Dosarul nr. 2a-3125/25 (2-22154224-02-2a-29082025)
Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Valah Ciprian

D E C I Z I E

03 martie 2026 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componență:
Președintele completului, judecătorul Dimitriu Serghei
Judecătorii Gîrleanu Violeta și Roșca Constantin

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă apelul declarat de Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com", reprezentați de avocatul Cucu Dumitru, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com" către Radu Galina și Gâdei Corina, cu privire la încasarea dublului arvunei, a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei.

1. La data de 21.10.2022, reclamanții Eriomenco Iuri și SRL „Irbistel-Com", reprezentați de avocatul Cucu Dumitru, au înaintat în instanță cerere de chemare în judecată înaintată către Radu Galina și Gâdei Corina, cu privire la încasarea dublului arvunei, a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, prin care au solicitat de a încasa de la pârâtă în beneficiul reclamanților: dublul arvunei în mărime de 4000 euro; și cheltuielile de judecată privind taxa de stat.
2. În motivarea acțiunii au indicat că la 20.09.2021, reclamantul Eriomenco Iurie în calitate de cumpărător a transmis pârâtei Radu Galina în calitate de vânzător suma în mărime de 2000 euro, cu titlu de arvună pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil din *****, cu nr. cadastral ***** și suprafața de 131,6 m2.
3. Relevă că pârâta a primit arvuna în mărime de 2000 euro, pentru vânzarea bunului imobil indicat supra, însă ulterior nu a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, respectiv a încălcat obligațiile sale contractuale. Astfel, în adresa pârâtei a fost expediată reclamație de executare a obligațiilor, care a rămas fără răspuns.
4. Reclamanții susțin că pentru a cumpăra bunul imobil indicat supra, reclamantul Eriomenco Iurie (asociat unic al SRL „Irbistel Com") a contractat de la bancă un credit care a fost gajat/ipotecat cu terenul pomicol (nr. cadastral *****) și căsuța de vacanță (nr. cadastral *****) care îi aparțin, inclusiv a suportat cheltuieli pentru obținerea creditului și ipotecarea bunurilor, respectiv pârâta i-a cauzat prejudicii materiale prin neexecutarea obligațiilor contractuale.
5. Invocă prevederile art. art. 10, 11, 954 și 956 din Codul Civil și solicită admiterea acțiunii.

6. Reclamanții Eriomenco Iuri și SRL „Irbistel-Com” au fost notificați despre examinarea cauzei în procedura scrisă (f. d. 168-171, vol. I), iar avocatul Cucu Dumitru în interesele reclamanților, a depus o cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată (f.d.207-215/240-246, Vol. I), fiind atrasă în calitate de copârâtă Gîdei Corina, iar în final solicită a încasa de la copârâte în beneficiul coreclamanților: 1. dublul arvunei în sumă de 4000 euro (80.680 lei); 2. prejudiciul material în mărime de 33.181,8 lei (cauzat prin neexecutarea obligațiilor); 3. cheltuielile de judecată.
7. În cererea concretizată a indicat suplimentar că pentru cumpărarea bunului imobil, Eriomenco Iurie, care este asociatul unic al companiei SRL Irbistel Com SRL, a contractat de la bancă un credit pentru achitarea acestuia. Pentru contractarea acestui credit SRL Irbistel Com, a gajat (ipotecat) bunul imobil care îi aparţine lui Eriomenco Iurie şi anume: teren pomicol - număr cadastral ***** cu suprafaţa de 0, 0596 ha; construcţie căsuţă de vacanţă număr cadastral *****.
8. SRL Irbistel Com şi Eriomenco Iurie au suportat cheltuieli pentru obţinerea creditului şi ipotecarea bunului imobil, evaluarea şi asigurarea bunului imobil care urma a fi cumpărat. Deci lui Eriomenco Iurie şi SRL Irbistel Com, i s-au cauzat prejudicii prin neexecutarea obligaţiilor contractuale de către Radu Galina.
9. În total, suma cheltuielilor suportate de către SRL Irbistel Com, este de 33 181, 8 lei, care au fost suportate pentru contractarea creditului - servicii bancare, asigurarea imobilului, evaluarea imobilului. Deci aceste sume la fel solicită a fi suportate de către Radu Galina. Relevă că cheltuielile în mărime de 33 181, 8 lei, sunt în directă legătură cauzală cu achitarea arvunei în mărime de 2000 euro pentru cumpărarea bunului imobil ***** nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 131,6 m/2. Aceste sume au fost achitate pentru contractarea creditului pentru cumpărarea acestui bun imobil, care s-a refuzat de a fi vândut, deşi reclamanţii au suportat aceste cheltuieli.
10. Din conţinutul referinţei prezentate, constată că Radu Galina, este reprezentantul lui Gîdei Corina Mihail, care a fost împuternicită de a încheia tranzacţii cu bunul imobil, iar în esenţă, Radu Galina a acţionat în numele şi interesul lui Gîdei Corina Mihail, pentru încheierea actului juridic. Proprietar al bunului imobil din ***** nr. cadastral ***** suprafaţa de 131,6 m/2, este Gîdei Corina Mihail.
11. *Pârâtele Radu Galina şi Gîdei Corina au depus referinţe prin care solicită respingerea acţiunii reclamanţilor ca neîntemeiată (f.d.97-99, vol. I; 44-46, vol. II).*
12. În cadrul referințelor au indicat în esență că Gîdei Corina este proprietara de drept a apartamentului nr. 10 al blocului locativ din str. *****, iar în anul 2016 s-a stabilit cu traiul permanent în or. Moscova, încredinţându-le părinţilor săi realizarea tranzacţiei de vînzare a apartamentului menţionat: mama sa - cu întreţinerea negocierilor, iar tatăl - cu autentificarea prin procură a actului notarial de vânzare - cumpărare.
13. La 29 septembrie 2021 mama sa i-a comunicat, că agentul imobiliar Ciobanu Aliona, împuternicită de intermedierea acestei tranzacţii imobiliare, l-a identificat pe cumpărătorul Eriomenco Iuri, primind personal de la acesta un avans de 2000 euro, împreună cu recipisa de confirmare a sumei. Mama şi-a lăsat recipisa, iar avansul de 2000 euro i l-a încredinţat lui Ciobanu Aliona până la finalizarea tranzacţiei. Având garanţia reală a comercializării acestui imobil, a demarat imediat contractarea unui apartament în regiunea Moscovei, depunând companiei locale de construcţii un avans obligatoriu de 30000 ruble, echivalentul a 500 de dolari, obligându-se să achite pe parcurs costul integral al imobilului până la finele anului 2021.

14. Spre regret, procesul negocierilor a durat mult peste termenul stabilit din cauza implicării lui Eriomenco Iuri prin condiţionarea procedurilor neprevăzute precum: polemicile privind diminuarea preţului iniţial pe imobil, de la 145 000 la 133 000 euro; timpul suplimentar la elaborarea şi aprobarea lucrărilor de gazificare, la reinstalarea şi exploatarea sistemului de încălzire autonomă, la obţinerea contractului final de înregistrare şi exploatare a noului sistem de încălzire, inclusiv la procesarea de către "Moldincombank" a creditului lui Eriomenco Iuri pentru achitarea imobilului procurat.
15. De teama ratării procurării locuinţei în Moscova, a fost nevoită să-i accept pretenţiile acestui cumpărător. Astfel, la 23 decembrie 2021, urmare a depunerii actelor procesate cadastral la notarul Olga Andronic-Gabura, recomandată de către reclamantul Eriomenco Iuri, părţile contractante: Radu Galina, Radu Mihail, Eriomenco Iuri, feciorul acestuia, Eriomenco Dimitri precum şi agentul imobiliar Ciobanu Aliona, s-au prezentat la faţa locului spre definitivare notarială a contractului de vânzare-cumpărare şi transmiterea actului oficializat către sucursala „Moldincombank" la procesarea împrumutului bancar. Or, în biroul notarului, au fost solicitaţi doar Eriomenco Iuri şi Radu Galina, fapt ce i-a cauzat tatălui său Radu Mihail suspiciunile rezonabile privind imputarea dreptului de oficializare a prezentului contract oferit prin procură, la care dânsa, fiind supărată de acest reproş, i-a somat pe participanţi să elibereze localul.
16. Urmare acestui fapt regretabil, părinţii săi au convenit împreună cu reclamantul să preia imediat finalizarea tranzacţiei, apelând la serviciile notarului Ucraineanu Natalia, care i-a asigurat că este disponibilă doar la începutul anului viitor din cauza programului suprasolicitat în zilele de după Crăciun. În dimineaţa zilei de 24 decembrie 2021, părinţii săi, contând pe învoiala din ajun a lui Eriomenco Iuri de a apela la serviciile altor notari, s-au prezentat împreună cu agentul imobiliar Ciobanu Aliona la sediul notarului Bumbu Adelina, aşteptându-1 ore în şir pe reclamant. Constrânşi de programul de lucru redus în ajun de Crăciun, părinţii i-au propus acestuia prin telefon să consimtă oferta notarului Vidraşcu Mihail pe care reclamantul, acceptând-o fără rezerve, aşa şi nu s-a mai prezentat la faţa locului, deşi era conştient de faptul, că achizionarea împrumutului bancar prin ipotecare de bunuri imobile poate fi admis doar în cazul prezentării băncii, a contractului de vânzare-cumpărare omologat de notar.
17. Fiind indispusă de comportamentul dubios al lui Eriomenco Iuri, rezultat din tentativa eschivării acestuia de la oficializarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare, agenta imobiliară Ciobanu Aliona a returnat imediat părinţilor săi avansul de 2000 euro, contramandându-şi concomitent serviciile sale. Urmare a eşuării acestei tranzacţii imobiliare, ce i-a cauzat rezilierea contractului cu compania moscovită, inclusiv nerambursarea avansului de 500 dolari, a decis împreună cu părinţii să-i restituie după Revelion lui Eruiomenco Iuri avansul de 2000 euro, convenind ulterior la ajustarea conceptului juridic de bună credinţă între părţile contractante.
18. Menţionează, că reclamantul Eriomenco Iuri a refuzat categoric să-şi primească avansul de 2000 euro, pretinzându-i mamei sale restituirea sumei duble de 4000 euro şi ameninţând-o cu reclamarea prin judecată a pretenţiilor sale pecuniare. Totodată, dânsul refuză nemotivat să le restituie pînă în prezent setul de acte permisive ale SA „Chişinău Gaz" privind instalarea sistemului de încălzire autonomă, pe care mama sa i l-a înmânat în decembrie 2021 feciorului acestuia, Eriomenco Dimitri pentru a se familiariza cu starea gazificării imobilului negociat. Or, acţiunile provocatoare ale reclamantului menţionate în context, inclusiv faptul implicării deliberate a interpusului obscur „FUNNY PIG" SRL prin

expedierea la 17.01.2022 a reclamaţiei cu caracter ultimativ, având drept scop estorcarea prin intimidare a 4000 euro de la mama sa.

Solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Poziția instanței de fond.

19. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 15 iulie 2024, a fost respinsă cererea de chemare în judecată formulată de Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com" către Radu Galina și Gâdei Corina, cu privire la încasarea dublului arvunei, a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată
20. Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut, cu referire la materialele cauzei că referitor la cerința de încasare a dublului arvunei, conform art. art. 323, 324 și 954 Cod civil, urma ca Actul de predare-primire a arvunei din 29.09.2021, invocat de reclamanți în susținerea acțiunii, să fie încheiat în formă autentică (la notar), pentru a produce efecte juridice, iar nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic respectiv.
21. Referitor la pretenția din acțiune privind încasarea de la pârâte în beneficiul reclamanților a prejudiciului material în mărime de 33.181,8 lei, cauzat prin neexecutarea obligațiilor, prima instanță a considerat că urmează a fi respinsă din motivul că este o pretenție secundară, în raport cu pretenția principală respinsă de instanță ca neîntemeiată (privind încasarea de la pârâte în beneficiul reclamanților a dublului arvunei în mărime de 4000 euro). Referitor la pretenția din acțiune privind încasarea de la pârâte în beneficiul reclamanților a cheltuielilor de judecată, prima instanță a conchis că urmează a fi respinsă din motivul că acțiunea este respinsă. Referitor la pretenția din referința pârâtei Radu Galina privind obligarea reclamantului Eriomenco Iuri să restituie pârâtei pachetul de acte, instanța nu s-a expus asupra acestei pretenții din referință din motivul că potrivit legislației pârâtul nu este în drept să revendice pretenții în referință (cu excepția cheltuielilor de judecată), dar numai prin înaintarea acțiunii reconvenționale, ceea ce la caz nu se atestă din partea pârâtei.

Solicitarea apelantului:

22. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 15 iulie 2024, la data de 19 iulie 2024, Eriomenco Iurie şi S.R.L. „Irbistel Com", reprezentați de avocatul Cucu Dumitru, au declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii, cu încasarea în total a sumei de 113 861, 8 lei în beneficiul apelanților.

Argumentele părților.

23. *În susținerea apelului*, apelanții au reiterat argumentele din acțiune, iar suplimentar au indicat că sunt absolut incorecte şi lipsite de legătură cu realitatea obiectivă argumentele instanţei precum că: "Instanţa reţine că în respingerea acţiunii pârâtele susţin că anume reclamantul Eriomenco Iuri s-a eschivat de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a hunului imobil care nu s-a prezentat de trei ori la notari diferiţi pentru a încheia contractul, după cum urmează: la 22.12.2021, la notarul Andronic-Gabura Olga; la 24.12.2021, la notarul Bumbu Adelina; la 24.12.2021, la notarul Vidraşcu Mihail. Totodată, pârâtele menţionează despre comportamentul de rea-voinţă manifestat de reclamantul Eriomenco Iuri la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil prin scrisori expediate de SRL „Fanny Pig" în adresa pârâtei Radu Galina privind restituirea dublului arvunei în sumă de 4000 euro" Or, Eriomenco Iurie şi SRL Irbistel Com, a purces la contractarea de credit,

pentru a achita imobilul, a suportat o multitudine de alte cheltuieli, asigurare, cheltuieli de ipotecă etc... Aceasta nicidecum nu poate constitui temei de a se afirma că Eriomenco Iurie şi SRL Irbistel Com, nu au dorit încheierea contractului de vînzare cumpărare.

24. Consideră incorectă constatarea primei instanțe că SRL Irbistel Com şi Eriomenco Iurie, s-au eschivat de a se prezenta la notar, or, în această parte instanţa strict şi fidel a preluat poziţia pârâtelor în proces, fără existenţa cărorva probe, prin aprecierea arbitrară a probelor reclamantului SRL Irbistel Com şi Eriomeneo Iurie. Afirmaţia că reclamaţia s-a expediat de SRL Funny Pig, este doar o simplă eroare materială, care după aceasta a fost modificată de Eriomeneo Iurie.
25. Referitor la argumentul instanţei de fond precum că perfectarea recipisei nu a avut loc în forma necesară pentru actul juridic şi din care cauză nu poate fi restituită arvuna, relevă că chiar şi în asemenea situaţie, instanţa urma cel puţin să dispună restituirea sumei de 2 000 euro achitată lui Radu Galina și Gîdei Corina Mihail, în lipsa temeiului de a mai reține această sumă. Or, la caz are loc o îmbogăţire fără just temei. Argumentul instanţei de fond referitor la pretenţia din acţiune privind încasarea de la pârâte în beneficiul reclamanţilor a prejudiciului material, subliniază că SRL Irbistel Com şi Eriomeneo Iurie, au acţionat cu bună credinţă pentru încheierea tranzacţiei de vînzare cumpărare a imobilului însă vânzătorul a renunţat de a mai vinde imobilul, deşi au primit arvuna. Inclusiv cheltuielile suportate de SRL Irbistel Com, sînt în legătură cauzală cu această tranzacţie de vînzare cumpărare şi au fost necesare pentru contractarea creditului şi asigurarea bunului imobil.
26. *La data de 02 februarie 2026, intimatele Radu Galina și Gâdei Corina, au depus referință asupra cererii de apel,* solicitând respingerea cererii de apel în baza temeiurilor indicate anterior. Au indicat și faptul că, la 20 decembrie 2021 s-au prezentat la d-nul director Cşeminschi Mihail, în sucursala Premium a BC "Moldincombank" SA din mun. Chişinău, bd. Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 64, unde Eriomenco Iurie îşi tranzacţiona împrumutul pentru procurarea apartamentului lui Gâdei Corina. Acolo au fost familiarizaţi cu procedurile achiziţionării prin transfer bancar a sumei creditate de către Eriomenco Iurie în temeiul perfectării preliminare la notar a contractului de vânzare-cumpărare.
27. Tocmai la 23 decembrie 2021, ora 17.00, ei împreună cu agentul imobiliar Ciobanu Aliona, cumpărătorul Eriomenco Iurie şi fiul acestuia, Eriomenco Dimitrie, s-au prezentat cu actele necesare la notarul Olga Andronic-Gabura, din mun. Chişinău, str. Armenească nr. 40/42, of. 2, tel.022890909, pe care le-a recomandat-o din start reclamantul. Dânsa i-a primit în biroul său, doar pe Radu Galina şi pe Eriomenco Iurie, ignorând împuternicirile soţului său Radu Mihail de autorizare a tranzacţiei imobiliare perfectate notarial încredinţate prin procura fiicei sale Corina. La obiecţiile pertinente ale soţului său, notarul i-a somat să părăsească sediul.
28. Fiind consternată de comportamentul dat şi de riscul periclitării tranzacţiei imobiliare din Moscova, a decis să intervină urgent la serviciile altor notari, apelând imediat la notarul Ucraineanu Natalia din str. Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 124, bir. 228, tel. 022270016. Ajunşi la faţa locului, notarul și-a cerut scuzele de rigoare că nu le poate oferi imediat serviciile sale şi nici în zilele ce urmează din cauza suprasolicitării programului de lucru în ajunul sărbătorilor de Crăciun. Fiind deja târziu, au decis împreună să amâne treburile pentru a doua zi cu programul special în ajunul sărbătorilor de Crăciun.
29. În dimineaţa de 24 decembrie 2021, având din ajun garantată prezenţa lui Eriomenco Iurie la notar, Radu Galina împreună cu soţul său şi agentul Ciobanu Aliona s-au înfăţişat la notarul Bumbu Adelina din Casa Presei pe str. Puşkin 22, bir. 205, tel. 022238077, aşteptându-l

zadarnic pe Eriomenco Iurie care nu s-a prezentat la notar, expediindu-i prin fax doar copiile certificatelor improprii tranzacţiei imobiliare, făcând imposibilă şi contractarea ulterioară a împrumutului său bancar. Obţinând prin telefon promisiunea prezenţei sale urgente la următorul notar Vidraşcu Mihai din str. Mitropolit Varlaam nr.69, tel. 022221517, dânsul iarăşi nu s-a prezentat nici de data aceasta, fără să-şi motiveze cumva şi lipsa dată.

30. Reiterează că, indignată de comportamentul iresponsabil al cumpărătorului, Ciobanu Aliona a refuzat de serviciile intermedierii tranzacţii, rambursând momentan avansul de 2000 de euro încredinţat dânsei în calitate de comision. Or, acţiunile reprobabile ale lui Eriomenco s-au soldat cu desfacerea contractului imobiliar între Gâdei Corina şi dezvoltatorul moscovit „OOO KOTAP" din cauza neachitării primei tranşe financiare preconizate spre sfârşitul anului 2021, inclusiv cu prejudiciul cauzat de 600 dolari depus în calitate de avans.
31. În acest context, relevă că potrivit art. 956, alin. (1) Cod Civil "Dacă pentru neexecutarea obligaţiei garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămâne 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." Astfel, constată că de fapt cumpărătorul răspunde pentru neexecutarea obligaţiilor, or din circumstanţele reale ale cauzei rezultă cu certitudine că vânzătorul a manifestat o bună-credinţă şi o diligenţă sporită la etapa precontractuală.
32. După vacanţa de revilion petrecută peste hotare, Eriomenco Iurie a revenit cu telefon sugerând să restabilească negocierile eşuate din vina lui, căruia i-au comunicat despre rezilierea de către compania rusă a tranzacţiei imobiliare, rezultată cu pierderea avansului de 600 dolari. I-a explicat şi despre reexaminarea stringentă a atribuţiilor contractuale în contextul abaterilor comise de către acesta, la care dânsul a refuzat pe loc să-şi ia avansul său de 2000 (două mii) euro transmis de către agentul Ciobanu Aliona.

Aprecierea instanței de apel.

33. *Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul judiciar consideră apelul declarat ca fiind neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele considerente.*
34. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă, *instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, a referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepția cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alți participanți la proces".*
35. Potrivit art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.*
36. Conform art. 276/4 Cod de procedură civilă:

(1) Instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii.

(2) Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

(3) Hotărîrea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

(4) Hotărîrea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condiţiile prezentului cod. Deciziile instanţei de apel nu se supun recursului, fiind definitive şi irevocabile de la pronunţare.

(5) Instanţa de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art.276^3 fiind aplicabile corespunzător.

37. Completul de judecată reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și 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).
38. Potrivit recomandărilor Avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivare şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil.
39. Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).
40. Conform prevederilor 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.*
41. În conformitate cu art. 130 alin. (1) 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.*
42. Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru, ținând cont că obiect al prezentului apel, așa cum rezultă din instrumentul respectiv de atac, reprezintă dezacordul apelantului cu hotărârea primei instanțe prin care a fost respinsă acțiunea, obiectând circumstanțele de fapt stabilite prin hotărârea contestată și normele de drept material aplicate, astfel se va verifica legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în limitele respective.
43. Astfel, prin hotărârea contestată cu apel, a fost respinsă cererea de chemare în judecată formulată de Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com" către Radu Galina și Gâdei Corina, cu privire la încasarea dublului arvunei, a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.
44. Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut, cu referire la materialele cauzei că referitor la cerința de încasare a dublului arvunei, conform art. art. 323, 324 și 954 Cod civil, urma ca Actul de predare-primire a arvunei din 29.09.2021, invocat de reclamanți în susținerea acțiunii, să fie încheiat în formă autentică (la notar), pentru a produce efecte juridice, iar

nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic respectiv. Referitor la pretenția din acțiune privind încasarea de la pârâte în beneficiul reclamanților a prejudiciului material cauzat prin neexecutarea obligațiilor, prima instanță a considerat că urmează a fi respinsă din motivul că este o pretenție secundară, în raport cu pretenția principală respinsă de instanță ca neîntemeiată

45. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 15 iulie 2024, Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com", reprezentați de avocatul Cucu Dumitru, au declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii, cu încasarea în total a sumei de 113 861, 8 lei în beneficiul apelanților, invocînd criticele enunțate supra.
46. Pornind de la probatoriul administrat în speță, în baza normelor de drept procedural aplicate, prin prisma normelor de drept material aplicabile, Completul de judecată apreciază ca fiind corectă și legală hotărîrea primei instanțe, hotărîrea fiind bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
47. Astfel, se reține că potrivit copiei Actului de predare-primire a arvunei din 29.09.2021, reclamantul Eriomenco Iuri a achitat pârâtei Radu Galina, suma de 2000 euro cu titlu de arvună, pentru a procura bunul imobil din ***** (f. d. 14, vol. I).
48. Ambele părți litigante au invocat vinovăția părții opuse pentru neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare, invocând probatoriul enunțat administrat și oferind explicațiile relevate mai sus.
49. Potrivit art.774 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. Art. 858 alin.(2) Cod Civil menționează că obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
50. Conform art.323 Cod civil, 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, iar potrivit art.324 al. (1) Cod civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.
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) 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.
52. Reieșind din faptul că, nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocrotește un interes general, obligativitatea încheierii actului de arvună derivînd dintr-o dispoziție legală expresă și obligatorie, se reține că la caz are incidență nulitatea absolută a actului juridic cu privire la arvună conform art. 327 al. (1) Cod civil, nulitate pe care conform art. 328 al. (1) Cod civil, instanța este obligată să o constate din oficiu sau la cererea părților.
53. Totodată, instanța de judecată nu poate pronunța din oficiu efectele nulităţii chiar dacă a constatat nulitatea absolută din oficiu, conform art. 328 al. (1) Cod civil.
54. Prin urmare, deoarece prevederile art.323 lit. a) Cod civil reglementează forma autentică a

actului juridic, care este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, iar contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil este un contract de înstrăinare, rezultă că raportat la art. 954 Cod civil, actul de predare-primire a arvunei din 29.09.2021, care a fost semnat în formă simplă pentru a confirma încheierea contractului de vînzare-cumpărare a imobilului din ***** şi a-i garanta executarea – act care este lovit de nulitate absolută conform prevederilor citate supra, iar instanța de judecată nu poate pronunţa din oficiu efectele nulităţii chiar dacă a constatat nulitatea absolută.

55. Argumentele din apel, referitor la dezacordul cu concluziile primei instanțe, cu privire la faptul că SRL Irbistel Com şi Eriomenco Iurie, s-au eschivat de a se prezenta la notar, prin aprecierea arbitrară a probelor, precum că Eriomenco Iurie şi SRL Irbistel Com, a purces la contractarea de credit, pentru a achita imobilul, a suportat o multitudine de alte cheltuieli, asigurare, cheltuieli de ipotecă etc.., în contextul în care prima instanță ar fi preluat poziția părții pârâte conform căreia, reclamantul Eriomenco Iuri s-a eschivat de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a hunului imobil care nu s-a prezentat de trei ori la notari diferiţi pentru a încheia contractul, după cum urmează: la 22.12.2021, la notarul Andronic-Gabura Olga; la 24.12.2021, la notarul Bumbu Adelina; la 24.12.2021, la notarul Vidraşcu Mihail – sunt argumente nepertinente unei soluții de admitere a acțiunii, din perspectiva nulității actului de arvună și a nesolicitării aplicării efectelor acestei nulități, prin prisma art. 121 Cod de procedură civilă.
56. Or, cerințele apelanților vizau anume încasarea dublului arvunei, în baza unui act de arvună pretins valabil, în privința căruia, prima instanță corect a constatat nulitatea acestuia, iar conform art. 60 al. (4) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acţiunii. Totodată, conform art. 240 al. (3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.
57. Nu pot fi reținute argumentele apelanților nici referitor la pretențiile cu privire la repararea prejudiciului material cauzat prin neexecutarea convenției cu privire la arvună, în condițiile în care acestea sunt secundare și subsecvente pretențiilor respinse cu privire la încasarea dublului arvunei, inclusiv din considerentele că sunt bazate pe pretinsa neexecutare a unui act juridic nul, care conform art. 331 Cod Civil, nu produce efecte juridice.
58. Cu referire la argumentul apelanților, precum că instanţa urma cel puţin să dispună restituirea sumei de 2 000 euro achitată lui Radu Galina și Gîdei Corina Mihail, în lipsa temeiului de a mai reţine această sumă pentru excluderea îmbogăţirii fără just temei – se reține că aceasta este o pretenție bazată pe un temei nou invocat în instanța de apel, și anume care își au sediul materiei la art. 1979 Cod Civil, conform căruia:

(1) 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.

59. Astfel, în conformitate cu art. 372 al. (3) Cod de procedură civilă, *în apel nu se poate schimba* calitatea procedurală a părţilor, *temeiul sau obiectul acţiunii* şi nici nu pot fi înaintate noi pretenţii.
60. Astfel, instanța de apel nu este în drept a se expune asupra cerinței bazată pe temeiuri noi, de restituire a sumei transmise de 2 000 de euro în baza temeiului îmbogățirii fără justă cauză, deoarece acestea nu au fost invocate în cadrul examinării cauzei în primă instanță.
61. Alte argumente decisive și esențiale, care în sensul practicii CEDO relevate mai sus, ar

combate concluziile și circumstanțele stabilite de prima instanță, și care ar determina o altă concluzie a instanței de apel, nu au fost invocate și probate în speță.

62. *Completul de judecată, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în apel şi, raportându-le la suportul probatoriu, constată că instanţa de judecată ierarhic inferioară, justificat, pronunţându-se asupra tuturor aspectelor importante şi decisive, având în susţinere cadrul legal aplicabil în speţă, a ajuns la concluzia de respingere a solicitărilor respective.*
63. În aceste condiții, instanța de apel constată că prima instanță a aplicat corect normele de drept material și procesual incidente, a realizat o apreciere judicioasă a probelor administrate și a motivat concludent soluția de respingere a acțiunii.
64. Prin urmare, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că motivele invocate în apel nu sunt de natură să răstoarne concluziile instanței de fond și nu relevă încălcări de drept sau erori de apreciere care să justifice modificarea ori casarea hotărârii atacate, motive pentru care va respinge cererea de apel declarat de cererea de apel declarată de Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com", reprezentați de avocatul Cucu Dumitru, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com" către Radu Galina și Gâdei Corina, cu privire la încasarea dublului arvunei, a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.
65. În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. art. 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios administrativ al Curţii de Apel Centru -

D E C I D E :

Se respinge cererea de apel declarată de Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com", reprezentați de avocatul Cucu Dumitru.

Se menţine hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 iulie 2024, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Eriomenco Iurie și S.R.L. „Irbistel Com" către Radu Galina și Gâdei Corina, cu privire la încasarea dublului arvunei, a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă şi irevocabilă de la momentul pronunțării.

Președintele completului,
judecătorul — Dimitriu Serghei

Judecătorii — Gîrleanu Violeta

Roșca Constantin