

DECIZIE

21 septembrie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea, Ala Cobăneanu, Oleg Sternioală, Galina Stratulat

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Societatea pe Acțiuni „MAIB Leasing”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „MAIB Leasing” împotriva lui Anton Marengo, intervenienți accesorii Olga Iablonschii, Irina Drozd, Iurie Drozd cu privire la transmiterea silită a bunului și încasarea sumei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016, prin care s-a respins apelul declarat de Societatea pe Acțiuni „MAIB Leasing” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 30 iulie 2015,

c o n s t a t ă :

La 18 februarie 2013 SA „MAIB Leasing” s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Anton Marengo, intervenienți accesorii Olga Iablonschii, Irina Drozd și Iurie Drozd cu privire la transmiterea silită a bunului și încasarea sumei.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 13 februarie 2010, între „MAIB-Leasing” SA și Anton Marengo a fost încheiat contractul de leasing financiar cu nr. N FL1-1780, respectiv prin care, SA „MAIB-Leasing” în calitate de locator, s-a obligat să cumpere bunul imobil - apartamentul cu nr. cadastral 0100520.127.01.030, amplasat pe str. Serghei Lazo 26, ap. 30 cu suprafața de 91,8 m² și să-l transmită în leasing lui Anton Marengo în calitate de locatar.

Totodată, pîrîtul s-a obligat să achite rata de leasing inițială și toate ratele ulterioare și sumele aferente ce rezultă din clauzele contractuale convenite conform graficului contractului de leasing, parte componentă a contractului pe o perioadă de 36 de luni.

Invocă reclamantul că, întru onorarea obligațiilor sale de locator prevăzute de legea cu privire la leasing nr. 59- XVI din 28 aprilie 2005, art. 12 alin. (2) lit. d) și e), art. 923 alin. (1) Cod civil și de contractul de leasing financiar pct. 6.2, 6.3, SA „MAIB-Leasing” la 13 februarie 2010 a încheiat cu Iurie Drozd și Irina Drozd - coproprietari, contractul de vânzare-cumpărare nr. 699, ce avea ca obiect bunul imobil amplasat în mun. Chișinău, str. S. Lazo 26, ap. 30, autentificat de notarul Elena Constantinescu.

Susține reclamantul că, bunul a fost vândut contra sumei de 1 250 000 lei. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil pe numele SA „MAIB-Leasing” SA a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 15 februarie 2010, după cum rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la data de 17 februarie 2010.

Afirmă că, bunul imobil a fost transmis în folosință temporară (leasing) la 13 februarie 2010 potrivit actului de predare-primire a bunului imobil pe contractul de leasing financiar N FL1-1780.

Invocă reclamantul că, debitorul și-a neglijat obligațiile asumate, astfel încât începând cu 19 august 2011 nu a mai achitat nici o rată de leasing potrivit contractului de Leasing financiar cu nr. N FL1-1780.

Solicită SA „MAIB Leasing” transmiterea în posesie a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Serghei Lazo 26, ap. 30, cu evacuarea tuturor persoanelor, încasarea taxei de stat și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 03 septembrie 2013 s-a admis acțiunea și s-a dispus transmiterea din posesia lui Anton Marencu a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Serghei Lazo 26, ap. 30, cu evacuarea tuturor persoanelor și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 ianuarie 2015 s-a admis apelul declarat de Anton Marencu și s-a dispus restituirea pricinii la rejudecare în prima instanță.

La rejudecarea pricinii, reclamantul și-a majorat cerințele, solicitând transmiterea în posesie a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Serghei Lazo 26, ap. 30, încasarea sumei de 833 550,61 lei de la Anton Marencu, evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 30 iulie 2015, acțiunea a fost admisă parțial, s-a dispus încasarea din contul lui Anton Marencu a sumei de 586 934,38 lei și cheltuielile de judecată în mărime de 17 591,38 lei, în rest pretențiile au fost respinse.

Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 30 iulie 2015, la 31 iulie 2015, SA „MAIB Leasing” a declarat apel, și solicită admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a pretențiilor.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016 s-a respins cererea de apel a SA „MAIB-Leasing” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 30 iulie 2016.

La 06 aprilie 2016, SA „MAIB Leasing” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri în partea transmiterii bunului imobil de admitere.

În motivarea recursului a indicat că, consideră neîntemeiate și ilegale decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece instanțele nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Susține recurentul că, întrucât Anton Marengo nu a achitat ratele de leasing pe o perioadă mai mare, locatorul SA „MAIB Leasing” este îndreptățit de a solicita revinderea bunului, obiect al contractului de leasing financiar, începând cu neachitarea a două rate de leasing, fiind îndreptățit să solicite și încasarea sumelor, formate din dobânzi și rate în mărimi duble, pentru perioada de întârziere.

A mai invocat că, natura juridică a contractului de leasing financiar este similar unui contract de locațiune, iar ratele de leasing se asimilează chiriei, astfel pe cale de consecință, prin prisma prevederilor art. 10 și 17 ale Legii cu privire la leasing financiar, revinderea bunului și încasarea plăților, inclusiv dobânzi și penalități, sunt aplicabile speței.

Consideră recurentul că la adoptarea soluției, instanțele de judecată au omis să determine și să aprecieze drepturile și obligațiile ce derivă din raportul juridic de leasing, fapt ce face imposibilă exercitarea controlului de temeinicie și legalitate a soluțiilor.

Verificând argumentele invocate de recurent în cererea de recurs pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care necesită a fi respins cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016 din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Astfel, recursul declarat de SA „MAIB Leasing” la 06 aprilie 2016 împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016, este depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

După cum denotă actele cauzei, înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Anton Marengo, intervenienți accesorii Olga Iablonschii, Irina Drozd, Iurie Drozd, SA „MAIB Leasing” a solicitat transmiterea în posesie a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Serghei Lazo 26, ap. 30, încasarea sumei de 833 550,61 lei de la Anton Marengo, evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii și a dispus încasarea din contul lui Anton Marengo a sumei de 586 934,38 lei și cheltuielile de judecată în mărime de 17 591,38 lei, în rest pretențiile au fost respinse.

Judecând apelul declarat de SA „MAIB Leasing”, instanța de apel a găsit necesar de a respinge apelul și a menține hotărârea primei instanțe, considerând că aceasta este întemeiată și legală.

În susținerea soluției date instanța de apel a reținut că în speță, prima instanță just a constatat faptul temeiniciei parțiale a pretențiilor înaintate de SA „MAIB Leasing”, și prin hotărârea emisă a admis parțial acțiunea.

Conform art. 514 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 572 alin. (2) Cod civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Astfel, actele cauzei cert denotă că, la 13 februarie 2010, între SA „MAIB Leasing” și Marencio Anton, a fost încheiat un contract de leasing financiar nr. FL1-1780, prin care SA „MAIB Leasing” în calitate de locator, s-a obligat să cumpere ap. 30 din str. S. Lazo 26, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100520.127.01.030, cu suprafața de 91,8 m², și să-l transmită în leasing lui Marencio Anton, în calitate de locatar.

În acest sens, SA „MAIB Leasing” a încheiat cu Drozd Iurie și Drozd Irina, la 13 februarie 2010, un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil ap. 30 din str. S. Lazo, mun. Chișinău, contra sumei de 1 250 000 lei, ulterior dreptul de proprietate asupra imobilului fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău pe numele SA „MAIB Leasing”.

Tot, materialele cauzei denotă că, la 13 februarie 2010, în temeiul actului de predare-primire, bunul imobil supra indicat a fost transmis în folosință temporară lui Marencio Anton, ultimul fiind obligat să achite ratele de leasing conform graficului de plată (f.d. 10 vol. I).

Însă, Marencio Anton nu și-a onorat integral obligațiunile asumate, nu a achitat toate ratele de leasing, fapt care a generat acumularea datorilor și înaintarea acțiunii în instanță de către SA „MAIB Leasing”.

Potrivit pct. 9) lit. c) al Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 7 din 17 noiembrie 2014 cu privire la examinarea de către instanțele judecătorești a litigiilor izvorâte din raporturile de leasing financiar, locatorul poate să ceară achitarea integrală și înainte de termen a ratelor de leasing, ori să rezilieze contractul, cu reparația pagubelor și/ sau cu restituirea bunului, în cazul în care locatarul încalcă în mod esențial clauzele contractului, locatorul având 2 opțiuni: să ceară achitarea și înainte de termen a ratelor de leasing sau, să rezilieze contractul, cu repararea pagubelor și/ sau cu restituirea bunului.

Potrivit pct. 20 al aceleiași hotărâri, se indică că, în caz de o eventuală revendicare a bunului imobil de către compania de leasing, la încasarea altor sume, se vor avea în vedere dacă locatarul demonstrează că plățile achitate de el (rata inițială, ratele de leasing) împreună cu valoarea obiectului leasingului restituit depășesc suma totală, la care poate pretinde locatorul luând în considerare restituirea înainte de termen a sumei finanțate, locatarul ar putea pretinde încasarea diferenței, și dacă locatorul aduce probe că plățile totale achitate de locatar împreună cu valoarea obiectului revendicat reprezintă o sumă mai mică decât suma pe care o poate pretinde locatorul pentru restituirea înainte de termen a sumei finanțate, locatorul ar putea pretinde încasarea diferenței.

Prin prisma celor supra relatate, Colegiul consideră corectă soluția primei instanțe privind admiterea parțială a acțiunii, respingerea cerinței de transmitere silită a bunului imobil, evacuarea și încasarea restului sumei în mărime de 246 616,23 lei, soluție menținută de instanța de apel.

Mai mult, instanța de recurs consideră justă și argumentarea instanței de apel prin care a indicat că, prețul apartamentului care a fost procurat la suma de 1 250 000 lei, la moment valoarea de piață fiind majorată, datorită îmbunătățirilor obiectului de leasing, efectuate de către intimat, suma de 1 140 565, 59 lei, ce constituie rata inițială și ratele de leasing achitate de către intimat, suma solicitată de apelant constituie 833 550,61 lei, și deci în caz de revendicare a bunului imobil din litigiu, prin vinderea acestuia de către compania de leasing, plus sumele solicitate, suma finală ar constitui 3 224 116, 20 lei.

Or, la caz este cert faptul că, valoarea bunului imobil litigios a fost achitată în proporție de 90 %, astfel, concluzia primei instanțe cu privire la respingerea cerinței de transmitere a bunului litigios în posesia SA „MAIB Leasing”, este întemeiată, deoarece în situația în care se solicită atât achitarea integrală a ratelor de leasing precum și transmiterea în posesie a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. S. Lazo 26, ar duce la o îmbogățire fără justă cauză, concluzie care atrage după sine și respingerea pretenției privind evacuarea din bunul imobil.

Colegiul consideră că, prima instanță corect a reținut că la 07 februarie 2013 Marencio Anton a mai achitat suma de 50 000 lei, manifestându-și intenția de achitare a datoriei, sumă care a fost repartizată în contul stingerii dobânzilor, însă la 18 februarie 2013 SA „MAIB Leasing” deja sa adresat în instanță, ceea ce prezumă existența unui litigiu pus în față instanței de judecată.

Potrivit pct. 2 Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 7 din 17 noiembrie 2014 cu privire la examinarea de către instanțele judecătorești a litigiilor izvorâte din raporturile de leasing financiar, principiul de protecție a părții defavorizate a contractului, și anume instanța poate proteja partea slabă de clauzele contractuale abuzive impuse forțat (art.732 CC).

Mai mult, conform art. 732 Cod civil, neclaritățile din condițiile contractuale standard se interpretează în defavoarea părții care le-a formulat. În caz de dubiu, contractul se interpretează în favoarea celui care a contractat obligația și în defavoarea celui care a stipulat-o. În toate cazurile, contractul se interpretează în favoarea aderentului sau a consumatorului.

Cele supra relatate, în ansamblu atestă faptul că, concluzia instanței de apel este justă, avînd la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită, iar argumentele aduse de recurent în susținerea poziției sale, sunt pur declarative și fără un suport legal și probatoriu.

Urmare a celor supra indicate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază critic susținerile recurentului precum că instanța de apel nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele ce au importanță pentru soluționarea pricinii, nefiind dovedite circumstanțele considerate de instanță ca stabilite, iar concluziile instanței expuse

în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, deoarece acestea contravin constatărilor relatate.

În conexiunea celor relatate, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebaït și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995, unde Curtea a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recurs.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar temeiurile invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel din 01 martie 2016.

În conformitate cu art.art. 444, 445 alin. (1) lit. a), 445 alin.(3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „MAIB Leasing”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „MAIB Leasing” împotriva lui Anton Marengo, intervenienți accesorii Olga Iablonschii, Irina Drozd, Iurie Drozd cu privire la transmiterea silită a bunului și încasarea sumei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Ala Cobăneanu

Oleg Sternioală

Galina Stratulat