vânzare.

Cât priveşte antecontractul, acesta nu a fost înregistrat oficial, conform legislaţiei la notar apoi la Oficiul Cadastral, or, în urma unor dificultăţi apărute referitor la înregistrarea legală a acestei vânzări, dat fiind că au apărut încă doi moştenitori ai acestei suprafeţe de teren, tranzacţia nu a fost efectuată. Când s-a deschis dosarul de succesiune, fiind achitate careva sume în vederea perfectării acestor acte, reclamanta a luat actele primare, refuzând să le întoarcă pârâtei. Astfel, când pârâta a încercat iarăşi să purceadă la încheierea acestei tranzacţii, între părţi a apărut un conflict, pârâta fiind nevoită să perfecteze duplicatele actelor anterior deja perfectate.

Pe parcursul a 5 ani, plata pentru arenda terenului nu a fost achitată, respectiv, suma de 15 000 lei nu a fost restituită de pârâtă pe motiv că, aceasta a înţeles că reclamanta prin neachitarea acestei plăţi de arendă îşi reţine suma datoriei.

Totodată, nu este de acord că a fost respinsă cererea de tardivitate, consideră că reclamanta a cunoscut despre dificultăţile la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, când s-au prezentat la notar, în perioada anului 2022-2023, respectiv termenul curge din această perioadă şi reclamanta urma să-şi revendice pretenţiile privind recuperarea sumei de 15 000 lei până la depunerea cererii.

11. În şedinţă de judecată, **pârâta Silvia Chiriac** a declarat că, până la decesul soţului său, care a decedat la data de 10.07.2021, a fost la reclamantă şi i-a solicitat să-i împrumute suma de 15 000 lei, pe motiv că soţul său deja era grav bolnav şi să aibă bani de înmormântare. I-a spus acesteia că dacă trebuie vinde cota de teren. Peste o lună, a fost chemată de reclamantă şi a întocmit o recipisă. Ulterior, prin luna august, au mers împreună la notar. Acolo i s-a spus că câte o cotă parte din terenul dat îi revenea fiicei sale şi nepoatei, care era încă minoră. A perfectat documentele pe teren în anul 2023, tot atunci i s-a zis că trebuie să calculeze ce sumă îi revine nepoatei minore şi să pună suma de bani respectivă pe contul nepoatei, însă nu avea suma de bani necesară. A perfectat actele de moştenire din banii împrumutaţi de la reclamantă, care însă i-a restituit deja. Banii ce i-a restituit reclamantei, folosiţi pentru perfectarea actelor de moştenire, i-a obţinut din înstrăinarea cotei de teren. Actele pe moştenire au fost reţinute de reclamantă, fiind nevoită să se adreseze la poliţie în aprilie 2025. Nu au perfectat atunci contractul de vânzare-cumpărare.

Ulterior nu au ajuns la un numitor comun, între timp s-a schimbat preţul terenurilor şi nu au mai încheiat contract de vânzare-cumpărare.

La data de 09.06.2025 a vândut cota de teren unei alei persoane, însă nu a restituit reclamantei suma de 15 000 lei, din motivul menţionat de avocat.

A perfectat actele pe moştenire în anul 2022, dar nepoata sa a împlinit vârsta de 18 ani în anul 2025. Dacă nu apărea conflictul între ele şi divergenţele respective, avea să fie

executat antecontractul. Din anul 2021 până în anul 2025 pentru arenda terenului nu a primit nimic.

II. Aprecierea instanței:

Analizând circumstanțele expuse în cererea de chemare în judecată, în coraport cu înscrisurile din dosar, cercetate în ședință de judecată, în raport cu normele de drept material și procedural incidente, instanța conchide că, cererea de chemare în judecată este întemeiată și urmează a fi admisă integral, din următoarele considerente:

12. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară că, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.*

Potrivit art. 9 alin. (1) Cod civil, *drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.*

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

Conform art. 11 alin. (1) Cod civil, *buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic*.

Potrivit art. 117 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.*

În conformitate cu art. 118 alin.(1) Cod 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.*

În corespundere cu art. 121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și 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.*

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(4) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă șisuficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.*

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

În acord cu prevederile art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

În conformitate cu prevederile art. 774 Cod civil, (*1) în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*

(2) Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi.

(3) Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Conform art. 776 Cod civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

Potrivit ar. 861 Cod civil, *(1) în cazul în care termenul de executare a obligaţiei nu este determinat şi nici nu rezultă din natura acesteia, creditorul are dreptul de a pretinde oricând executarea ei, iar debitorul este îndreptăţit să o execute oricând.*

(2) Dacă datoria de a executa imediat nu rezultă din lege, contract sau din natura obligaţiei, debitorul trebuie să execute obligaţia în termen de 7 zile din momentul primirii facturii sau a unei cereri echivalente din partea creditorului. Introducerea acţiunii în justiţie faţă de debitor se asimilează cererii de executare din partea creditorului.

Conform art. 999 Codul civil, (*1) antecontractul este contractul prin care o parte (promitent) se obligă faţă de cealaltă parte (beneficiar) să încheie în viitor un alt contract (contract definitiv) la cererea beneficiarului. Această obligaţie poate fi asumată şi de către ambele părţi.*

(2) Antecontractul trebuie să prevadă clauzele esenţiale ale contractului definitiv şi să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceeaşi sancţiune.

(3) Partea contractantă care are doar calitatea de beneficiar nu poate fi obligată la încheierea contractului definitiv şi nici nu poartă răspundere pentru că a ales să nu-l încheie.

(4) Sumele plătite şi alte prestaţii executate în temeiul antecontractului se prezumă a fi un avans în contul prestaţiilor 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.

(5) Stipulaţia prin care părţile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie antecontract.

Potrivit art. 1979 al. 1) Cod civil, *dacă o persoană obţine o îmbogăţire nejustificată (persoană îmbogăţită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana dezavantajată să restituie îmbogăţirea.*

2) Prevederile alin. (1) se aplică doar în conformitate cu dispoziţiile prezentului capitol.

Art. 1981 al. 1) Cod civil prevede, *o îmbogăţire este nejustificată, cu excepţia următoarelor cazuri:*

a) persoana îmbogăţită este îndreptăţită faţă de persoana dezavantajată să obţină îmbogăţirea în virtutea unui contract sau unui alt act juridic, unei hotărâri judecătoreşti sau unui alt temei legal; sau

b) persoana dezavantajată şi-a dat consimţământul în mod liber şi fără eroare de a suferi dezavantajul.

(2) Dacă contractul sau un alt act juridic este lovit de nulitate sau este ineficient cu efect retroactiv ori dacă hotărârea judecătorească sau un alt temei de obţinere este nevalabil cu efect retroactiv, persoana îmbogăţită nu este îndreptăţită la îmbogăţire pe baza acestui temei.

(3) Cu toate acestea, persoana îmbogăţită se consideră îndreptăţită la îmbogăţire în baza legii dacă a dobândit îmbogăţirea prin uzucapiune, bună-credinţă, precum şi în alte cazuri când, conform legii, ea are dreptul de a păstra îmbogăţirea.

(4) De asemenea, îmbogăţirea este nejustificată dacă:

a) persoana dezavantajată a oferit-o pentru un scop care nu este atins sau în considerarea unei aşteptări care nu s-a realizat;

b) persoana îmbogăţită a cunoscut sau trebuia în mod rezonabil să cunoască despre acel scop sau acea aşteptare; şi

c) persoana îmbogăţită a acceptat sau se poate considera în mod rezonabil că a acceptat că îmbogăţirea trebuie să fie restituită în astfel de circumstanţe.

Conform art. 1984 Cod civil, *(1) O persoană este îmbogăţită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său.*

(2) În scopul constatării dacă o persoană a obţinut o îmbogăţire şi a mărimii acesteia nu se ia în considerare dezavantajul pe care persoana îmbogăţită l-a suferit în schimbul îmbogăţirii sau după îmbogăţire.

Potrivit art. 1985 Cod civil, *(1) o persoană este dezavantajată prin micşorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor de către o altă persoană, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul altuia.*

(2) În scopul constatării dacă o persoană a suferit un dezavantaj şi a mărimii acestuia nu se va lua în considerare îmbogăţirea pe care această persoană a obţinut-o în schimbul dezavantajului sau după dezavantaj.

Conform art. 1990 Cod civil, *(1) Dacă îmbogăţirea constă într-un bun care poate fi transmis, persoana îmbogăţită este obligată să restituie îmbogăţirea prin transmiterea bunului persoanei dezavantajate.*

(2) În loc de a transmite bunul, persoana îmbogăţită poate alege să restituie îmbogăţirea prin plata valorii băneşti în folosul persoanei dezavantajate dacă transmiterea ar cauza persoanei îmbogăţite un efort sau cheltuieli disproporţionate.

În conformitate cu prevederile art. 942 Cod civil, *(1) în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma*

respectivă din data imediat următoare scadenței plății până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale.

(2) Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobânzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobânzii prevăzute de contract.

13. Astfel, potrivit explicațiilor părților, probelor prezentate și cercetate în ședința de judecată s-a stabilit că, în anul 2021 între părți a avut loc o înțelegere, și anume pârâta a venit către reclamantă cu solicitarea de a-i împrumuta bani din motiv că soțul său era grav bolnav. Propunându-i că este gata să-i vândă cota de teren agricol care se afla în arendă la Gospodăria Țărănească înregistrată pe numele soțului reclamantei. Reclamanta a acceptat într-un final propunerea pârâtei, i-a oferit acesteia bani în sumă de 15 000 lei pentru necesitățile acesteia, iar la scurt timp au decis să specifice această înțelegere ce a avut loc inițial în formă verbală, printr-un înscris. Astfel, la data de 07.06.2021, a fost semnată recipisa, anexată la f. d. 8, prin care pârâta a specificat că, primește de la Ursu Ecaterina suma de 15 000 lei în avans în contul înstrăinării lotului de teren agricol, obligându-se ulterior să încheie contractul de vânzare-cumpărare.

La scurt timp, soțul pârâtei a decedat și, ținând cont de faptul că această cotă de teren a fost proprietate comună în devălmășie, la momentul perfectării actelor de intrare în drepturi de moștenitor s-a constatat că, sunt și alți moștenitori, printre care fiicele defunctului și o nepoată a acestuia, care era minoră la acel moment. Astfel, la perfectarea actelor de înstrăinare a acestui lot de teren, urma să i se achite în contul minorei o sumă de bani, însă pârâta nu dispunea de acea sumă, din care motiv a propus reclamante să mai aștepte doi ani până copila comoștenitor va împlini vârsta majoratului. În anul 2025 minora - coproprietara terenului, a împlinit 18 ani, însă la acel moment deja se ridicase prețul la terenurile agricole, acesta deja fiind în jur de 25 000 -30 000 lei. Reclamanta a acceptat să achite suplimentar suma de 5000 lei, menționând că atunci când s-a achitat pentru acel teren cu 15 000 lei, care la acel moment era prețul real, această sumă avea altă valoare. Pârâta, însă a refuzat, solicitând să i se achite încă 15 000 lei. Astfel, între părți au apărut aceste divergențe, care în final a făcut ca tranzacția de înstrăinare a terenului să nu fie realizată în formă scrisă și autentică, pârâta ulterior înstrăinând lotul unei alte persoane.

Consideră reclamanta că, pârâta urmează să-i restituie suma de 15 000 lei, cu care s-a îmbogățit nejustificat. La rândul său, pârâta, în principiu, este de acord cu cererea, doar că invocă că acest lot de teren în tot acest răstimp s-a aflat în arendă la Gospodăria Țărănească, a cărei membră este reclamanta, care însă nu i-a achitat nimic din plata de arendă a terenului (grâne, porumb sau o sumă bănească). Din acest motiv este de acord să-i achite reclamantei doar diferența dintre aceste sume. Plata pentru arenda terenului fiind calculată pentru perioada de 5 ani în sumă de aproximativ 9000 lei, cererea fiind depusă în procedură separată. Părților fiindu-le oferită posibilitatea să negocieze asupra unei tranzacții de împăcare, să soluționeze litigiul pe cale amiabilă, însă acestea nu au ajuns la un numitor comun.

Astfel, instanța a examinat cauza rezultând din aceste circumstanțe.

Făcând o analiză a probelor, instanţa constată că cererea de chemare în judecată este întemeiată şi urmează a fi admisă. Cu referire la respectarea termenul de prescripţie la depunerea cererii de chemare în judecată, instanţa s-a expus, prin încheiere la data de 05.03.2026 (f. d. 60-63).

Argumentul pârâtei precum că, reclamanta ar fi folosit terenul agricol ce urma să-i fie înstrăinat în temeiul antecontractului şi că i-ar fi datorat plata de arendă a acestuia pe perioada de 5 ani, nu poate fi reţinut pe motiv că, potrivit art. 240 al. 3) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

Or, cerere reconvenţională, pârâta nu a depus. Acesta fiind obiectul unui alt litigiu, urmând a fi soluţionat separat.

Astfel, în şedinţa de judecată s-a stabilit cu certitudine că pârâta a primit de la reclamantă suma de 15 000 lei în anul 2021, ce constituie preţul lotului de teren agricol, urmând ca ulterior, părţile să perfecteze şi contractul de vânzare-cumpărare. Din motivul că, în urma decesului soţului pârâtei, a durat perfectarea actelor pe numele moştenitorilor dintre care unul din moştenitori nu împlinise vârsta de 18 ani şi potrivit legii, suma cuvenită acesteia urma a fi depusă de pârâtă pe un cont special. Aceasta, însă nu a avut posibilitate să îndeplinească această condiţie din care motiv s-a amânat procedura de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren. Între timp preţul la terenuri a crescut şi pârâta a invocat un preţ dublu, în mărime de 30 000 lei.

Reclamanta a propus o sumă suplimentară de 5000 lei, menţionând că 5 ani în urmă a achitat preţul integral al terenului, deşi eronat a fost indicat în antecontract suma de 15 000 lei, ca avans. Pârâta, n-a acceptat propunerea reclamantei şi a înstrăinat terenul la un preţ mai mare unei alte persoane. Este de acord pârâta parţial cu pretenţiile înaintate, în limita diferenţei dintre suma solicitată de reclamantă şi plata de arendă solicitată în favoarea sa de la Gospodăria Ţărănească, înregistrată pe numele soţului reclamantei, membră a cărei aceasta este.

Ţinând cont de faptul că pretenţiile pârâtei, n-au fost înaintate în prezenta cauză, fiind de fapt înaintate Gospodăriei Ţărăneşti, acestea nu se reţin şi instanţa nu se va expune asupra acestora, urmând să fie examinate în procedură separată. Astfel, pârâta nu a prezentat nici un argument ce ar face imposibilă admiterea cererii de chemare în judecată, cel puţin parţial. Or, pârâta a recunoscut primirea de la reclamantă a sumei de 15 000 lei pentru lotul de teren agricol, care l-a propus pentru înstrăinare reclamantei, s-a folosit de această sumă de bani. Nu a încheiat cu reclamanta un contract de vânzare-cumpărare a acestui lot de teren, asupra căruia avuse înţelegerea de a i-l înstrăina 5 ani în urmă. Nu a restituit nimic din această sumă reclamantei, iar terenul l-a înstrăinat unei alte persoane. Astfel, instanţa consideră că pârâta nu este îndreptăţită să beneficieze de această sumă în continuare.

14. În latura compensării cheltuielilor de judecată se va proceda conform prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, adică se va dispune încasarea acestor sume de la pârât, proporţional părţii admise.

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

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câştig de*

cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii.

15. Conform art. 90 lit. i) Cod de procedură civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.*

Conform art. 96 Cod procedură civilă, *(1) instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.*

(1[1]) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Soluţionând cererea de restituire a cheltuielilor pentru asistenţă juridică acordată, instanţa va ţine cont de: a) complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă; b) aportul avocatului la soluţionarea cauzei; c) timpul şi munca depusă de avocat; d) aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistenţa (cunoştinţe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor reglementări de profil, cunoaşterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienţi specifici etc.); e) faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; f) rezultatul obţinut; g) restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; h) natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; i) experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; j) justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; k) suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză; l) alţi factori, la discreţia instanţei.

Instanţa reţine că reclamanta a prezentat dovada suportării cheltuielilor de asistenţă juridică în sumă de 2 500 lei şi a solicitat încasarea acestor cheltuieli din contul pârâtei (f.d. 15).

Ţinând cont de pretenţiile admise, reieşind din volumul de muncă depus (întocmirea, expedierea notificărilor, întocmirea cererii de chemare în judecată, autentificarea înscrisurilor, etc.), de complexitatea cauzei civile, rezultatul obţinut, timpul şi munca depusă, instanţa de judecată consideră că cheltuielile de asistenţă juridică au fost reale, necesare şi rezonabile şi, din acest motiv, consideră necesar de a încasa din contul pârâtei Chiriac Silvia, în beneficiul Ecaterinei Ursu şi suma în mărime de 2 500 lei, cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică.

16. În temeiul celor expuse, precum şi în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (2), art. 236, art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa,

h o t ă r ă ş t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de Ursu Ecaterina împotriva lui Chiriac Silvia privind încasarea sumei de 15 000 lei, dobânda de întârziere 321, 04 lei şi cheltuielile de judecată în sumă de 3 362, 80 lei, se admite.

Se încasează de la Chiriac Silvia, IDNP ***** cu domiciliul în s. *****, r-l Făleşti în beneficiul lui Ursu Ecaterina, IDNP ***** cu domiciliul în s. *****, r-l Făleşti, suma de 15 000 (cincisprezece mii) lei, dobânda de întârziere 321, 04 lei (trei sute douăzeci şi unu lei 04 bani) şi cheltuielile de judecată în sumă de 3 362, 80 lei (trei mii trei sute şaizeci şi doi lei 80 bani).

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Nord, în termen de 30 zile de la data emiterii dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Bălţi (sediul Făleşti).

Preşedintele şedinţei
Judecător Lilia Trocin