Dosarul nr. 2a-275/24 (2-21062585-03-2a-15032024)
Instanţa de fond: Judecătoria Bălţi, sediul central,
Judecător Schibin Vladislav,

CURTEA DE APEL BĂLŢI
DECIZIE
În numele Legii

22 octombrie 2024 *****

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi
în componenţă:
preşedintele şedinţei, judecătorul Elena Grumeza,
judecătorii Natalia Chircu şi Dumitru Corolevschi,
grefier Radmila Roşca,

examinând în şedinţă publică cererea de apel declarată de reprezentantul apelantei Tripaduş Evdochia, avocatul Nina Matveeva-Bociog împotriva hotărârii Judecătoriei Bălţi, sediul Central din 30 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de OCN „MAIB-Leasing" SA către Tripaduş Evdochia privind încasarea sumei şi a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 27 aprilie 2021 reclamantul OCN „MAIB-Leasing" SA s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Tripaduş Evdochia a solicitat:
   - ✓ încasarea sumei de 3 845 979, 31 lei;
   - ✓ încasarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acţiunii s-a invocat că, la data de 20 decembrie 2010, Tripaduş Evdochia şi OCN „MAIB-Leasing" SA au încheiat Contractul de leasing financiar nr. FL1-1914, obiect al căruia a constituit transmiterea în posesie şi folosinţă a imobilului situat în *****, *****, la valoarea de intrare de 2 622 382,00 lei, locatarul obligându-se să achite ratele de leasing şi alte plăţi conform graficului anexat la contract. Contractul a fost încheiat pe un termen de 36 luni, urmând a fi achitat de către Tripaduş Evdochia suma finală de 3 504 741,26 lei către data de 30 decembrie 2013. În scopul executării contractului de leasing, la data de 20 decembrie 2010, OCN „MAIB-Leasing" SA a transmis în posesia şi folosinţa lui Tripaduş Evdochia bunul imobil situat în *****, *****, fapt confirmat prin actul de primire-predare.
3. Respectiv, ca rezultat al neexecutării obligaţiilor contractuale asumate, OCN „MAIB-Leasing" SA a depus cerere de chemare în judecată privind revendicarea obiectului contractului şi evacuarea lui Tripaduş Evdochia din imobilul situat în *****, *****, prin hotărârea judecătoriei Bălţi din 07 februarie 2017 a fost admisă integral acaţiunea, hotărâre menţinută prin decizia Curţii de Apel Bălţi. La data

de 25 aprilie 2018 Tripaduș Evdochia și persoanele terțe au fost evacuate din imobil.

4. Evocă în continuare reclamantul că, la data revendicării imobilului, Tripaduș Evdochia avea o restanță contractuală în mărime de 5 020 128,75 lei, mărimea restanței fiind stabilită prin actul de verificare.
5. Conform raportului de evaluare din 14 mai 2018, a fost determinat că valoarea de piață a imobilului constituie suma de 1 607 050,00 lei, valoarea de lichidare fiind de 1 155 757,00 lei. Imobilul timp îndelungat nu putea fi comercializat. Conform raportului de evaluare din 22 mai 2020, a fost determinată valoarea de piață a imobilului ca fiind de 920 000,00 lei, iar valoarea de lichidare de 710 000,00 lei. La data de 22 martie 2021 bunul imobil situat în *****, *****, a fost comercializat contra sumei de 1 174 149,44 lei.
6. Evocă reclamantul că suma solicitată spre a fi încasată constituie prejudiciul pe care l-a suportat OCN „MAIB-Leasing" SA ca urmare a faptului că Tripaduș Evdochia nu a respectat obligațiunile sale de plată și nu a întreținut în stare bună bunul transmis în posesie și folosință.
7. Reiterând pct. 20 din Hotărârea Explicativă a Curții Supreme de Justiție nr. 7 din 11 iulie 2014, a reținut reclamantul că după comercializarea imobilului, din datoria totală acumulată de către Tripaduș Evdochia conform contractului de leasing nr. FL1-1914, în mărime de 5 020 128,75 lei, a fost scăzut prețul la care a fost comercializat bunul imobil în mărime de 1 174 249,44 lei, deci datoria pârâtei constituie suma de 3 845 979,31 lei.
8. Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 05 decembrie 2022 a fost admisă parțial cererea privind excepția de tardivitate, fiind respinsă ca depusă tardiv, cererea de chemare în judecată în partea încasării sumei de 250236,46 lei cu titlu de dobînzi neîncasate la leasing și a sumei de 379564,86 lei cu titlu de dobînzi de întîrziere, încheiere menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 30 mai 2023.

Poziția instanței de fond:

9. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 30 noiembrie 2023 acțiunea civilă a fost admisă.

Solicitarea apelantului:

10. Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii instanței de fond, la 27 decembrie 2023, Tripaduș Evdochia, reprezentată de avocatul Matveeva-Bociog Nina a depus cerere de apel nemotivată prin care a solicitat, admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată.
11. La data de 29 aprilie 2024, avocatul Matveeva-Bociog Nina în interesele a depus cererea de apel motivată prin care a solicitat admiterea apelului înaintat, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă cererera de chemare în judecată.

Argumentele părților:

12. În motivarea cererii de apel s-a invocat că, acţiunea a fost înaintată la 26 aprilie 2021, sau peste mai mult de 5 ani după expirarea termenului de prescripţie, din ce rezultă cert, că această acţiunea urmează a fi respinsă ca tardivă în baza prevederilor art. 394 din Codul Civil al RM.
13. Invocă că, apelanta în şedinţa de judecată a primei instanţe a ridicat excepţia de tardivitate în modul prevăzut de CPC. Mai mult, prima instanţa a pus la baza hotărîrii calculul intimatului potrivit căreia dobînda încasată de la apelanta a fost calculate începînd cu anul 2011 pînă la anul 2021, din ce rezultă că, pentru pretenţiile din anul 2011 termenul de prescripţie a expirat în anul 2014, pentru anul 2021 - în 2015, etc.., ceea ce confirmă tardivitatea pretenţiilor înaintate. Mai mult, prin hotărîrea judecătoriei Bălţi din 03 martie 2014, apelanta a fost obligată să transmite intimatului imobilul ce a constituit obiectul contracului de leasing. Din această hotărîre rezultă că la momentul pronunţării ei datoria lui Tripaduş Evdochia pe contractul de leasing a constituit 2672573,17 lei. Hotărârea a rămas irevocabilă. Prin urmare, calcularea de către intimat cărorva plăţi suplimentare pentru perioada precedent datei de 03 martie 2014 este ilegală.
14. Mai adaugă că, prima instanţa nu a aplicat legea nominalizată, care trebuia să fie aplicată, ceea ce a adus la pronunţarea unei hotărîri ilegale. Mai mult, din Actul de verificare a datoriilor prezentat de intimat rezultă că pe data de 19 martie 2014 datoria a constituit 2772396,56 lei. Valoarea casei a constituit 2 672 573,17 lei. Evident că instanţa de judecată a obligat apelanta de a transmite imobilul din motivul că valoarea lui s-a egalat cu datoria existenta. Rezultă cert că, problema datoriei în suma de 2772396,56 lei deja s-a rezolvat prin hotărârea judecătorească din 03 martie 2014. Dar prin hotărârea în cauză prima instanţa a încasat repetat suma care deja a fost recuperată prin transmiterea imobilului, din ce rezultă că asemenea concluzii a primei instanţe contrazic probelor din dosar şi circumstanţelor pricinii, în special hotărîrii judecătoreşti menţionate.
15. În acest context mai menţionează că, după cum rezultă din hotărîre indicate mai sus în anul 2014 valoarea casei a fost 2 672 573,17 lei. Cu acest preţ casa a fost transmisă intimatului. Transmiterea casei a avut loc în 2018. Dar la calcularea sumei pentru încasare prima instanţa a luat în consideraţie nişte evaluări efectuate după transmiterea imobilului, în lipsa ei şi fără comunicarea ei, precum şi fără acordarea posibilităţii de a contesta aceste evaluări sau de a solicita evaluarea repetată cu participarea ei.
16. Adiţional subliniază că, prima instanţa nu a motivat din ce motiv şi pe baza cărei legi a considerat că apelanta este obligată să poarte răspunderea pentru evenimente întîmplate cu imobilul după ce ultimul a trecut în posesia intimatului. La fel, prima instanţa nu a indicat nici în baza cărei legi a ajuns la concluzie că apelanta este obligată să achite intimatului diferenţa între valoarea casei iniţială şi valoarea cu care casa a fost vîndută. Dar este de menţionat că astfel de lege nu există. Nu este indicat în hotărtâre nici în ce constă vinovaţia

apelantei în faptul că intimatul a vândut casa la preţul dorit de el, care este de două ori mai mic decât valoarea acestei case. Apelanta nu a participat nici la vânzarea casei, nici la stabilirea preţului ei, nu a avut nici acces la procesul de vânzare-cumpărare a casei, nici la alegerea cumpărătorului, din ce rezultă nu a avut nici o posibilitate de a influenţa vînzarea imobilului sau preţul lui. La fel, apelanta nu a putut influenţa nici momentul vînzarii imobilului şi nu cunoaşte din ce motiv casa a fost vîndută doar în anul 2021 dar nu mai devreme.

17. Mai menţionează că, în şedinţa de judecată nu au fost prezentate dovezi ce ar fi putut justifica preţul la care a fost vîndut imobilul, din ce rezultă că concluziile primei instanţe privind calcularea şi încasarea sumei nu au fost confirmate prin probe pertinente şi concludente. Prima instanţa, neavînd astfel de probe, nu a constatat nici care era preţul imobilelor asemănătoare pentru perioada în care a fost vîndut imobil în litigiu, şi dacă preţul la care a fost vîndută casa apelantei a coincis preţului mediu din piaţa imobiliară. Toate acestea confirm ilegalitatea hotărîrii, dar faptul încasării diferenţei între valoarea reală al imobilului şi valoarea de vînzare, fără a face trimitere la legea care ar fi putut reglementa astfel de încasare, confirm favorizarea intimatului, prin ce la rind cu cele indicate mai sus a fost încălcat dreptul apelantei la un process echitabil, precum şi dreptul de proprietate.
18. În şedinţa instanţei de apel, reprezentantul apelantei Tripaduş Evdochia, avocatul Matveeva-Bociog Nina a susţinut cererea de apel integral cu toate motivele invocate în ea.
19. Reprezentantul intimatului OCN ”MAIB Leasing” SA, Cioclea Ion a solicitat respingerea apelului cu menţinerea hotărârii instanţei de fond.

Aprecierea instanţei de apel:

20. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, temeiurile invocate în apel, examinând înscrisurile, audiind participanţii la proces, Colegiul judiciar consideră necesar să respingă apelul din următoarele motive:
21. În conformitate cu art.362 alin.1 CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.
22. Instanţa de apel constată că Judecătoria Bălţi, sediul central a pronunţat dispozitivul hotărârii la 30 noiembrie 2023, iar cererea de apel a fost 27 decembrie 2023, prin urmare în termenul legal.
23. În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.
24. În conformitate cu art. 239 CPC al RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţa de judecată.
25. Articolul 241 alin. 5) CPC prevede că, în motivarea hotărîrii se indică circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa.

26. Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt şi de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluţii trebuie să fie clară şi simplă, precisă, conchisă şi fermă, să aibă putere de convingere.
27. Această dispoziţie legală a fost adoptată în scopul de a asigura o bună administrare a justiţiei, de a întări încrederea justiţiabililor în hotărârile judecătoreşti şi de a da posibilitatea instanţelor superioare să-şi exercite controlul judecătoresc.
28. Suplimentar, Colegiul remarcă că hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei. Concluziile privind circumstanţele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 CPC, iar în conformitate cu art. 118 alin. (5) CPC, instanţa judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părţilor şi altor participanţi la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.
29. În conformitate cu prevederile art. 121 Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
30. Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
31. În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.
32. În conformitate cu prevederile art. 118 al-le (1) - (3) Codul 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. Partea care nu a exercitat pe deplin obligaţia de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanţei judecătoreşti un demers prin care solicită audierea părţii adverse în privinţa acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanţele pe care instanţa le consideră dovedite. Circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
33. În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CtEDO, instanţele de

judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

34. Conform art. 373 Cod de procedură civilă, (1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor când consimte şi când hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces.
35. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părţi şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
36. Or, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinîndu-se rolul determinant al concluziilor instanţei de apel, ultima are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare *(Hirro Balani vs Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).*
37. Lecturând hotărârea instanţei de fond, Colegiul civil o consideră întemeiată, având suport legal următoarele norme materiale.
38. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că 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.
39. Instanţa de apel notează că în conformitate cu art. 7 alin.1,4 din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data

intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

40. Colegiul relevă că speţei îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacţia Legii nr. 1107-XV din 06.06.2002, şi Legii cu privire la leasing nr. 59 din 28 aprilie 2005 în vigoare până la 01.03.2019, deoarece contractul de leasing financiar a fost încheiat sub jurisdicţia legii vechi.
41. *Colegiul judiciar conchide că obiectul juridic litigios dedus judecăţii constituie încasarea prejudiuciului ca urmare a neexecutării obligaţiilor contractule ale contractului de leasing financiar.*
42. În lumina celor ce preced, Colegiul judiciar reţine că, Leasing-ul financiar practicat în Republica Moldova presupune, în principiu, două contracte: unul de vânzare-cumpărare, încheiat între FURNIZOR, ca vânzător, şi societatea de leasing care creditează operaţiunea de leasing, în calitate de cumpărător, şi un contract de locaţiune încheiat între societatea de leasing (LOCATOR) şi un terţ beneficiar (LOCATAR).
43. Astfel, cadrul legal al leasingului în speţa dată este oferit de Legea cu privire la leasing (în vigoare la momentul realizării raportului de leasing) şi Codul Civil (în vigoare la data constituirii situaţiei juridice).
44. Potrivit legii, *contractul de leasing* este contractul în a căruia bază o parte (locator) se obligă, la cererea unei alte părţi (locatar), să îi asigure posesiunea şi folosinţa temporară a unui bun, contra unei plăţi periodice (rată de leasing), achiziţionat sau produs de locator, iar la expirarea contractului să respecte dreptul de opţiune al locatarului de a cumpăra bunul, de a prelungi contractul de leasing ori de a face să înceteze raporturile contractuale.
45. O noţiune asemănătoare pentru contractul de leasing este redată în Codul civil, potrivit căruia prin *contractul de leasing*, o parte – creditorul financiar (locator) – se obligă să dobîndească în proprietate sau să producă bunul mobil specificat în contract şi să-l dea în posesiune şi folosinţă, pentru o perioadă determinată în contract, celeilalte părţi (locatar), iar aceasta se obligă la plata în rate a unei sume de bani (redevenţă). (art.923 alin.1) CC RM, în *vigoare la data constituirii situaţiei jurididce*).
46. Contractul de leasing este un contract *sinalagmatic*, pentru că obligaţia unei parţi îşi are temeiul în dreptul celeilalte părţi adică se obligă reciproc şi cu *titlu oneros*, fiindcă ambele părţi urmăresc realizarea unui profit propriu, profit evaluat în bani. Locatorul primeşte ratele de leasing plătite periodic de către locatar, din care obţine şi un venit, iar locatarul beneficiază de folosinţa bunului pe perioada derulării contractului şi la sfârşit, dacă doreşte, poate răscumpăra bunul. În aşa mod, contractul de leasing este şi un contract *cu executare succesivă*, deoarece efectele sale se produc pe tot parcursul derulării contractului (inclusiv, periodicitatea achitării ratelor de leasing).

47. Astfel, leasingul este o operaţiune complexă, fiind alcătuită din mai multe contracte de drept civil, precum vânzarea-cumpărarea, locaţiunea, creditul bancar, asigurarea.
48. Prin prisma normelor sus enunţate, se reţine că *leasingul financiar* se caracterizează prin faptul că termenul pentru care bunul este transmis în folosinţă trebuie să fie mai mic decât perioada de utilizare normală a sa, iar la expirarea contractului de leasing locatarul trebuie să procure acel bun.
49. Astfel prin acţiune OCN „MAIB-Leasing" SA la 18 mai 2021 a concretizat cererea sa de chemare în judecată reţinând următoarele că prejudiciul în mărime de 3.845.979,30 lei este format din: 1.251.215,58 lei – prejudiciu ce reprezintă valoarea neacoperită a bunului imobil; 250.236,46 lei – venitul ratat în mărimea dobânzilor care nu au fost încasate de OCN „MAIB-Leasing" SA; 2.339.712,27 lei – prejudiciul în mărimea dobânzilor de întârziere ca urmare a neexecutării obligaţiei de plată; 4815 lei – *mărimea cheltuielilor executorului judecătoresc*.
50. Alin.4 din Legea cu privire la leasing (în vigoare la momentul încheierii şi rezilieirii contractului de leasing)locatarul poartă răspundere, în condiţiile prezentei legi şi ale Codului civil, pentru neexecutarea sau executarea neadecvată a contractului de leasing.
51. Materialele cauzei atestă faptul că, la data de 20 decembrie 2010 între OCN "MAIB-Leasing" SA şi Tripaduş Evdochia a fost încheiat contractul de leasing financiar nr. FL1-1914, obiectul căruia îl constituie transmiterea în posesie şi folosinţă a lotului de teren cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0457 ha şi a casei de locuit cu nr. cadastral *****.01 cu suprafaţa de 134,7 m.p., situate în *****, *****.
52. Potrivit graficului de plăţi la contractul de Leasing financiar nominalizat, s-a stabilit graficul de achitare pentru autotorismul menţionat în 36 rate lunare, în valoare totală de 3 504 741, 26 lei.
53. Potrivit Actului de predare-primire a bunurilor conform contractului de leasing financiar nr. FL1-1914, întocmit la 20 decembrie 2010, locatorul „MAIB Leasing"SA în conformitate cu contractul de vînzare-cumpărare a imobilului înregistrat notarial cu nr. 4416 din 20 decembrie 2010 încheiat cu vînzătorul Tripaduş Evdochia, a achitat valoarea procurării imobilului situat în *****, *****, format din: teren de pămînt cu nr. cadastral ***** cu suprafaşa de 0,0457 ha şi casa locativă cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 134,7 m.p. Locatorul a transmis în folosinţă temporară (leasing) în conformitate cu clauzele contractului de leasing financiar nr. FLI-1914 din 20 decembrie 2010, valoarea totală a imobilului constituind 2 622 382 lei. Locatarul Tripaduş Evdochia a confirmat integritatea bunului şi existenţa condiţiilor ce permit utilizarea sa. (f.d.15,23 vol. I).
54. Iar, potrivit clauzelor contractului de leasing financiar a fost stabilită rata dobînzii la leasing în cuantum de 23% şi comisionul de 2,5% din suma acordată,

termenul contractului – 36 luni, condiţii negociate şi acceptate de către ambele părţi.

55. Potrivit art. 929 Cod civil (în redacţia în vigoare la pînă al 01.03.2019), locatarul şi locatorul răspund pentru obligaţiile lor potrivit contractului de leasing şi în conformitate cu legea.
56. Potrivit art. 10 alin.2 lit.a) din Legea cu privire la leasing locatorul are dreptul să rezilieze contractul şi să ceară repararea prejudiciilor dacă locatarul încalcă esenţial clauzele contractului.
57. Conform prevederilor art. 13 alin.3) lit. f) al Legii cu privire la Leasing nr. 59 din 28 aprilie 2005 (*în vigoare la momentul realizării raportului de leasing)*, locatarul este obligat să plătească ratele de leasing în modul şi în termenele stabilite în contractul de leasing.
58. Potrivit Actului de verificare a datoriilor, la data scadenţei contractului de leasing financiar din speţă-30.12.2013, apelanta nu şi-a executat în mod integral obligaţiile de plată a ratelor de leasing în mod corespunzător, astfel, fiind înregistrată datoria totală de 2 763 068, 86 lei (f.d.73-74, vol.I).
59. Prin hotărîrea Judecătoriei ***** nr. 2-488/2014 din 03 martie 2014 s-a constatat rezilierea contractului de leasing financiar nr. FLI-1914 din 20.12.2010 încheiat între „MAIB Leasing" SA şi Tripaduş Evdochia, fiind obligată Tripaduş Evdochia să transmită posesia către „MAIB Leasing" SA asupra bunurilor imobile teren cu suprafaţa totală de 0,0457 ha amplasat pe str. ***** ***** cu nr. cadastral ***** şi construcţie cu suprafaţa totală de 134,7 m.p., amplasată pe str. ***** ***** cu nr. cadastral *****.01 cu radierea pct.6 din Partea 2 Interdicţii din Subcapitolul III Grevarea drepturilor patrimoniale din Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil menţionat, precum şi s-a încasat de la Tripaduş Evdochia în beneficiul OCN „MAIB Leasing"SA cheltuielile de judecată în mărime de 50 mii lei (f.d.103-110, vol.I).
60. Iar, ulterior prin hotărîrea Judecătoriei Bălţi nr. 2-2442/2016 din 07 februarie 2017, menţinută prin decizia Curţii de Apel Bălţi din 26 septembrie 2017 s-a hotărît evacuarea Evdochiei Tripăduş şi a tuturor persoanelor ce locuiesc cu ea şi bunurilor ce le aparţin, fără acordarea altui spaţiu locativ, din imobilul compus din construcţia cu suprafaţa totală de 134,7 m.p., amplasată pe str. *****, ***** cu nr. cadastral *****.01 şi terenu cu suprafaţa totală de 0,0457 ha, amplasat pe str. *****, ***** cu nr. cadastral ***** şi încasarea taxei de stat în cuantum de 100 lei în beneficiul OCN „MAIB-Leasing"SA (f.d.27-37, vol.I).
61. Drept urmare, potrivit procesului-verbal de evacuare nr. 151-391r/18 din 25 aprilie 2018, întocmit de executorul judecătoresc Guriţanu Viorica, posesia asupra bunului imobil obiect al contractului de leasing, a fost transmisă efectiv către OCN „MAIB-Leasing" SA (f.d.38-39, vol. I).
62. Prin notificfarea din 02.05.2019, OCN „MAIB-Leasing" SA a solicitat apelantei Tripaduş Evdochia achitarea restanţei contractuale (f.d.40, vol.I), notificare care a rămas fără executare.

63. Potrivit Raportului de evaluare din 14 mai 2018, întocmit de SRL „Andiol-Consulting" în scopul stabilirii valoarii de piaţă a bunului imobil revendicat, valoarea de piaţă al terenului pentru construcţii şi casei de locuit din *****, ***** constituia 1607053 lei sau 81220 Euro (f.d.42-43, vol.I), iar potrivit Raportului de evaluare din 22 mai 2020, întocmit de către SRL "Lara", valoarea de piaţă al terenului pentru construcţii şi a casei de locuit din *****, ***** constituia 920000 lei (f.d.45, vol.I).
64. La data de 22 martie 2021, terenul pentru construcţii cu suprafaţa de 0,0457 ha cu nr. cadastral ***** şi casa de locuit cu suprafaţa de 134,7 m.p. cu nr. cadastral *****.01, situate în *****, *****, au fost comercializate către persoane terţe la preţul de 55000 Euro cu achitare prin transfer bancar la cursul comercial MAIB din data plăţii, fiind în valoare de 1 174 249,44 lei (f.d.50-53).
65. Or, după reintrare în posesia bunului, locatorul este obligat să vîndă bunul într-un termen rezonabil şi la preţ comercial rezonabil, iar preţul astfel obţinut va fi îndreptat la achitarea datoriei locatarului faţă de locator, după care diferenţa se va plăti locatarului.
66. Iar dacă preţul obţinut din vînzarea bunului nu este suficient pentru stingerea obligaţiei locatarului faţă de locator, locatarul va plăti diferenţa de preţ, care urmează a se plăti locatorului în termenul stabilit de locator.
67. Conform prevederilor art. 602 alin.1) Cod civil (*în vigoare până la 01.03.2019),* în cazul în care nu dxecută obligaţia, debitorul este ţinut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudicial cauzat astfel dacă dovedeşte că neexecutarea obligaţiei nu-I este imputabilă.
68. Reieşind din norma de drept citată supra, rezultă că debitorul poate fi atras la răspundere şi în lipsa vinovăţiei sale, atunci când legea sau contractul prevede, sau dacă astfel reies din conţinutul sau natura raportului civil. Răspunderea fără vină este instituită în apărarea creditorului, şi totodată nu înseamnă o răspundere nelimitată.
69. Conform prevedderilor art. 610 alin.1) Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019)*, despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atît prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cît şi venitul ratat.
70. Raportând normele de drept citate la speţă, Colegiul reţine că, în cazul în care apelanta Tripaduş Evdochia a beneficiat de posesia şi folosinţa imobilului transmis conform contractului de leasing, însă nu a compensat integral ratele de leasing, faptul dat acordă dreptul reclamantului-intimat OCN "MAIB-Leasing" SA de a solicita încasarea prejudiciului, or, prejudiciul solicitat constă în difirenţa dintre valoarea bunului contractat şi preţul de înstrăinare a bunului.
71. Or, în urma comercializării bunul imobil revendicat de la Tripaduş Evdochia la 22 martie 2021 a fost constatat faptul că între valoarea contractului de leasing şi suma recuperată în urma comercializării bunului imobil există diferenţă considerabilă.

72. Potrivit pct. 1.4. al Contractului de leasing financiar nr. FL1-1914 din 20.12.2010, în cazul în care locatarul nu va achita o rată de leasing şi/sau o parte din ea la termenul stabilit în contract sau în înştiinţarea de plată expediată de către locator sau nu va achita la timp alte plăţi prevăzute de acest contract, locatorul are dreptul de a calcula dobînda pentru plăţile întîrziate la o rată de zero întreg şi una zecime de procent (0,1%) din suma neachitată la timp începînd cu ziua următoare după data de achitare, pentru fiecare zi calendaristică de întîrziere şi va înceta calcularea ei din momentul intrării sumelor corespunzătoare transferate de către locatar pe contul de decontare al locatorului deschis în bancă. Locatarul se obligă să achite dobînda pentru plata de întîrziere în decursul a zece zile calendaristice din momentul primirii înştiinţării corespunzătorare în formă scrisă.
73. Potrivit prevederilor art. 17 alin.6) al Legii cu privire la Leasing nr. 59 din 28 aprilie 2005 (*în vigoare la momentul realizării raportului de leasing), d*acă nu restituie obiectul leasingului sau nu l-a restituit la timp, locatarul plăteşte locatorului, pentru perioada de întârziere, în mărimi duble toate ratele de leasing şi alte sume prevăzute de contractul de leasing.
74. Astfel în temeiul prevederilor art. 17 alin.6) al Legii cu privire la Leasing nr. 59 din 28 aprilie 2005, OCN „MAIB-Leasing" SA este îndreptăţită de a solicita ratele de leasing şi sumele prevăzute de contractul de leasing, la caz şi a prejudiciului.
75. De altfel, colegiul consideră întemeiată soluţia instanţei de fond privind încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 1 960 147, 41 lei, or, ca urmare a neexecutării obligaţiunilor privind plata ratelor de leasing, legislatorul a prevăzut calcularea dobânzii de întârziere în temeiul art. 619 Cod civil *(în vigoare până la 01.03.2019)*, astfel fiind calculate la rata de 0,1% din suma restantă pentru perioada de 1061 zile, cee ace constituie suma de 1 947 635, 26 lei, iar după parvenirea sumelor din comercializarea bunului imobil, au fost calculate dobânzi de întârziere în mărime de 12 512, 15 lei, astfel în total rezultând suma de 1 960 147, 41 lei.
76. Referitor la alegaţiile apelantei/reprezentantului precum că, acţiunea înaintată de OCN "MAIB-Leasing" SA urmează a fi respinsă ca tardivă, Colegiul reţine că, prin încheierea Judecătoriei Bălţi, sediul Central din 05 decembrie 2022 a fost admisă parţial cererea privind excepţia de tardivitate înaintată de Tripaduş Evdochia, fiind respinsă ca depusă tardiv, cererea de chemare în judecată înaintată de OCN "MAIB-Leasing" SA în partea încasării sumei de 2 502 36, 46 lei cu titlu de dobânzi neîncasate la leasing şi a sumei de 379 564, 86 lei cu titlu de dobânzi de întârziere, încheiere menţinută prin decizia Curţii de Apel Bălţi din 30 mai 2023.
77. În latura respingerii cererii privind aplicarea excepţiei de tardivitate, Colegiul reţine corectă şi întemeiată poziţia instanţei de fond precum că cerinţa privind recuperarea prejudiciului nu este prescrisă, reieşind din aspectele reţinu te supra.

78. Totodată colegiul civil la acest capitol accentuează şi prevederile art. 7 alin.5) din Legea cu privire la leasing, cheltuielile de revendicare şi de restituire a bunului, inclusiv cheltuielile de demontare, păstrare, transportare, alte cheltuieli aferente restituirii bunului sunt suportate de către locatar.
79. Potrivit ordinului de plată nr. 481 din 27 aprilie 2018, SA „MAIB-Leasing" a achitat executorului judecătoresc Guriţanu Viorica suma de 4185 lei cu titlu de cheltuieli de executare (f.d.75, vol.I), astfel aceste cheltuieli sunt atribuite la cheltuieli de revendicare a bunurilor imobile ce au format obiectul leasingului financiar din 20.12.2010, cheltuieli care la fel urmau a fi recuperate din contul lui Tripaduş Evdochia.
80. Astfel, cheltuielile nominalizate au fost suportate la data de 27 aprilie 2018, iar cerinţa de revenidcare a sumei a fost înaintată în judecată la 26 aprilie 2021, prin urmare în termenul general de prescripţie.
81. La fel nu pot fi reţinute alegaţiile apelantei/reprezentantului precum că nu a cunoscut despre evalaurea şi comercializarea imobilului, or, la materialele cauzei sunt anexate notificările expediate în adresa apelantei prin intermediul oficiului poştal prin care ultima a fost informată despre suma datoriei, şi despre faptul că, în cazul în care această sumă nu va fi achitată, imobilul va fi expus spre comercializare, la fel prin intermediul reţelelor sociale a fost informată despre întocmirea raportului de expertiză şi despre faptul că ultima este în drept să facă cunoştinţă cu acesta la sediul reclamantului (f.d. 40, 46, vol.I).
82. În sensul dezbaterii celorlalte argumente a apelantului, instanţa de apel consideră relevant avizul nr. 11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, în care se menţionează că, obligaţia instanţelor de a-şi motiva hotărârile nu trebuie înţeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat în sprijinul unui mijloc de apărare ridicat. Întinderea aceste obligaţii poate varia în funcţie de natura hotărârii.
83. În conformitate cu jurisprudenţa CEDO, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanţă, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentara şi redactarea seninţelor şi hotărârilor în diferite state. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze că judecătorul a examiat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.
84. Totodată, Colegiul consideră oportun de a relata prevederile art. 94 alin. (1) CPC, care reglementează că 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.
85. Prin urmare, Colegiul civil reţine că instanţa de fond just a încasat de Tripaduş Evdochia în beneficiul OCN "MAIB-Leasing" SA cheltuielile de judecată pentru

achitarea taxei de stat în sumă de 1380 lei şi cheltuielile de judecată în sumă de 50 000 lei.

86. Urmare celor relatate mai sus, Colegiul conchide că apelanta/reprezentantul nu a prezentat argumente verosimile şi admisibile în combaterea soluţiei adoptate de prima instanţă, iar în lipsa unor argumente coerente şi convingătoare, precum şi a unui suport probator de natură să răstoarne soluţia adoptată pe caz, Colegiul conchide că instanţa de fond a elucidat pe deplin circumstanţele importante pentru soluționarea cauzei, a oferit apreciere justă probelor administrate şi a aplicat corect normele de drept material şi procedural, hotărârea fiind în concordanţă cu art. 239-240 din Codul de procedură civilă.
87. Reieşind din cele expuse, instanţa de apel, ajunge la concluzia că apelul trebuie să fie respins, iar hotărârea primei instanţe - menţinută.
88. În temeiul art. 385 lit. „a" CPC al RM, Colegiul civil

Decide:

Respinge cererea de apel declarată de reprezentantul apelantei Tripaduș Evdochia, avocatul Nina Matveeva-Bociog;

Menţine hotărârea Judecătoriei Bălţi, sediul Central din 30 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de OCN „MAIB-Leasing" SA către Tripaduș Evdochia privind încasarea sumei şi a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Elena Grumeza**

Judecătorii: **Natalia Chircu** **Dumitru Corolevschi**