



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de către Buza Anastasia,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Buza Anastasia împotriva Oxanei Telean cu privire la încasarea dublului arvunei și repararea prejudiciului moral,

împotriva deciziei din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 2ra-1603/23
NR. PIGD 2-21154463-01-2ra-22112023)*

Recursul declarat după 01 septembrie 2023. Solicitarea restituirii dublei arvune determină rezoluțiunea contractului de arvună, chiar dacă nu se indică expres.

Au examinat anterior cauza judecătoreii:

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, jud. A. Ciubotaru
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, jud. A. Pahopol, A. Malîi, R. Pulbere

18 februarie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de către Buza Anastasia,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Oxana Parfeni,

Ion Munteanu, *judcători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 19 octombrie 2021, Buza Anastasia a depus în adresa Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cerere de chemare în judecată împotriva Oxanei Teleman cu privire la încasarea dublului arvunei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a menționat că, la 05 martie 2021, Buza Anastasia a încheiat cu Teleman Oxana un contract de arvună, în temeiul căruia i-a transmis ultimei suma de 1000 euro cu titlu de arvună în contul sumei contractului de vânzare-cumpărare a imobilului situat în XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, număr cadastral XXXXXXXXXXXX, la prețul de 11 000 euro, care va fi autentificat și semnat la notar până la 01 septembrie 2021.
3. Evidențiază că, conform pct. 3 din contractul de arvună, în caz de nerespectare a obligației asumate prin contract (refuz de la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare), Teleman Oxana s-a obligat să-i restituie suma dublă a arvunei, și anume 2 000 euro.
4. Susține că, din motivul aflării Oxanei Teleman în litigiu de judecată cu I.P. „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, care urma să fie autentificat până la 01 septembrie 2021, nu a putut fi încheiat.
5. Invocă faptul că, în scopul respectării procedurii prealabile de soluționare amiabilă a conflictului, la 14 septembrie 2021 a expediat Oxanei Teleman o reclamație, prin care a solicitat achitarea sumei de 2 000 euro în corespundere cu pct. 3 din contractul de arvună, în termen de 10 zile, însă aceasta a fost restituită cu mențiunea „nereclamat”, deși a fost expediată la adresa de domiciliu a pârâtei Teleman Oxana, adresă din buletinul de identitate și indicată în contractul de arvună: XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
6. Susține că, Teleman Oxana, fiind conștientă de faptul că nu va putea executa prevederile contractului de arvună, printr-o scrisoare i-a solicitat prelungirea termenului pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, propunându-i modificarea acestuia, în sensul includerii în contract a sintagmei: „Contractul de vânzare-cumpărare va

fi autentificat și semnat la notar până la 31 decembrie 2022”, precum și modificarea prețului în sensul achitării unei arvune de 4 000 euro, cu acordarea posibilităților de folosință și posesie a imobilului.

7. Consideră că, Telean Oxana se face vinovată de neexecutarea contractului de arvună și nu este de acord cu propunerile înaintate de către acesta.
8. Într-o altă ordine de idei a invocat faptul că, a suportat un prejudiciu moral, exprimat prin: sentimente de frustrare cauzate de caracterul ilegal al acțiunilor pârâtei, comise vădit contrar legislației, manifestate prin sentimentul de anxietate, stres, neliniște, perturbare a vieții, disconfort, retrăire, imposibilitatea savurării modului obișnuit de trai; suferințe psihice suportate în rezultatul refuzului pârâtei de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a imobilului până la 01 septembrie 2021, anxietate cauzată de incertitudinea primirii răspunsului la așteptările privind achiziționarea locuinței indicate în contract, cu adresa: XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, număr cadastral XXXXXXXXXXXX.
9. Având în vedere circumstanțele de fapt expuse, în temeiul art. 954-956 din Codul civil, art. 94 alin. (1), art. 166-167, 174-175 din Codul de procedură civilă, s-a solicitat încasarea sumei de 2000 euro cu titlu de dublul arvunei, repararea prejudiciului moral estimat la suma de 50 000 lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

10. Prin hotărârea din 26 octombrie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Buza Anastasia împotriva Oxanei Telean cu privire la încasarea dublului arvunei, repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor judiciare. S-a încasat de la Telean Oxana în beneficiul Anastasiei Buza suma de 2000 (două mii) euro, conform cursului oficial al leului moldovenesc valabil la data executării obligației pecuniare, datoria rezultă din contractul de arvună din 05 martie 2021. S-a încasat de la Telean Oxana în beneficiul Anastasiei Buza suma de 1000 (una mie) lei cu titlu de prejudiciu moral. S-a încasat de la Telean Oxana în beneficiul Anastasiei Buza suma de 1225 (una mie două sute douăzeci și cinci) lei cu titlu de taxă de stat. În rest, acțiunea în partea pretenției privind încasarea prejudiciului moral, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

11. La 24 noiembrie 2022, Telean Oxana a depus cerere de apel (nemotivată) împotriva hotărârii din 26 octombrie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, iar la 09 martie 2023 a depus cerere de apel

(motivată), prin care s-a solicitat casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de anulare a contractului de arvună și de respingere integrală a acțiunii ca fiind neîntemeiată.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

12. Prin decizia din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea de apel declarată de către Telean Oxana. S-a casat integral hotărârea Judecătorei Chișinău (sediul Centru) din 26 octombrie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Buza Anastasia împotriva Oxanei Telean cu privire la încasarea dublului arvunei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată și s-a adoptat o hotărâre nouă, prin care: S-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către Buza Anastasia împotriva Oxanei Telean cu privire la încasarea dublului arvunei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la Telean Oxana în beneficiul Anastasiei Buza suma de 1000 (una mie) euro, conform cursului oficial al leului moldovenesc valabil la data executării obligației pecuniare și suma de 593 (cinci sute nouăzeci și trei), 70 lei cu titlu de cheltuielile de judecată, în rest cererea de chemare în judecată s-a respins ca neîntemeiată.
13. Pentru a decide astfel, instanța de apel a notat că, arvuna, ca mijloc de garantare a executării contractului, este menită să tempereze interesul fiecărei părți contractante de a face tot posibilul pentru ca contractul garantat cu arvună să se execute, căci în caz de neexecutare a contractului, partea vinovată va suporta consecințele negative, manifestate fie prin pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie prin plata dublului arvunei de către partea care a primit-o.
14. Totodată, instanța de apel a reținut că, din interpretarea corectă a normei de drept ce reglementează restituirea arvunei este de înțeles că, partea care a dat arvuna poate cere părții care a primit arvuna și este răspunzătoare pentru neexecutarea obligației garantate dublul arvunei, numai după rezoluțiunea contractului de către prima.
15. În același timp, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău a menționat că, principiul în dreptul privat al Republicii Moldova este că rezoluțiunea este un remediu extrajudiciar și, dacă partea contractantă are dreptul la rezoluțiune, ea îl poate exercita printr-o notificare adresată celeilalte părți. Declarația de rezoluțiune este supusă regulilor generale privind actele juridice unilaterale și este un act supus recepției, deci el produce efecte juridice și rezoluțiunea are loc, din momentul recepției declarației de către cealaltă parte contractantă, cu excepția când cealaltă parte contractantă este culpabilă de nerecepția declarației, în acel caz, rezoluțiunea producându-se fără recepție, însă din momentul prezumat al recepției.

16. Prin prisma acestor prevederi legale, instanța de apel a reținut la caz că, într-adevăr, până la 01 septembrie 2021 nu a fost autentificat și semnat la notar contractul de vânzare-cumpărare a imobilului situat în XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, între Buza Anastasia, în calitate de cumpărător, și Teleman Oxana, în calitate de vânzător.
17. În același timp, Buza Anastasia, pretinzând neexecutarea de către Teleman Oxana a obligației de semnare la notar a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, prin notificarea expediată ultimei la 14 septembrie 2021 a cerut numai întoarcerea datoriei de 2000 euro în termen de 10 zile, fără a indica expres că rezoluționează contractul de arvună.
18. Astfel fiind, la caz, este incontestabil că la 14 septembrie 2021 Buza Anastasia, fiind îndreptățită ca urmare a neexecutării de către Teleman Oxana a obligației asumate prin contractul de arvună, nu și-a exercitat dreptul la rezoluțiunea contractului.
19. În acest context, instanța de apel a constatat că, prima instanță într-un mod eronat a concluzionat că, contractul de arvună a fost reziliat prin declarația din 14 septembrie 2021 și a reținut dreptul Anastasiei Buza de a solicita dublul arvunei.
20. Pe această cale, instanța de apel a concluzionat că, în măsura în care reclamanta/intimata Buza Anastasia nu a solicitat rezoluțiunea contractului cu consecința repunerii părților în situația anterioară, solicitând numai restituirea avansului, pretenția acesteia privind restituirea dublului arvunei este neîntemeiată, or lipsește fundamentul juridic al acesteia, deoarece numai în caz de desființare a convenției se poate dispune obligarea părții în privința căreia angajamentul nu s-a executat la daune-interese.
21. Drept urmare, instanța de apel a purces la examinarea temeiniciei restituirii arvunei prin prisma art. 956 alin. (4) din Codul civil, care prevede că arvuna se restituie în cazul în care raportul contractual se stinge dintr-o cauză ce nu atrage răspunderea vreuneia dintre părți.
22. Instanța de apel a mai reținut că, după expirarea termenului stabilit în contractul de arvună, reclamanta/intimata Buza Anastasia s-a dovedit a nu mai fi interesată în cumpărarea și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului situat în XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, or imediat după solicitarea pârâtei/apelantei de a modifica contractul de arvună, prima a solicitat ultimei restituirea arvunei achitate în contul sumei contractului de vânzare-cumpărare a imobilului menționat.
23. Nu în ultimul rând, deși reclamanta/intimata Buza Anastasia a solicitat apelantei/pârâtei Teleman Oxana restituirea arvunei achitate în contul

sumeii contractului de vânzare-cumpărare a XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, încă la 14 septembrie 2021, aceasta a
continuat să locuiască în imobilul respectiv până în mai 2022, fapt ce
permite de a presupune rezonabil că dânsa a contat că Telean Oxana va
soluționa chestiunea cu privire la impedimentele pentru încheierea
contractului de vânzare-cumpărare convenit.

24. Drept urmare, circumstanțele statuate în cauză conturează cert că situația în care acțiunile întreprinse în vederea înlăturării impedimentului cu privire la grevarea dreptului de proprietate durează în timp, face ca încheierea contractului de vânzare-cumpărare să nu mai prezinte interes pentru Buza Anastasia, în calitate de cumpărător, și Telean Oxana, în calitate de vânzător.
25. Astfel, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău a constatat că, contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX, nu a fost încheiat între Buza Anastasia, în calitate de cumpărător, și Telean Oxana, în calitate de vânzător din cauza unor împrejurări neimputabile părților, fapt ce condiționează restituirea de către Telean Oxana, Anastasiei Buza a arvunei în sumă de 1000 euro.
26. Cu referire la pretenția privind încasarea prejudiciului moral, instanța de apel a constatat că, contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX, nu a fost încheiat între Buza Anastasia, în calitate de cumpărător, și Telean Oxana, în calitate de vânzător, din cauza unor împrejurări neimputabile părților, circumstanță ce exclude aplicabilitatea temeiului de drept pentru repararea prejudicial neacoperit prin plata arvunei.
27. Totodată, instanța de apel a evidențiat că, în cazul în care se constată aducerea atingerii dreptului de proprietate, care este un drept patrimonial, prejudiciul moral, care se pretinde a fi suportat, nu este pasibil reparației.
28. Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău a menționat că, chiar și în situația în care s-ar fi constatat că partea se face vinovată de neexecutarea contractului, la caz apelanta/pârâta Telean Oxana, pretenția reclamantei/intimatei Buza Anastasia cu privire la repararea prejudiciului moral oricum urma a fi respinsă, aceasta fiind lipsită de temei legal.
29. În final, având în vedere faptul că reclamantul/intimatul la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat în mărime de 1 225 lei, precum și că instanța de apel a constatat temeinicia acțiunii numai în partea încasării arvunei în mărime de 1000 euro, Colegiul a încasat de la Telean Oxana în beneficiul Anastasiei Buza cheltuielile de judecată proporțional părții admise, și anume suma de 593 (cinci sute nouăzeci și trei), 70 lei.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

30. La 10 noiembrie 2023, Buza Anastasia a depus în adresa Curții Supreme de Justiție cerere de recurs împotriva deciziei din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a solicitat casarea integrală a deciziei din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 26 octombrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.
31. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, recursul declarat de către Buza Anastasia a fost înaintat în termen. Or, decizia integrală din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău, i-a fost comunicată avocatului recurenteii la 12 septembrie 2023, iar cererea de recurs a fost depusă la 10 noiembrie 2023, adică în interiorul termenului de 2 luni, prevăzut de art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.
32. În motivarea recursului s-a menționat că, instanța de apel a interpretat greșit legea materială care guvernează speța, și anume prevederile art. 954 din Codul civil.
33. Precizează că, că la 14 septembrie 2021, Buza Anastasia a expediat în adresa Oxanei Teleman o notificare, prin care a solicitat achitarea sumei de 2000 (două mii) euro cu titlul de arvună dublă, dat fiind faptul că intimata nu a executat obligația, devenită exigibilă.
34. Evidențiază că, motivarea instanței de apel precum că reclamanta-recurentă urma să solicite rezoluțiunea contractului cu consecința repunerii părților în situația anterioară este una eronată. Or, partea raportului juridic urmează să declare rezoluțiunea și nu a o cere, aceasta fiind o acțiune unilaterală, declarație pe care partea recurentă a făcut-o prin notificarea din 14.09.2023. Instanța de apel a indicat în privința unui impediment de ordin juridic care afectează dreptul părții de a solicita încasarea dublei arvune. Conform art. 921 alin. (1) din Codul civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante, astfel notificarea făcută de Buza Anastasia la 14.09.2021 constituie acea declarație de rezoluțiune.
35. Suplimentar notează că, prevederile art. 956 alin. (4) din Codul civil nu sunt aplicabile speței, fiindcă raportul contractual nu a fost stins din considerente ce nu atrag răspunderea vreuneia dintre părți.
36. Notează că, prevederile art. 956 alin. (4) din Codul civil nu sunt aplicabile speței, fiindcă raportul contractual nu a fost stins din considerente ce nu atrag răspunderea vreuneia dintre părți. Or, odată ce Teleman Oxana s-a obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare cunoscând cu certitudine situația juridică a bunului, că este debitor ipotecar și are unele obligații neexecutate, confirmă doar culpa acesteia.

37. Precizează că, este cert faptul că recurenta a așteptat executarea, după expirarea termenului fixat, încă o perioadă foarte îndelungată, iar instanța de apel a interpretat acest argument în favoarea intimitei.
38. În drept, s-au invocat prevederile art. 429, 430, 431, 432 alin. (1) lit. a) și e), art. 437, 445, 449 și 453 din Codul de procedură civilă.
39. La 07 decembrie 2023, Buza Anastasia, reprezentată de avocatul Sandu Serghei, a depus în adresa Curții Supreme de Justiție cerere, prin care în temeiul art. 60, 94, 96 și 437 din Codul de procedură civilă, suplimentar s-a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei în recurs, compuse din taxa de stat în sumă de 300,58 lei și cheltuieli de asistență juridică în sumă de 2250 lei.
40. Pe parcurs, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului copia recursului declarat de către Buza Anastasia, fiindu-i explicat dreptul de a depune referință la recursul declarat.
41. La 22 octombrie 2025, Telean Oxana a depus referința, prin care a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

42. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

43. Art. 431 alin. (1) – (4) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

(3) Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție.

(4) Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

44. Art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.”

45. Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art.432. Instanța invocă, din oficiu, neatragerea în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.”

46. Art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept:
f) să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.”

47. Art. 954 alin. (1) și (2) din Codul civil:

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

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

48. Art. 956 alin. (1) – (4) din Codul civil:

„(1) Dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămâne celeilalte părți după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă. Dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă.

(2) Pe lângă cele prevăzute la alin.(1), partea care răspunde pentru neexecutarea obligației garantate este obligată să repare celeilalte părți prejudiciul neacoperit prin plata arvunei dacă în contract nu este prevăzut altfel.

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

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

49. Art. 19 alin. (3) din Codul civil:

„(3) Se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferințele fizice și psihice, precum și diminuarea calității vieții. (...)”

50. Art. 2036 alin. (1) din Codul civil:

„(1) În cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum și în alte cazuri prevăzute de lege, instanța de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparația prejudiciului prin plata de despăgubiri.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

51. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, concluziile instanței de apel expuse în decizie în latura respingerii cererii de chemare în judecată depuse de Buza Anastasia împotriva Oxanei Teleman cu privire la încasarea dublului arvunei și în latura compensării taxei de stat proporțional pretenției respective sunt neîntemeiate, rezultate din aprecierea greșită a circumstanțelor cauzei, a probelor și

interpretarea eronată a normelor de drept material, pe când prima instanță, în această parte, întemeiat și argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, având la bază cadrul legal aplicabil speței, corect a ajuns la concluzia de a admite acțiunea formulată de Buza Anastasia, fapt care constituie temei de casare a deciziei pronunțate în această parte, și în latura dată urmează a fi menținută hotărârea din 26 octombrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, iar în rest, decizia din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău, urmează a fi menținută.

52. Pentru a ajunge la această concluzie, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a reținut următoarele circumstanțe.
53. *Ab initio*, Completul de judecată evidențiază că, argumentele invocate de recurent, susținute prin probele de referință, au fost invocate de la bun început, atât la examinarea cauzei în instanța de fond, cât și cea de apel, fiind cunoscute părților. Astfel, la caz, instanța de recurs se va expune asupra circumstanțelor, susținute prin probe, cunoscute și disputate de către părți la examinarea cauzei în instanța de fond și de apel, fără de a convoca participanții la proces în ședință publică, ceea ce se raportează dreptului la un proces echitabil, garantat de articolul 6 §1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului (a se vedea cauza *Covalenco c. Moldovei*, cererea nr. 72164/14).
54. La 05 martie 2021, între Buza Anastasia și Teleman Oxana, a fost încheiat contractul de arvună, în temeiul căruia Buza Anastasia a transmis Oxanei Teleman, iar ultima a primit, suma de 1000 euro cu titlu de arvună în contul sumei contractului de vânzare-cumpărare a imobilului situat în XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, ce urma a fi autentificat și semnat la notar până la 01 septembrie 2021.
55. Potrivit pct. 2 din contractul de arvună, părțile au convenit că prețul vânzării imobilului constituie suma totală de 11 000 euro.
56. Conform pct. 3 din contractul de arvună, Teleman Oxana, în caz de nerespectare a prevederilor contractului (refuz de la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare) s-a obligat să restituie Anastasiei Buza suma dublă a arvunei, care va constitui 2000 euro.
57. La 14 septembrie 2021, Buza Anastasia a expediat în adresa Oxanei Teleman o notificare, prin care în temeiul pct. 3 din contractul de arvună i-a solicitat întoarcerea datoriei în sumă de 2000 euro în termen de 10 zile, deoarece contractul de vânzare-cumpărare, care urma a fi autentificat la 01 septembrie 2021, nu poate fi încheiat din motiv că Oxana Teleman se află în litigiu de judecată cu Agenția Servicii Publice.
58. Totodată, Teleman Oxana i-a solicitat Anastasiei Buza acordul la modificarea contractului menționat, și anume: 1) de a prelungi termenul

de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare până la 31 decembrie 2022; 2) de a achita suplimentar o arună de 4000 euro; 3) de a micșora costul total al apartamentului până la 9000 euro; și 4) de a include suplimentar un punct cu următorul conținut „până la autentificarea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, cumpărătorul are dreptul de a folosi imobilul în scopuri personale cu titlu gratuit”.

59. Subsecvent, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe în ceea ce ține de faptul că, Teleman Oxana nu și-a onorat obligațiunea contractuală asumată, or contractul de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat (autentificat) în termenul stabilit, dar nici ulterior. Totodată, reieșind din copia contractului de arună, părțile nu au stipulat expres că contractul este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării interdicției.
60. Mai mult decât atât, instanța de fond just a apreciat că, contractul de arună a fost rezoluționat prin declarația din 14 septembrie 2021. Astfel, nu este obligatorie stipularea expresă a rezoluțiunii contractului de arună, deoarece aceasta poate fi manifestată prin acțiuni concludente.
61. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reiterează că, dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a primit aruna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arunei după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă.
62. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, manifestarea exteriorizată de voință a Anastasiei Buza, adresată Oxanei Teleman, reflectată în declarația din 14 septembrie 2021, prin care se face trimitere expresă la pct. 3 din contractul de arună, redactat conform art. 956 din Codul civil, determină și manifestarea de voință la rezoluțiunea contractului, or aceste două aspecte sunt interdependente, nefiind necesară indicarea expresă în cuprinsul actului juridic. Or, interpretarea unui act juridic urmează a avea loc în sensul în care el produce efecte juridice prin aplicarea principiului interpretării utile a acestuia reieșind din voința reală a părților.
63. Respectiv, declarația din 14 septembrie 2021 a reclamantei urmează a fi apreciată și percepută în sensul exprimării voinței de rezoluțiune a contractului de arună din vina vânzătorului.
64. Creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executare silită sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale. La caz, Anastasia Buza a optat pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale, concluzie ce expres rezultă din materialul probator administrat la actele cauzei.

65. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, încheind un contract de arvună la 05 martie 2021 în privința unui bun imobil, cu stabilirea termenului limită de vânzare de până la 01 septembrie 2021, presupune conștientizarea și asumarea de către ambele părți a riscurilor legate de circumstanțele care ar putea împiedica vânzarea bunului imobil respectiv. Iar, pentru neexecutarea obligațiilor asumate prin contractul de arvună, părțile au stipulat consecințele respective (restituirea dublei arvune vs. imposibilitatea de a pretinde restituirea arvunei).
66. Prin urmare, la caz, deși Anastasia Buza a așteptat ca Oxana Teleman să înlăture circumstanțele ce o împiedică să vândă bunul imobil, aceasta nu a reușit să se încadreze în termen, solicitând modificarea contractului inclusiv în sensul prelungirii termenului încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar Anastasia Buza a avut tot dreptul de a refuza modificarea condițiilor contractului de arvună, să declare rezoluțiunea contractului și să solicite restituirea dublei arvune, după cum au convenit inițial părțile.
67. În această ordine de idei Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție cu certitudine constată vinovăția vânzătorului (Teleman Oxana) în neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare cu Buza Anastasia.
68. Raportând normele de drept citate la actele cauzei, instanța de recurs conchide că, prima instanță corect a ajuns la concluzia admiterii acțiunii formulate de Anastasia Buza în partea pretenției respective și compensării taxei de stat aferente acesteia.
69. În ceea ce ține de pretențiile formulate de Anastasia Buza referitor la compensarea prejudiciului moral, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază că, instanța de apel corect a reținut că în cazul în care se constată aducerea atingerii dreptului de proprietate, care este un drept patrimonial, prejudiciul moral, care se pretinde a fi suportat, nu este pasibil reparației.
70. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, în raportul juridic dedus judecării, neexecutarea obligației garantate de către partea care a primit arvuna, nu este susceptibilă reparării prejudiciului moral. Or, instanța de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparația prejudiciului prin plata de despăgubiri în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum și în alte cazuri prevăzute de lege, circumstanțe care la caz nu se atestă.
71. În conexiunea celor relatate se constată că, instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunile cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când instanța de fond, în mod temeinic și legal, a ajuns la concluzia de a admite acțiunea formulată de

Buza Anastasia împotriva Oxanei Teleman cu privire la încasarea dublului arvunei și compensării taxei de stat aferente acesteia.

72. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, taxa de stat plătită pentru judecarea pretenției respective constituie suma de 1203 lei, calculată după cum urmează: 2000 euro x 20,05 lei (cursul oficial al BNM la data depunerii acțiunii – 19 octombrie 2021) x 3% = 1203 lei.
73. Prin urmare, având în vedere că, hotărârea primei instanțe în latura aditerii cererii de chemare în judecată depuse de Buza Anastasia împotriva Oxanei Teleman cu privire la încasarea dublului arvunei și în latura compensării taxei de stat proporțional pretenției respective, este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel în această parte a fost pronunțată cu aprecierea greșită a circumstanțelor cauzei, a probelor și interpretarea eronată a normelor de drept material, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține caracterul întemeiat al recursului declarat de Buza Anastasia.
74. În consecință, recursul urmează a fi admis, casată parțial decizia din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău în latura respingerii cererii de chemare în judecată depuse de Buza Anastasia împotriva Oxanei Teleman cu privire la încasarea dublului arvunei și în latura compensării taxei de stat proporțional pretenției respective, și în latura dată urmează a fi menținută hotărârea din 26 octombrie 2022 a Judecătoriai Chișinău, sediul Centru.
75. În rest, decizia din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău urmează a fi menținută.
76. Într-o altă ordine de idei Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, dat fiind faptul că Buza Anastasia, reprezentată de avocatul Sandu Serghei, a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu înaintarea cererii de recurs, care a fost admisă în sensul descris *supra*, în temeiul art. 94 alin. (1), art. 96 alin. (1) și (1¹) din Codul de procedură civilă și art. 3 pct. 1) lit. k) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03 decembrie 1992, urmează a se încasa de la Teleman Oxana, în beneficiul Anastasiei Buza, suma de 300 (trei sute) lei cu titlu de taxă de stat și suma de 2250 (două mii două sute cincizeci) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, această sumă fiind apreciată de către instanță în raport cu criteriile „real, necesar și rezonabil”.
77. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 445 alin. (1) lit. f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de către Buza Anastasia.

Casează parțial decizia din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău în latura respingerii cererii de chemare în judecată depuse de Buza Anastasia împotriva Oxanei Telean cu privire la încasarea dublului arvunei (2000 euro) și în latura compensării taxei de stat proporțional pretenției respective (1203 lei), și în latura dată se menține hotărârea din 26 octombrie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

În rest, decizia din 27 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău se menține.

Se încasează de la Telean Oxana, în beneficiul Anastasiei Buza, suma de 300 (trei sute) lei cu titlu de taxă de stat și suma de 2250 (două mii două sute cincizeci) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 2550 (două mii cinci sute cincizeci) lei.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Ion Munteanu