Dosarul nr. 2-90/2024
PIGD 2-24048768-46-2-03052024-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat public la 27 februarie 2026 în oraşul Floreşti
Hotărârea integrală întocmită la 06 aprilie 2026

Judecătoria Soroca, sediul Floreşti în următoarea componenţă:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Zadorojniuc Alexandru
Grefier Mîrza Nadejda
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, avocat Bordian Rodion
Pârâtului Ţugui Ion
Reprezentantul pârâtului, avocat Lungu Alexandru

Examinând, în şedinţă publică, în limba de stat, cauza civilă iniţiată la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Bordian Radion în interesele lui Miron Gheorghe împotriva lui Ţugui Ion, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Connect Iminvest” privind încasarea dublei arvune şi a cheltuielilor judiciare,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanţilor la proces:

La 02 mai 2024, avocatul Bordian Radion în interesele reclamantului Miron Gheorghe s-a adresat Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Ţugui Ion, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Connect Iminvest” privind încasarea dublei arvune şi a cheltuielilor judiciare.

În motivarea acţiunii a invocat că, la data de 23 august 2023 între Ţugui Ion, având calitatea de vânzător promitent, cu aportul şi în prezenţa intermediarului SRL „Connect Iminvest" SRL, în calitate de intermediar, şi Miron Gheorghe, având calitatea de cumpărător promitent, a fost încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 23-8/23 potrivit căruia

vânzătorul promitent se obligă să vândă, iar cumpărătorul promitent să cumpere bunul locativ viitor, apartament cu suprafaţa de 67,04 m.p. cu nr. cadastral 21123623.02.013 situat în mun. Chişinău, loc. ***** str. ***** *****la preţul de 57 900 Euro.

La momentul semnării contractului vizat, la sediul intermediarului, în mun. Chişinău str. Bemardazzi 45 vânzătorul promitent Ţugui Ion a primit de la cumpărătorul promitent suma de 5000 Euro cu titlu de arvună.

Indică că, potrivit pct. 1.4 din antecontract, contractul definitiv de vânzare-cumpărare urma a fi semnat nu mai târziu de data de 30.09.2023. Cu regret, nici la data de 30.09.2023, dar nici până la momentul de faţă, vânzătorul promitent Ţugui Ion nu a pregătit actele necesare şi nu a informat cumpărătorul promitent Miron Gheorghe despre necesitatea prezentării în vederea semnării contractului definitiv de vânzare-cumpărare a imobilului indicat supra.

Potrivit pct. 2.2 din antecontract, vânzătorul promitent se obligă să încheie contractul definitiv de vânzare-cumpărare în termenul indicat în pct. 1.2, adică până la 30.09.2023, iar potrivit pct. 2.3 el este obligat să transmită efectiv toate atribuţiile dreptului de proprietate asupra bunului imobil cumpărătorului promitent în termenii prevăzuţi de antecontract.

În continuare, susţine că, potrivit pct. 2.4 vânzătorul promitent este obligat să perfecteze şi să ridice în termenul indicat în pct. 1.4 toate documentele, extrasele şi autorizaţiile necesare încheierii contractului definitiv de vânzare - cumpărare.

Conform pct. 2.5 vânzătorul promitent se mai obligă să nu încheie şi să nu permită terţelor persoane încheierea unui act juridic de înstrăinare a imobilului indicat în pct. 1.1 al antecontractului.

Atrage atenţia că obligaţiile asumate de către vânzătorul promitent la situaţia din 30.09.2023, nu au fost respectate.

Prin urmare, potrivit prevederilor pct. 2.7 din antecontract, „în cazul în care contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat până la data indicată în pct. 1.4 exclusiv din cauza/culpa vânzătorului promitent, acesta suplimentar obligaţiilor prevăzute de lege, va avea obligaţia de a restitui cumpărătorului promitent dublul arvunei primite, în termen de 3 zile bancare.

Astfel, aplicând circumstanţele actuale la pct. 2.2 din contract conform căruia, vânzătorul promitent se obligă să semneze antecontractul prezent conform pct. 1.2 mai târziu de data de 30.09.2023. Se constată că nici până în ziua de azi, Ţugui Ion nu şi-a onorat obligaţia conform prezentului contract, dar nici conform legii. Această lipsă de acţiune din partea vânzătorului este contrar art. 10 Codul Civil ce menţionează că persoanele fizice şi juridice

trebuie sa își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri; și contrar art. 775 alin. (1) Codul Civil care stipulează că debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Totodată, conform pct. 2.3 vânzătorul promitent se obligă să transmită efectiv toate atribuțiile dreptului de proprietate asupra bunului imobil cumpărătorului promitent în termenii prevăzuți de contract. Din păcate nici până în ziua de azi, Miron Gheorghe nu a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului vizat, ce rezultă din lipsa acțiunilor ce ar fi trebuit sa fie întreprinse de către Țugui Ion conform pct. 2.2, 2.3, 2.4 din prezentul contract.

În conformitate cu pct. 2.4 al prezentului antecontract, vânzătorul promitent se obligă să perfecteze și să ridice în termenul indicat în pct. 1.4, adică până la 30.09.2023, toate documentele extrasele și autorizațiile necesare încheierii contractului definitiv de vânzare-cumpărare. Nici până în ziua de azi, Miron Gheorghe nu a primit nici un document din cele enumerate anterior din partea lui Țugui Ion și nici nu s-a ajuns la încheierea prezentului contract până la 30.09.2023 sau după această dată scadentă. Luând în considerare prevederile art. 10 și art. 775 alin. (1) ce reprezintă norme inderogabile, comportamentul lui Țugui Ion este inadmisibil în relația contractuală cu Miron Gheorghe.

Consideră că, Țugui Ion a încălcat și prevederile pct. 2.5 din antecontract, potrivit căruia vânzătorul promitent se mai obligă să nu încheie și să nu permită terțelor persoane încheierea unui act juridic de înstrăinare a imobilului indicat în pct. 1.1 al antecontractului. Or, potrivit informației din Registrul Bunurilor Imobile, apartamentul în litigiu a fost vândut la data de 04 ianuarie 2024 către alte persoane, dreptul de proprietate fiind înregistrat la data de 15 februarie 2024.

Conform pct. 2.7 al prezentului antecontract, vânzătorul promitent se obligă să restituie dublul arvunei primite în termen de 3 zile, în cazul în care contractul definitiv de vânzare-cumpărare nu este concluzionat până la data de 30.09.2023, din cauza vânzătorului promitent. După cum se poate observa din circumstanțele reprezentate precedent, Țugui Ion nu și-a onorat obligațiile ce ar fi dus la concluzionarea prezentului contract conform punctelor 2.2, 2.3, 2.4 și 2.5.

Conform art. 956 alin. (1) Codul Civil, 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.

În prezentul caz, pct. 2.7 îi atribuie lui Ţugui Ion în calitate de vânzător promitent, răspunderea pentru neexecutarea obligaţiei garantate conform pct. 2.2 al prezentului contract. Prin urmare, până la data de 30.09.2023 dar nici până în prezent, Ţugui Ion în calitate de vânzător promitent nu şi-a onorat obligaţiile contractuale nerespectând buna credinţă în relaţia contractual cu Miron Gheorghe. În consecinţă, cel din urmă nu şi-a obţinut dreptul de proprietate asupra bunului vizat în prezentul antecontract, în ciuda faptului că şi-a onorat propria obligaţie conform pct. 1.3 de a achita arvuna de 5000 Euro.

Luând în considerare toate aceste circumstanţe, Ţugui Ion este obligat să-i restituie lui Miron Gheorghe conform pct. 2.7 al prezentului contract şi conform revederilor art. 956 alin. (1) Codul Civil, dublul arvunei de 5000 Euro, ce reprezintă total 10000 Euro.

Procedura extrajudiciară de soluţionare a litigiului vizat a fost respectată. Astfel, la data de 17 februarie 2024, prin intermediul serviciului „Poşta Moldovei" ÎS, în adresa pârâtului a fost expediată o somaţie datată cu 17.02.24, privitor la acordarea unui termen de 3 zile pentru restituirea dublei arvune, însă scrisoarea vizată, cu avizul corespunzător la data de 27 februarie 2024 a fost restituită către remitentul Miron Gheorghe, cu menţiunea "plecat" de către destinatarul Ţugui Ion. O altă notificare scrisă sau verbală din partea pârâtului nu a fost primită.

În drept, îşi întemeiază acţiunea pe prevederile art. art. 10, 94, 775, 954, 956 Cod Civil; 166-167, 174, 175 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă.

Solicită încasarea de la pârâtul Ţugui Ion, în beneficiul reclamantului Miron Gheorghe, a dublei arvune în sumă totală de 10000 (zece mii) Euro şi a tuturor cheltuielilor judiciare.

La data 02 decembrie 2024, reprezentantul pârâtului, avocatul Lungu Alexandru a depus referinţă asupra cererii de chemare în judecată.

În motivarea referinţei a indicat că, în primăvara anului 2023 pârâtul Ţugui Ion a luat decizia de a vinde apartamentul personal amplasat în municipiul Chişinău, str. *****, *****cu numărul cadastral 0121123623.02.013, iar în acest sens a încheiat un contract cu agentul imobiliar, Andrei Dorma, în vederea intermedierii tranzacţiei imobiliare în cauză.

Indică că, la 19.08.2023, agentul imobiliar i-a comunicat telefonic ca a găsit cumpărător la apartament, la preţul negociat de 57 900 euro, însă banii urmau a fi achitaţi prin contractarea creditului ipotecar. Respectiv, pârâtul a menţionat că pentru el contează ca potenţialul cumpărător să îşi poată onora obligaţiile contractuale, deoarece avea nevoie stringentă de bani, fiindcă luase un împrumut de 10 000 euro, cu dobândă 3% lunar şi un credit bancar. Andrei Dorma i-a cerut un termen de o lună ca să se dea blocul în exploatare, fiindcă

banca nu oferă credit pentru un bun care nu este intabulat.

Cu permisiunea pârâtului, Andrei Dorma a luat de la cumpărător suma de 1000 euro, cu titlu de garanție în vederea încheierii contractului. După o înțelegere prealabilă, la 23.08.2023, Ţugui Ion s-a prezentat la oficiul Connect, unde deja era prezent agentul imobiliar Andrei Dorma, care i-a făcut cunoștință cu cumpărătorul Miron Gheorghe, soția acestuia și mai era prezentă o colegă a lui Andrei Dorma. După a fost încheiat antecontractul, de Ţugui Ion și Miron Gheorghe citit și semnat, iar contractul final de vânzare-cumpărare urma să fie încheiat până în maxim 30.09.2023.

Susține că, Ţugui Ion era pregătit să încheie chiar și în acel moment la notar contractul de vânzare-cumpărare, dar din motiv ca familia Miron nu era pregătită, a fost convenit ca prin intermediul lui Andrei Dorma să anunțe când pot merge să facă tranzacția la notar.

Până la finele lunii septembrie nu a fost contactat pârâtul, unde acesta și-a dat seama ca cumpărătorii încă nu au banii să intre în tranzacție, iar reieșind din considerentul că primul avea setată data de 30.09.2023 ca termen limită, nu era îndreptățit să intervină, deși datoriile care le-a enumerat mai sus îl constrângeau, unde pe recipisă avea termen de restituire a datoriei până 01.10.2023. Pârâtul l-a contactat pe Andrei Dorma și l-a rugat să îi dea detalii despre tranzacție, programare notarială, acțiunile părții contractante etc, iar acesta i-a spus ca în cel mai scurt timp v-a da blocul în exploatare, familia Miron vor lua credit și respectiv vor merge la notar pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

În antecontract nu există o astfel de clauză care sa vizeze aspectele enunțate de dumnealui.

Menționează că, toată luna octombrie de fiecare dată pârâtul îl suna sau îi trimitea mesaje lui Andrei Dorma cu conținutul vizând încheierea contractului cat mai rapid, deoarece are clauza cu termen în favoarea sa și problemele unora nu trebuie să fie ale sale. La finele lunii octombrie 2023, Andrei Dorma i-a zis ca din comisionul său va renunța la 300 euro, pentru fiecare luna de întârziere, începând cu 01.10.2023, numai să intre în situația familiei Miron, deoarece avansul de 5000 euro sunt singurii bani adunați de această familie și să încerce să fie uman, chiar dacă juridic este în totalitate corect.

Astfel, pe fondul emoțiilor a acceptat, dar cu condiția ca situația să nu se întindă la infinit. În perioada lunii noiembrie 2023 discuțiile între Ţugui Ion și Andrei Dorma au avut un conținut similar, cu singura mențiune ca în a doua decadă a respectivei luni primul i-a comunicat ca 01.12.2023 este termenul limită în care mai intră în voie familiei Miron, în caz că la data respectivă nu au banii pentru a procura apartamentul el va face uz de prevederile

antecontractului şi va scoate din nou în vânzare apartamentul. În decembrie 2023 zilnic Ţugui Ion se contacta prin sunete şi mesaje cu Andrei Dorma ca să meargă la notar şi de fiecare dată rugăminţile vechi, să fie uman şi să aştepte familia Miron, căci ei au nevoie de casă. Într-o seară a lunii decembrie 2023 l-a sunat Andrei Dorma, unde i-a comunicat că se află la oficiu cu familia Miron, a pus convorbirea la difuzor şi colectiv au intervenit cu o propunere ca să îl ajute să împrumute cu dobândă de la o terţă persoană suma de 20 000 euro, să îşi stingă propriile datorii, iar familia Miron va plusa la contractul de vânzare-cumpărare. După ce pârâtul a analizat cele spuse, a refuzat şi i-a anunţat că singura opţiune pentru el este încheierea contractului de vânzare-cumpărare şi nu are de gând să îşi complice situaţia.

Ulterior, agentul imobiliar Andrei Dorma i-a spus că a doua zi pleacă într-o vacanţă în Africa, îi lasă contactele colegului său Victor, cu care a doua zi o să-l contacteze, căci ei vor face rost de 20 000 euro dintr-o altă tranzacţie pe care îi vor da, iar restul sumei în următoarele zile, când vor şi definitiva tranzacţia. A doua zi, Ţugui Ion i-a dat mesaj lui Victor, care l-a lăsat cu seen.

Susţine că, l-a contactat pe Andrei Dorma, care i-a spus clar „persoanele nu intră în tranzacţie". Astfel, în aceeaşi zi a scos la vânzare din nou apartamentul prin intermediul aplicaţiei 999.md. Peste câteva zile deja a fost telefonat de Miron Gheorghe, cu diferite rugăminţi, unde i-a explicat ca are nevoie de efectuarea tranzacţiei şi nu poate aştepta pe ei când vor face rost de bani.

În ziua când Ţugui Ion a găsit cumpărătorul identificat în baza propriei promovări, l-a telefonat pe Miron Gheorghe să discute dacă a făcut rost de bani, care i-a răspuns sec „firma se va ocupa de el", iar după această discuţie a luat avansul şi peste câteva zile a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu un terţ. Apoi, la revenirea în ţară, Andrei Dorma l-a rugat să întoarcă din avans ceva bani familiei Miron, la care i-a răspuns ca din punct de vedere uman va face abstracţie de chestiunile juridice şi va proceda în felul următor: aproape 4 luni l-au întins cu tranzacţia, perioada în care achita o dobândă lunară de 300 euro la împrumut şi rata la bancă pentru un credit care era cam tot 300 euro, respectiv le întoarce în două rate suma de 2500 euro-1500, respectiv 1000.

Relatează că, în ziua vânzării apartamentului i-a dat lui Andrei Dorma suma de 1500 euro pentru familia Miron. Ulterior l-a sunat pe Andrei Dorma care i-a confirmat că este totul în regulă, ca a transmis banii familiei Miron. Apoi a plecat peste hotare la muncă, iar de la Judecătoria Soroca sediul Floreşti a fost înştiinţat ca în privinţa lui este intentată o acţiune civilă de către Miron Gheorghe.

Indică că, în pofida la toate probele ce le prezintă se demonstrează

netemeinicia acţiunii lui Miron Gheorghe şi care urmează a fi respinsă.

Îşi întemeiază referinţa în temeiul art. 186, 206 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Solicită respingerea cererii de chemare în judecată a lui Miron Gheorghe împotriva lui Ţugui Ion cu privire la încasarea dublei arvune ca fiind neîntemeiată. Încasarea din contul reclamantului Miron Gheorghe în beneficiul pârâtului Ţugui Ion a cheltuielilor de judecată suportate în acest proces.

În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantului Miron Gheorghe, avocatul Bordian Radion, a susţinut cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul pârâtului Ţugui Ion, avocatul Lungu Alexandru în şedinţa de judecată a solicitat respingerea acţiunii, totodată a solicitat de a fi încasate cheltuielile de judecată suportate de pârât.

În şedinţa de judecată a fost audiat martorul Dorma Andrei, care a declarat că, a intermediat cu clientul său Ţugui Ion prin intermediul firmei „Connect Iminvest" SRL, cu scopul vânzării apartamentul din *****. În tentativa de a vinde şi în procesul de prezentare a făcut cunoştinţă cu familia Miron. Familia Miron au propus oferte, a fost acceptată oferta şi a început procedura de tranzacţie. Menţionează că, important în primirea/predarea la şantier nu este prevăzut un termen niciodată. În contractul de arvună, părţile s-au înţeles că familia Miron urmează să procure prin credit ipotecar, din motiv că nu au posibilitate de achitare cash apartamentul şi respectiv era necesar de un certificat de la dezvoltator pentru a putea lua creditul. Acest fapt a fost discutat, dar arvuna era extinsă de vreo câteva ori, dar din motiv că şantierul nu era dat în exploatare, nu aveau posibilitate să achite. Relatează că, contractul a fost extins de aproximativ de 2-3 ori, iar după Ţugui a refuzat de a-l mai extinde. Din câte cunoaşte casa nu era dată în exploatare din motiv că nu erau reţelele, casa era în regiune nouă în *****, pe şos. Balcani, proiect de centură. Explică faptul că familia Miron nu puteau lua credit, deoarece este necesar de gajat bunul, iar bunul putea fi gajat abia la 23 decembrie 2023. Termenul a fost limită la data de 30.09.2023, dar a fost extins, iar pentru fiecare lună extinsă ceda clientului său Ţugui Ion din taxa sa. Apoi discuţii directe cu familia Miron nu a avut, la data de 08 decembrie 2023, a primit un mesaj de la Miron, dar se afla în sejur cu familia sa, dar atunci Ţugui Ion deja avea contract cu altcineva, contractul său cu Ţugui termenul a fost până în luna noiembrie. Mai relatează că, *la data de 30.09.2023, Ţugui Ion nu deţinea acte despre finalizarea clădirii, dar avea dreptul să-l vândă ca pe un bun viitor, arvuna pentru imobilul tot a fost dată ca bun viitor, însă Ţugui Ion a extins termenul contractului cât a avut posibilitate*. Totodată, despre transmiterea

arvunei, declară că Ţugui Ion prin intermediul nevestei sale i-a transmis suma de 2500 euro pentru a-i transmite familiei Miron, dar ultimii au refuzat compensarea parţială, acţionând în instanţa de judecată. Pentru claritate explică că procurarea construcţiei în termen foarte mult contează timpul, de exemplu dacă se află în piaţa în luna august, apoi peste un an aflându-se tot în piaţă, oportunitatea de a procura cu acelaşi buget este diferită şi anume au pierdut şansa de a procura aceiaşi metri pătraţi. Susţine că în contract este condiţia ce ţine despre restituirea dublei arvune, însă familia Miron nu au luat în consideraţie termenul contractului expirat şi extins.

Aprecierea instanţei:

Examinând cererea de chemare în judecată în raport cu materialele cauzei şi normele legale incidente speţei, la fel ţinând cont de probatoriul administrat şi legislaţia pertinentă, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge acţiunea, din următoarele considerente.

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art. 122 alin. (2) Cod de procedură civilă, admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

Reieşind din prevederile art.240 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă, rezultă că 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 pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

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

prezentate.

Instanţa de judecată menţionează că, art.6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului 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 justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Conform art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art. 9 alin.(1), (2) lit. a) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice.

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

Potrivit art. 308 Cod civil**,** act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Conform art. 316 alin. (1) Cod civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică.

Conform art. 321 alin. (1) Cod civil, trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice şi persoanele fizice şi dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depăşeşte 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului.

În conformitate cu art. 954 alin. (1) şi (2) 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. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans. Convenţia cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul

juridic din care rezultă obligaţia garantată. În celelalte cazuri, convenţia cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancţiunea nulităţii absolute.

Potrivit art. 956 alin. (1) Cod civil, dacă pentru neexecutarea obligaţiei garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămîne celeilalte părţi după rezoluţiunea contractului de către aceasta din urmă. Dacă pentru neexecutarea obligaţiei garantate răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părţi dublul arvunei după rezoluţiunea contractului de către aceasta din urmă.

În cadrul examinării cauzei, din analiza probelor prezentate s-a stabilit că, la data de 23 august 2023, între Ţugui Ion în calitate de vânzător promitent şi Miron Gheorghe în calitate de cumpărător promitent, a fost încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare cu nr.23-8/23, prin care vânzătorul promitent se obligă să vândă cumpărătorului promitent, iar cumpărătorul promitent se obligă să cumpere de la vânzătorul promitent, bunul imobil ce constituie bun (viitor) locativ de pe adresa mun. Chişinău, str. ***** *****cu suprafaţa nr.67,04 cu nr. cadastral 0121123623.02.013, cu preţul de 57900 euro.

Totodată, potrivit pct. 1.3 al prezentului antecontract, la momentul semnării prezentului antecontract, întru garantarea suplimentară a executării cu bună credinţă a obligaţiunilor sale cumpărătorul promitent transmite vânzătorului promitent 5000 euro cu titlu de arvună (f. d. 11).

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

Potrivit art. 775 alin.(1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

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

La caz, instanţa ţine să menţioneze că potrivit pct. 2.10, din contractul sus menţionat, cumpărătorul promitent se obligă să încheie definitiv contract de vânzare-cumpărare în temeiul indicat în pct.1.4 al prezentului antecontract, iar pct.1.4 stipulează că, contractul definitiv de vânzare-cumpărare nu va fi semnat mai târziu de 30 septembrie 2023.

Totodată, în pct. 2.11 cumpărătorul promitent este obligat să-şi onoreze în modul corespunzător obligaţiile de achitare a sumelor prevăzute de

capitolul III al prezentului antecontract.

Astfel, instanța reține că potrivit declarațiilor martorului Dorma Andrei care a avut rol de intermediator stabilit prin contractul privind intermedierea exclusivă a înstrăinării bunului imobil nr.23-8/2023 din 22 august 2023, ultimul a indicat că, „în tranzacţia care a avut loc între Miron Gheorghe și Țugui Ion, Miron Gheorghe urma să țină cont de termenul stipulat în contract și anume că contractul definitiv de vânzare-cumpărare urma să fie încheiat până la data de 30.09.2023, totodată clientul său Țugui Ion a fost predispus de a extinde termenul și l-a extins de aproximativ 2-3 ori. ...*la data de 30.09.2023, Țugui Ion nu deținea acte despre finalizarea clădirii, dar avea dreptul să-l vândă ca pe un bun viitor, arvuna pentru imobilul tot a fost dată ca bun viitor, însă Țugui Ion a extins termenul contractului cât a avut posibilitate".*

Iar potrivit pct.2.6 din antecontract, este stipulat că, în cazul în care contractul definitiv de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat până la data indicată în pct.1.4 exclusiv din cauza/culpa cumpărătorului promitent, vânzătorul promitent suplimentar drepturilor conferite prin lege, va avea dreptul să rețină suma primită cu titlu de arvună și totodată să înstrăineze bunul imobil altcuiva fără notificarea prealabilă a cumpărătorului promitent, iar cumpărătorul promitent pierde dreptul de a solicita încheierea contractului definitiv de vânzare-cumpărare.

Astfel, instanţa de judecată constată că, în prezenta speţă nu există culpa pârâtului Țugui Ion, care era pregătit în orice moment la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, ultimul fiind unica persoană cointeresată în vederea înstrăinării cât mai curând a apartamentului.

În concluzie, reieșind din cele menționate, și din faptul că, până la data expirării termenului (30.09.2023) stipulat în antecontractul de vânzare-cumpărare din 23 august 2023, reclamantul Miron Gheorghe nu și-a îndeplinit obligaţiunile indicate în antecontract, totodată potrivit declarațiilor intermediarului Dorma Andrei, care a participat la tranzacţia dintre părți, pârâtul Țugui Ion, ținând cont de factorul uman a extins termenul de aproximativ 2-3 ori, iar potrivit pct. 2.6 din antecontract, vânzătorul promitent cu toate că era în drept să rețină arvuna primită, dar a intrat în situația reclamantului Miron Gheorghe a decis să restituie jumătate din ea, însă ultimul a refuzat de a o primi, instanța de judecată concluzionează că, cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Bordian Radion în interesele lui Miron Gheorghe împotriva lui Țugui Ion, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Connect Iminvest" privind încasarea

dublei arvune şi a cheltuielilor judiciare, urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

La acest capitol, instanţa de judecată ţine să menţioneze că, reclamantul nu a prezentat careva probe în sensul neonorării de către pârât a obligaţiunilor asumate în baza antecontractului, la fel nu a făcut dovada faptului precum că, la data de 30 septembrie 2023, era pregătit din punct de vedere financiar pentru a efectua tranzacţia în vederea achitării sumei de 57900 euro pârâtului şi întocmirii contractului de vânzare-cumpărare.

În conformitatea cu art. 90 lit. i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a pricinii fac parte: cheltuielile de asistenţă juridică şi alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) şi (3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului. Prevederile alin.(1) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii.

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

În această ordine de idei, instanţa reţine că în pricină, pârâtul Ţugui Ion a efectuat cheltuieli de judecată formate din cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 3000 lei, conform bonului de plată sera DAA nr.57578733 din 24 octombrie 2024 (f.d.46).

Prin urmare, se consideră necesar de încasat de la reclamant în beneficiul pârâtului cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 3000 lei.

Cât priveşte solicitarea pârâtului privind încasarea cheltuielilor de transport în sumă de 2000 lei, instanţa de judecată o va respinge ca neîntemeiată, or, bonurile fiscale în sumă de 1200 lei şi 205 lei, nu demonstrează faptul că, aceste sume au fost achitate cu scopul deplasării la şedinţa de judecată a pârâtului, mai mult ca atât, potrivit materialelor cauzei pârâtul domiciliază în s.*****, r-nul Floreşti, ce se află poziţionată la o distanţă relativ scurtă de sediul instanţei de judecată.

Luând în consideraţie cele expuse, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Bordian Radion în interesele lui Miron Gheorghe împotriva lui Ţugui Ion,

intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Connect Iminvest” privind încasarea dublei arvune şi a cheltuielilor judiciare.

În conformitate cu prevederile art. 236 – 241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată înaintată avocatul Bordian Radion în interesele lui Miron Gheorghe împotriva lui Ţugui Ion, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Connect Iminvest” privind încasarea dublei arvune şi a cheltuielilor judiciare, se respinge, ca neîntemeiată.

Se încasează de la Miron Gheorghe, IDNP *****, domiciliat în r-nul Străşeni, s. ***** în beneficiul lui Ţugui Ion, IDNP*****, domiciliat în r-nul Floreşti, s.***** cheltuielile judiciare privind acordarea asistenţei judiciare în sumă de 3 000 (trei mii) lei**.**

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti.

Preşedintele şedinţei
Judecător semnat Zadorojniuc Alexandru

Copia identică originalului Zadorojniuc Alexandru