dosar nr. 2-1533/21

H O T Ă R Î R E
În numele legii

20 noiembrie 2023 or. Anenii Noi

Judecătoria Anenii Noi, sediul central
în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul – Andrei Mocanu,
grefier – Ecaterina Bargan,

a examinat în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Vișțaliscaia L.G.” împotriva *Primăriei or. Anenii Noi, Jizdan Valentin, Jitari Mihail și Filipovici Lidia, intervenienți accesorii Consiliul or. Anenii Noi, Primarul or. Anenii Noi și ASP privind constatarea faptului cu valoare juridică și recunoașterea dreptului de proprietate,*

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces:

La data de 11.03.2019, SRL „Vișțaliscaia L.G.” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Primăriei or. Anenii Noi, Jizdan Valentin, Jitari Mihail, Filipovici Lidia, intervenienți accesorii Consiliul or. Anenii Noi, Primarul or. Anenii Noi și ASP privind constatarea faptului cu valoare juridică și recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că, conform certificatului de urbanism nr. CU-106 din 29.09.2004, Primăria or. Anenii Noi a certificat pentru terenul cu nr. cadastral ***** situat în raionul Anenii Noi, or. Anenii Noi, str. Alexandr Suvorov ¼, reconstrucția pavilionului sub construcție comercială.

Ulterior de către Primăria orașului Anenii Noi s-a eliberat autorizația de construire nr. AC-5 din 17.03.2005 prin care s-a autorizat reconstrucția pavilionului comercial situat în raionul Anenii Noi, or. *****, *****, cu nr. cadastral *****.

Reclamantul, la data de 12.06.2017, s-a adresat prin scrisoarea cu nr. 217 de înregistrare a Primăriei ***** privind primirea permisului de a finaliza lucrările de finisare a pavilionului comercial situat în raionul *****, or. *****, *****.

Prin răspunsul Primăriei *****, ultimul a informat că lucrările de reparație capitală pot fi continuate fără autorizație de reconstruire, informând că la finele lucrărilor de reparație se solicită întocmirea procesului verbal de recepție finală.

Astfel, de către comisia de recepție finală, care și-a desfășurat activitatea în intervalul 13.11.2017-20.11.2017, s-a întocmit procesul verbal de recepție finală nr. 34 din 13.11.2017, prin care au recepționat construcție (provizoriu) lit. A „01” și a recomandat exploatarea conform destinației.

Menționează că inițial, cuvântului „provizoriu” nu s-a atras atenție, iar ulterior s-a identificat această greșeală. La moment comisia de recepție finală nu poate fi strânsă în componența dată pentru modificarea erorii, deoarece, primul proces-verbal de recepție finală a fost prezentat în mai multe instituții de stat și private și au produs efecte juridice. Conform raportului de expertiză privind starea tehnică a construcțiilor portante, elementelor constructive în urma „Reconstrucției Pavilionului Comercial de tip Parter” amplasat în raionul *****, or. *****, str. *****, expertiza consideră că construcțiile portante și structura de rezistență în urma Reconstrucției Pavilionului Comercial de tip Parter, în ansamblu corespunde normativelor în construcții în vigoare și în viitor pot fi utilizate conform destinației. Conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 493 din 01.12.2017, s-a constatat că pavilionul comercial, construcții existente amplasate pe terenul în raionul *****, or. *****, ***** reprezintă construcții capitale tip parter cu schemă constructivă rigidă formată din elemente din beton armat monolit și elemente metalice.

Susține că, potrivit legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, construcția pavilioanelor comerciale, construcțiile existente amplasate pe terenul situat din raionul *****, or. *****, str. ***** , reprezintă niște construcții legate solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără a caza vreun prejudiciu destinației ei și poate fi obiect independent al înregistrării de stat.

Reclamantul solicită constatarea pavilionului comercial amplasat în raionul *****, or. *****, *****, cu nr. cadastral *****.01, recepționat conform procesului verbal de recepție finală nr. 34 din 13.11.2017, o construcție legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără a cauza vreun prejudiciu destinației ei și poate fi obiect independent a înregistrării de stat, precum şi ca Hotărârea instanței de judecată să servească drept temei privind înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a procesului-verbal de recepție finală nr. 34 din 13.11.2017, investitor SRL „Vișlaliscaia L.G.”.

Prin hotărîrea Judecătoriei ***** nr. 2-284/19 din 28.02.2020, cererea de chemare în judecată a fost admisă integral (f.d.135).

Prin Decizia Curţii de Apel Chişinău nr.2a-1506/20 din 24.06.2021, hotărîrea Judecătoriei ***** nr.2-284/19 din 28.02.2020 a fost casată, iar cauza civilă a fost remisă spre rejudecare în alt complet (f.d.236-239).

Cauza civilă a fost repartizată judecătorului Andrei Mocanu la data de 27.10.2021, iar prin Încheierea din 04 mai 2022 a Judecătoriei Anenii Noi s-a dispus atragerea în calitate de intervenient accesoriu Consiliul orășenesc Anenii Noi (vol.II, f.d. 2, 26).

La data de 09 iunie 2022, reprezentantul reclamantului Prutean Lilian a înaintat cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat aceleaşi pretenţii de constatare a pavilionului comercial amplasat în raionul *****, or. *****, *****, cu nr. cadastral *****.01, recepționat conform procesului-verbal de recepție finală nr. 34 din 13.11.2017, o construcție legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără a cauza vreun prejudiciu destinației ei și poate fi obiect independent al înregistrării de stat, precum şi hotărârea instanței să servească drept temei privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a procesului-verbal de recepție finală nr. 34 din 13.11.2017, investitor SRL „Vișlaliscaia L.G.” (vol.II, f.d. 34-36).

La data de 11 august 2023, reprezentantul reclamantului a înaintat cerere de concretizare prin care a indicat în calitate de intervenienţi accesorii Primarul oraşului Anenii Noi şi Agenţia Servicii Publice şi a solicitat doar constatarea construcției amplasate în raionul *****, or. *****, str. *****, cu nr. cadastral *****.01, recepționată conform procesului –verbal de recepție finală nr. 34 din 13.11.2017, o construcție legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără a cauza vreun prejudiciu destinației ei și poate fi obiect independent al înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile.

Ulterior, la data de 10 noiembrie 2023, reprezentantul reclamantului av. Prutean Lilian a înaintat cerere de concretizare a cerințelor, prin care solicită constatarea construcției amplasate în raionul *****, or. *****, str. ***** , cu nr. cadastral *****.01, recepționată conform procesului-verbal de recepție finală nr. 34 din 13.11.2017, o construcție legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără a cauza vreun prejudiciu destinației ei și poate fi obiect independent al înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile, precum și recunoașterea construcției cu nr. cadastral *****.01 amplasată în raionul *****, or. *****, *****, pe lotul de teren cu nr. cadastral ***** cu drept de proprietate cu cota 1.0 după „Vișlaliscaia L.G.” SRL, IDNO *****.

În şedinţa de judecată, reprezentantul reclamantului avocatul Prutean Lilian nu s-a prezentat, deși a fost citat legal, din care considerente instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În ședința de judecată reprezentantul pîrîtului Primăria or. Anenii Noi şi intervenientului accesoriu Primarul or. Anenii Noi, avocatul Cotună Andrian a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, declarând că în cererea de chemare în judecată se indică despre o construcție capitală, însă de fapt autorizaţie s-a eliberat doar pentru o construcție provizorie, fapt indicat inclusiv în certificatul de urbanism, iar raportul de expertiză extrajudiciară nu poate fi probă în procesul de judecată.

Pîrîţii Jizdan Valentin şi Filipovici Lidia în ședința de judecată nu s-au prezentat, deși au fost citaţi legal, din care considerente instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Agenției Servicii Publice - Iurie Țurac, în şedinţă de judecată nu s-a prezentat, însă prin referința depusă a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (vol.II, f.d 71 verso).

Intervenientul accesoriu Consiliul oraşului Anenii Noi în şedinţă de judecată nu s-a prezentat, deşi a fost legal citat.

Aprecierea instanţei:

Audiind participanţii la proces, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, reieșind din următoarele considerente:

Potrivit art. 308 Cod Civil, act juridic civil este manifestare de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Articolul 130 CPC, statuiază că, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Reclamantul „Viştaliscaia L.G.” SRL prin acțiunea formulată solicită instanței să constate „un fapt cu valoare juridică”, şi anume că „construcţia amplasată în r-l *****, or. *****, str. ***** reprezintă o construcție legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără cauzarea prejudiciului destinației ei şi poate fi obiect independent al înregistrării de stat în RBI, precum şi recunoașterea construcției cu nr. cadastral *****.01 amplasată în raionul *****, or. *****, *****, pe lotul de teren cu nr. cadastral ***** cu drept de proprietate cu cota 1.0 după „Vișitaliscaia L.G.” SRL, IDNO *****.

Prin urmare, este vizat dreptul de proprietate al Autorității Publice Locale al orașului Anenii Noi asupra lotului de teren deținut cu drept de proprietate, cu nr. cadastral *****, fiind urmărit ca scop înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile, fără acordul proprietarului Consiliului or. Anenii Noi.

În speță, prin actele permisive eliberate către „Viştaliscaia L.G.” SRL s-a permis amplasarea unui pavilion comercial „provizoriu”.

Conform pct. 7 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008, cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent, poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.

Potrivit art. 12 lit. lit. b) și c) al Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competente: administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii.

Astfel, în conformitate cu prevederile 29 alin. (1) lit. lit. g) şi n) cît şi alin. (2) al Legii nr. 436 din 28.12.2006, privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, stabilite la art. 4 alin. (1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuții de bază: g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), în limitele competenței sale; n) reprezintă colectivitatea locală în relațiile cu alte autorități publice, persoane fizice sau juridice din țară sau din străinătate, precum şi în instanțele judecătorești, în condițiile legii; semnează actele şi contractele încheiate în numele colectivității locale, cu excepțiile prevăzute de lege (...) Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare sau încredințate de consiliul local.

Totodată, conform art. 40 alin. (2) al Legii privind administrația publică locală, primăria, ca structură funcțională, are următoarele atribuții: a) întocmește proiecte de decizii ale consiliului local şi proiecte de dispoziții ale primarului; b) aduce la cunoștință publică deciziile consiliului şi dispozițiile normative ale primarului; c) colectează şi prezintă primarului informații pentru raportul anual privind starea economică şi socială a satului (comunei), orașului (municipiului); d) prezintă primarului, în comun cu serviciile publice, informații despre funcționarea acestora, precum şi a întreprinderilor municipale create de consiliul local; e) supraveghează executarea măsurilor dispuse de primar atît în cadrul Primarului, cît şi în teritoriul administrat; f) contribuie la elaborarea proiectului de buget al unității administrativteritoriale pentru următorul an bugetar a proiectelor de modificare a bugetului, care urmează să fie prezentate de primar spre examinare consiliului local; g) asigură executarea bugetului unității administrativ-teritoriale, în conformitate cu deciziile consiliului local, şi respectarea prevederilor legale; h) întocmește contul de încheiere a exercițiului bugetar al unității administrativ-teritoriale; i) asistă secretarul consiliului local în îndeplinirea atribuțiilor lui conform legii.

Respectiv, analizînd în coraborare normele legale sus-menționate, cît şi circumstanțele stabilite, instanţa de judecată atestă, că nu ține de competența Primăriei or. Anenii Noi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale orașului Anenii Noi pentru a fi intentată în raport cu această entitate careva acțiune privind statutul juridic, starea unui bun, construcție amplasată pe un lot de teren proprietate publică., cît şi nu ţine de competența acestei autorități publice locale reprezentarea colectivității locale în relațiile cu alte persoane juridice din țară („Viştaliscaia L.G.” SRL) pentru a fi formulată față de această autoritate careva acțiune care să aibă ca scop stabilirea de drepturi în raport cu colectivitatea locală.

Potrivit art. 59 alin. (1) CPC, parte în proces (reclamant sau pîrît) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios, pe cînd în condițiile speței, Primăria orașului Anenii Noi a fost indicată în mod eronat de către reclamant ca subiect al raportului material litigios, ceea ce atestă că acțiunea civilă înaintată de către „Viştaliscaia L.G.” SRL este adresată către un pîrît necorespunzător.

Astfel, alegaţiile reclamantului formulate în cererea de chemare în judecată precum că, pîrîţii au fost obligaţi de către lege să îndeplinească cerinţele reclamantului, nu corespunde stării reale de fapt, or reieşind din prevederile legale sus menţionate, pretenţiile reclamantului nu pot fi puse legal în sarcina pîrîtului Primăria or. Anenii Noi.

Potrivit pretenţiilor formulate, reclamantul face trimitere la prevederile art. 509 CC, pct. 3, 43^1, 43^2 al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, însă, reclamantul le-a indicat în mod formal fără a arăta aplicabilitatea lor la caz, or reclamantul cere recunoaşterea dreptului de proprietate asupra construcţiei cu nr. cadastral *****.01 amplasată în raionul *****, or. *****, *****, pe lotul de teren cu nr. cadastral ***** ce aparţine oraşului ***** (f.d. 22), fără a demonstra că a dobîndit acest drept şi a arăta în ce mod prevăzut de art. 509 CC ar fi dobîndit dreptul de proprietate asupra bunului litigios.

În speţă, conform contractului de arendă funciară din 29.04.2004, reclamantei i s-a dat în arendă pe un termen de 10 ani (01.05.2004-01.05.2014) lotul de teren cu nr. cadastral ***** ce aparţine oraşului Anenii Noi în vederea folosirii (construcţii şi curţi-magazin) (f.d.23-24).

Conform pct.7 al contractului, după expirarea termenului de arendă, arendaşul este obligat să retrocedeze terenul într-o stare de utilitate care să corespundă categoriei lui anterioare de folosinţă, iar în pct 8 s-a indicat că, sporirea fertilităţii solului este stimulată de arendator iar mijloacele alocate în acest scop pentru construcţiile capitale efectuate sunt compensate arendaşului conform actelor prezentate, cu excepţia cotelor de amortizare.

Potrivit procesului - verbal de recepţie finală nr. 34 din 13.11.2017 expres indică recepţia unei lucrări - „construcţie comercială (provizorie)", chestiune care se regăseşte inclusiv în Certificatul SC „Geocad Expert" SRL despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 151 - 17 din 27.06.2017, unde la fel prevede modul de folosinţă a construcţiei „Construcţie comercială provizorie", în Certificatul de urbanism nr. CV - 106 din 29.10.2004, fiind indicat - chioşc comercial - construcţie provizorie, Autorizaţia de construire nr.AC-5 din 17.03.2005, unde au fost autorizate doar lucrările de reconstrucţie a Pavilionului Comercial, precum şi la Autorizaţia de funcţionare nr. AF - 10 din 22.11.2005, unde a fost autorizată funcţionarea „Pavilionului Comercial".

În acest sens, instanţa de judecată conchide că, conform contractului de arendă pct.8 arendatorul deşi a oferit pe terenul său inclusiv dreptul arendaşului de a spori fertilitatea solului prin ridicarea unei construcţii capitale, la caz în baza actelor sus nominalizate, a fost convenită construirea unei „construcţii comerciale (provizorie)", astfel încît ridicarea oricărei construcţii autorizate pe teritoriu arendat, poate fi acceptată doar în scopul îmbunătăţirii terenului aredatorului, care la expirarea contractului de arendă urmează a fi compensate de către arendator arendaşului pentru mijloacele alocate în acest scop, dar nicidecum cu scopul de a dobîndi dreptul de proprietate de către arendaş asupra construcţiei pe teren străin lui.

Astfel nici chestiunea potrivit căruia, reclamantul SRL „Vișstaliscaia L.G." susţine în baza raportului de expertiză privind starea tehnică a construcțiilor portante, elementelor constructive în urma "Reconstrucției Pavilionului Comercial de tip Parter" amplasat în raionul ***** or. *****,*****, că construcțiile portante şi structura de rezistență în urma Reconstrucției Pavilionului Comercial de tip Parter, în ansamblu corespunde normativelor în construcții în vigoare şi în viitor pot fi utilizate conform destinației, precum şi conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 493 din 01.12.2017, că pavilionul comercial, construcții existente amplasate pe terenul în raionul *****, or. *****,*****, reprezintă construcții capitale tip parter cu schemă constructivă rigidă formată din elemente din beton armat monolit şi elemente metalice, nu constituie temei juridic pentru a recunoaşte dreptul de proprietate al reclamantului faţă de construcţia ridicată pe teren străin.

Atît certificatul de urbanism nr. CV - 106 din 29.10.2004, autorizaţia de construire nr.AC-5 din 17.03.2005, au fost eliberate în vederea reconstrucţiei Pavilionului Comercial, dar nu a unei construcţii capitale, iar prin procesul-verbal de recepţie finală

nr. 34 din 13.11.2017 a fost recepţionată lucrarea - „construcţie comercială (provizorie) şi nicidecum o construcţie capitală.

Respectiv, pretinsa ridicare pe teren străin a unei construcţii capitale în lipsa actelor permisive şi legal necesare, a fost efectuată pe riscul autoasumat al reclamantului care nu poate fi catalogat ca drept de proprietate asupra unui bun nou realizat pentru sine.

De asemenea, pretenţia reclamantului cu privire la constatarea faptului cu valoare juridică, şi anume că „construcţia amplasată în r-l *****, or. *****, str. ***** reprezintă o construcție legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără cauzarea prejudiciului destinației ei şi poate fi obiect independent al înregistrării de stat în RBI, ce a fost întemeiată la caz pe prevederile art.281 alin. (2) lit.h) CPC, nu poate fi admisă, or norma legală în cauză stipulează faptul că, instanţa judecă cauzele în care i se cere să constate: posesiunea, folosinţa şi dispoziţia unui bun imobil în drept de proprietate, pe cînd la caz reclamantul nu a solicitat posesiunea, folosinţa şi dispoziţia unui bun imobil (construcţia amplasată în r-l *****, or. *****, str. *****) în drept de proprietate, iar instanţa de judecată în temeiul art.60 alin.(4) CPC, nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acţiunii, şi conform art.240 alin.(3) CPC, instanţa urmează să adopte hotărîrea în limitele pretenţiilor care sunt înaintate de reclamant.

La fel, prevederile art.281 alin. (2) lit.n) CPC susţinute în cerere, care indică că, instanţa judecă cauzele în care i se cere să constate alte fapte cu valoare juridică devin inoportune pretenţiei formulate cu privire constatarea faptului că, construcţia amplasată în r-l *****, or. *****, str. *****, cu nr.cadastral *****.01, reprezintă o construcție legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără cauzarea prejudiciului destinației ei şi poate fi obiect independent al înregistrării de stat în Registrul Bunurilor Imobile, or printre condiţiile stipulate la art.282 alin.(1) lit.b) CPC, se indică că, instanţa judecătorească constată faptul cu valoare juridică în cazul în care petiţionarul nu are o altă posibilitate de a obţine sau de a restabili documentele care ar certifica faptul juridic a cărui constatare o solicită, pe cînd la caz însăşi reprezentantul reclamantului în cererea de chemare în judecată a indicat că, faptul în cauză a fost constatat prin raportul de expertiză extrajudiciară nr. 493 din 01.12.2017 (vol.I, f.d.25-34 - rubrica concluzii şi recomandări).

Avînd în vedere cele sus constatate, instanţa de judecată ajunge la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Vișlaiscaia L.G.” împotriva *Primăriei or. Anenii Noi, Jizdan Valentin, Jitari Mihail și Filipovici Lidia, intervenienți accesorii Consiliul or. Anenii Noi, Primarul or. Anenii Noi și ASP privind constatarea faptului cu valoare juridică și recunoașterea dreptului de proprietate.*

În conformitate cu art. art. 94-96, 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e

Cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Vișlaiscaia L.G.” împotriva *Primăriei or. Anenii Noi, Jizdan Valentin, Jitari Mihail și Filipovici Lidia, intervenienți accesorii Consiliul or. Anenii Noi, Primarul or. Anenii Noi și*

ASP privind constatarea faptului cu valoare juridică și recunoașterea dreptului de proprietate, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Andrei Mocanu**