2-22183263-12-2-14122022-1
Dosarul nr.2-27893/22

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

05 decembrie 2024 mun. Chişinău
Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Președintele ședinței, judecător – Olga Boțan
grefier – Cristina Delinschi,

cu participarea reprezentantului reclamantei, a reprezentanților pârâților,

a examinat în şedinţa de judecată publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui ***** intervenient accesoriu ***** cu privire la constatarea nulității actelor, rectificarea înscrisurilor, eliberarea terenului, **la acțiunea reconvențională** depusă de ***** împotriva *****, intervenient accesoriu notarul *****, ***** ***** privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată, **acțiunea reconvențională** depusă de ***** împotriva lui *****, Primarul mun. Chișinău, intervenient accesoriu notarul ***** privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată **și acțiunea reconvențională** depusă de ***** ***** împotriva ***** și *****, intervenient accesoriu *****, Departamentul Cadastru privind recunoașterea ca dobânditori cu bună credință, încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces:

La 13 decembrie 2022 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui ***** intervenient accesoriu ***** cu privire la constatarea nulității actelor, rectificarea înscrisurilor, eliberarea terenului.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, ***** este proprietarul terenului, cu suprafața de 0,1896 ha, cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sect. *****, str. *****

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ***** „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul *****”, la pct. 899 din anexa deciziei terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sect. *****, str. ***** este delimitat ca proprietate municipală.

Reclamantul indică faptul că, la 31.07.2020 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău a efectuat controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din ***** în rezultatul căruia s-au constatat următoarele.

***** și ***** fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău1 privind repartizarea terenurilor, în lipsa actelor permisive corespunzătoare, a edificat neautorizat o construcție prin ce a ocupat abuziv un lot de pământ, proprietate municipală, cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sect. *****, str. *****

Susține reclamantul că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile al „Agenției Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, pe terenul sus-menționat, în baza actului de recepție finală *****din ***** la data de ***** a fost înregistrat dreptul primar de proprietate privată al lui ***** și ***** asupra construcției cu nr. cadastral **********

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din *****, cota-parte de 54,5 % din construcția cu cadastral *****.*****, a fost transmisă în proprietate către *****, fiind înregistrat dreptul de proprietate la ASP la data de 17.08.2018, precum și prin contractul de vânzare-cumpărare********** din *****, cota-parte de 45,5 % din construcția cu nr. cadastral *****.*****, a fost transmisă în proprietate către *****, fiind înregistrat dreptul de proprietate la ASP la data de 28.12.2021.

Menționează reclamantul că Primăria municipiului Chișinău nu a eliberat careva acte permisive, cum ar fi certificat de urbanism pentru proiectare și autorizație de construire conform prevederilor legale - Legea*****63 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, pentru construcția din str. *****, fapt confirmat prin Nota informativă a Direcției generale, arhitectură, urbanism și relații funciare nr. ***** din ***** și Nota nr.***** din *****

Indică reclamantul și faptul că pârâții ***** și *****, la momentul întocmirii și înregistrării actului de recepție finală***** din ***** nu au deținut careva raporturi juridice asupra terenului.

Susține reclamantul că, drept urmare a acțiunilor de întocmire și înregistrarea a actului de recepție finală***** din ***** contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din ***** și contractul de vânzare - cumpărare********** din ***** în registrul bunurilor imobile, cu drept de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.*****, a fost ocupat ilegal terenul proprietate municipală, din str. *****

Astfel proprietarul a fost lipsit de posesia de bunul său, care nu poate fi valorificat.

Indică reclamantul că, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate fiind garantat de art. 46 alin. 1 al Constituției, art. 501 alin.(2) Cod Civil și protejată de art. 1 din Protocolul***** al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Articolul 1 din Protocolul adițional la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și Libertăților fundamentale prevede că, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică, în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional

Conform art. 46 din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sînt garantate (alin.1), precum și nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire, (alin.2).

Face trimitere reclamantul și la prevederile art. 109 alin. 1 și 2 din Constituția RM, conform căruia, administrația-publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia privește atât organizarea și funcționarea administrației publice locale, cât și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă.

Potrivit art. 500, alin. (1), 581 alin. (1) Cod civil, proprietarul (*****) are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului respectiv.

Mai indică reclamantul că, conform art. 501 Cod Civil al Republicii Moldova, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă (alin. 1), iar dreptul de proprietate este garantat (alin.2).

Articolul 42 din Codul funciar prevede că terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Reclamantul ***** susține că, fiind proprietar al terenului aferent construcțiilor își exercită atributele dreptului de proprietate conform destinației acesteia, poate transmite folosința în baza unui contract sau poate înstrăina acest imobil, respectând rigorile legii.

Art. 14 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală prevede că, Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celora care țin de competența altor autorități publice.

Potrivit art. 6, alin. (2) pct. 3 din Legea*****36/2016 privind statutul municipiului Chișinău, ***** d) decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului; e) decide, în condițiile legii, atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a municipiului din teritoriul orașului Chișinău.

Cu trimitere la art. 77 alin. 2 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, reclamantul notează că, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Cu referire la constatarea nulității actului de recepție finală***** din ***** contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din ***** încheiat cu ***** și contractul de vânzare-cumpărare***** din ***** încheiat cu ***** asupra construcției cu nr. cadastral *****.*****, menționează reclamantul următoarele.

Conform prevederilor art. 11 din Legea cu privire la proprietatea publică, proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este imprescriptibilă. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sunt lovite de nulitate absolută.

Această proprietate este inviolabilă pornind de la conținutul art. 316 din Codul Civil al Republicii Moldova și este garantată de art. 127 din Constituția Republicii Moldova.

Conform art. 334 alin. (1) și (3) Cod Civil, care stipulează că, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule. Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sânt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Conform art.327 alin. (1) Codul civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

Indică reclamantul despre faptul că nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

Potrivit art. 328 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și

actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.

La constatarea nulității actului juridic ce contravine legii, urmează de reținut că prin act juridic ce contravine legii se va înțelege nu numai actul încheiat cu nerespectarea prevederilor legale, dar și cel încheiat cu nerespectarea prevederilor subordonate legii (instrucțiuni, regulamente, alte acte ministeriale sau departamentale). În acest caz se prezumă că actele normative subordonate leg sunt emise în temeiul legii și nu contravin ei.

Indică reclamantul că, ordinea publică, reprezintă o totalitate de dispoziții legale imperative de drept public și de drept privat, ce urmăresc ca finalitate apărarea instituțiilor și valorilor fundamentale ale societății, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor și libertăților omului, precum și dezvoltarea economică a țării, iar bunele moravuri reprezintă regulile de morală socială considerate ca fundamentale pentru ordinea societății. Ele își găsesc reflectare în reprezentările general recunoscute în societate despre comportamentul cuvenit, moravuri care s-au constituit pe parcursul dezvoltării sociale, fiind totodată, influențate de principiile generale ale dreptului și de jurisprudență.

Conform art. 331 (1) Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (3) Drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobîndite în temeiul actului juridic. (6) În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobîndit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțămîntul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.

În opinia reclamantului, actul de recepție - finală***** din ***** a fost perfectat ilegal, contrar prevederilor legale.

Conform pct. 40 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferentă aprobat prin Hotărîrii Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, la terminarea recepţiei, comisia de recepţie îşi va consemna observaţiile şi concluziile în procesul-verbal de recepţie finală, întocmit conform modelului prevăzut în anexa *****la prezentul Regulament, pe care îl va înainta investitorului în termen de 3 zile lucrătoare împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecţii a recepţiei, de amînare sau de respingere a ei.

Reclamantul indică faptul că, actul de recepție finală nu a fost întocmit conform modelului aprobat prin Hotărârea Guvernului supra menționată, or conform modelului aprobat, în act se indici în mod obligatoriu în baza cărei autorizații de construire au fost efectuate lucrările.

Menționează reclamantul că autorizația nu numai că nu a fost indicată în actul de recepție finală, dar nici nu a fost solicitată și eliberată de autoritatea publică locală.

Art. 28 alin. (1) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prevede că construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate.

Reclamantul face trimitere și la prevederile art. 13 din Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, conform căruia, lucrările de construcții, precum și de modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparații se execută numai pe bază de proiect elaborat de către persoane fizice sau juridice și verificat de către verificatorii de proiecte atestați. Elaborarea proiectelor se efectuează în modul stabilit cu respectarea documentelor normative în

vigoare, regimului arhitectural-urbanistic si regimului tehnic, indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administrației publice locale. (2) Verificarea și expertizarea proiectelor în ceea ce privește respectarea documentelor normative referitoare la exigențele esențiale se efectuează de către verificatorii de proiecte atestați în nume propriu. (3) Se interzice aplicarea proiectelor și detaliilor de execuție neverificate în condițiile alin. (2). (4) Verificarea calității execuției construcțiilor este obligatorie și se efectuează de către investitori prin responsabili tehnici atestați sau agenți economici de consultanță specializați. (5) Expertizele tehnice ale proiectelor și construcțiilor se efectuează numai de către experți tehnici în construcții.

În ordinea art. 22 din Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcţii, Investitorii sînt persoane fizice sau juridice care finanţează şi realizează investiţii sau intervenţii la construcţiile existente în sensul legii şi răspund de îndeplinirea următoarelor obligaţii principale referitoare la calitatea construcţiilor: a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare şi execuţie pe baza documentelor normative, precum şi a studiilor şi cercetărilor efectuate; b) obţinerea certificatului de urbanism, autorizaţiei de construire şi avizelor prevăzute de lege; c) prezentarea proiectelor pentru verificare şi înlăturarea neregulilor depistate în urma verificării; d) asigurarea verificării execuţiei corecte a lucrărilor de construcţii prin responsabili tehnici atestaţi sau agenţi economici de consultanţă specializaţi şi autorii proiectelor, pe tot parcursul lucrărilor; e) acţionarea în vederea soluţionării neconformităţilor, a defectelor apărute pe parcursul execuţiei lucrărilor, precum şi a deficienţelor proiectelor; f) asigurarea recepţiei lucrărilor de construcţii la terminarea lucrărilor şi (sau) la expirarea perioadei de garanţie; g) întocmirea cărţii tehnice a construcţiei şi predarea acesteia către proprietar; h) asigurarea expertizării construcţiilor de către experţi tehnici atestaţi în cazurile în care la aceste construcţii se execută lucrările prevăzute la art. 19 alin. (2).

Mai face trimitere reclamantul și la prevederile pct. 18 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârii Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, conform căruia, Comisia de recepţie verifică: 1) respectarea prevederilor din autorizaţia de construire, precum şi avizele şi condiţiile de execuţie, impuse de autorităţile competente.

Notează reclamantul că, potrivit pct. 21 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, Comisia de recepţie recomandă amînarea recepţiei în cazul cînd:

1) se constată lipsa sau neterminarea unor lucrări de construcţie-montaj prevăzute de proiect;

2) lipseşte Cartea tehnică a construcţiei sau este incompletă;

3) lipsesc avizele organelor respective de control;

4) construcţia prezintă vicii a căror remediere este de durată şi care, dacă nu ar fi făcută, ar diminua considerabil utilitatea lucrării;

5) există în mod justificat dubii cu privire la calitatea lucrărilor şi este nevoie de încercări suplimentare şi expertize pentru a le clarifica;

6) obiectul a fost construit cu abateri de la documentaţia de execuţie;

7) obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizaţie de construire).

Indică reclamantul că, se atestă recepția finală a construcției în lipsa actelor permisive în construcție, a unei construcții neautorizate.

Pe cale de consecință, a constatării nulității actului de recepție finală***** din ***** notează reclamantul că, în mod subsecvent, se impune concluzia cu privire la faptul că, contravin legii și respectiv, urmând a fi constatate nule inclusiv și contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din ***** încheiat cu ***** și contractul de vânzare-cumpărare********** din *****

încheiat cu ***** asupra construcției cu nr. cadastral *****.*****, deoarece sunt nule actele subsecvente actului lovit de nulitate.

Susține reclamantul faptul că, efectele nulității presupune consecințele juridice ale aplicării sancțiunii nulității actului juridic. Nulitatea are menirea să restabilească, pe cît este posibil, situația juridică a părților existentă la momentul încheierii actului. De aceea, nulitatea operează nu numai pentru viitor, ci și pentru trecut, cu efect retroactiv și presupune înlăturarea efectelor actului juridic care s-au produs între momentul încheierii actului și acel al desființării lui.

Conform art. 1108 (2) Cod Civil, vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

Astfel cumpărătorii la procurarea bunului urmau să verifice actele în baza cărora a fost construit bunul procurat.

Cu referire la radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptul de proprietate asupra construcției cu suprafața *****, cu numărul *****.***** din str. *****, menționează reclamantul faptul că, potrivit art. 439 alin. (1), lit. b) oprice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: ...b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Invocă reclamantul că, înscrierea dreptul de proprietate al lui ***** și ***** asupra construcției a fost făcută în baza unui act juridic ilegal, care nu îndreptățea dobândirea dreptului de proprietate și care nu este susceptibil de înregistrare în registrul bunurilor imobile, avînd ca efect însușirea unui teren proprietate municipală.

Conform art. 28 (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.98, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii*****63/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită;

Potrivit art. 28 (3) din Legea menționată, registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

În baza art. 29 (1) din Legea menționată, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative.

Conform pct. 24 din Instrucțiunea menționată, Registratorul verifică existența documentelor necesare pentru înregistrare și corespunderea lor cerințelor prevăzute de art. 29 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

În conformitate cu pct. 27 din Instrucțiunea menționată, cînd documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație este temei pentru respingerea cererii de înregistrare.

Susține reclamantul că, potrivit pct.4 din Instrucțiunea menționată, prevederile prezentei Instrucțiuni sunt obligatorii pentru toți colaboratorii oficiilor cadastrale, activitatea cărora este legată de primirea, examinarea și pregătirea documentelor pentru înregistrare, înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor patrimoniale asupra lor în Registrul bunurilor imobile, precum și pentru solicitanții serviciilor de înregistrare.

Mai face trimitere reclamantul și la prevederile art. 404 alin. (1) din Legea menționată, conform căruia, construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

Coroborând situația din speță cu prevederile menționate supra, registratorul urma să verifice dacă actul de recepție corespunde prevederilor legale.

Cu referire la eliberarea terenului, demolarea construcțiilor și evacuarea acestora, reclamantul a indicat următoarele.

Conform art. 9, alin. (1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007 împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Iar potrivit art. 42 din Codul Funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Potrivit art. 28 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010 construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Notează reclamantul că, construcțiile edificate fără de acte permisive sunt neautorizate, iar prin faptul că sunt amplasate pe teren proprietate municipală se atentează direct la dreptul de proprietate garantat prin Protocolul adițional la Convenția CEDO , art. 1 Protecția Proprietății, și art. 127 din Constituția RM. Edificarea de orice construcții neautorizate pe teren proprietate municipală este o acțiune cu urmări de deposedare, delapidare și înstrăinare ilegală a proprietății publice, or potrivit art. 500, alin. (1) din Codul Civil al RM, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Indică reclamantul că, recepția unei construcții neautorizate determină ocuparea terenului proprietate municipală, proprietarul fiind lipsit de actul de posedare, neputându-și exercita pe deplin atributele dreptului de proprietate asupra terenului conform destinației acestuia.

Mai face trimitere reclamantul și la prevederile articolului 86 din Codul Funciar care prevede că statul în persoana autorităților administrației publice locale are obligația să asigure folosirea rațională și suficientă a terenurilor, precum și protecția acestora indiferent de destinația lor.

Iar potrivit art. 88 din Codul Funciar dispozițiile autorităților administrației publice locale și ale organelor de stat împuternicite să exercite controlul asupra folosirii și protecției terenurilor, emise în limitele competenței lor, sunt obligatorii pentru toți deținătorii de terenuri.

Astfel, conform art. 42 din Codul Funciar, art. 10 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, bunurile domeniului public fac obiect exclusiv al proprietății publice, circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepția cazurilor prevăzute de lege; bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile; actele juridice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută.

Potrivit art. 30 din Codul Funciar drepturile încălcate ale deținătorilor de terenuri urmează să fie restabilite, iar daunele pricinuite prin încălcarea drepturilor să fie reparate integral.

Conform art. 101 din Cod Funciar terenurile ocupate fără autorizație se restituie deținătorilor legitimi, fără ca ei să repare cheltuielile făcute în timpul folosirii nelegitime a terenurilor. Aducerea terenurilor în stare bună pentru folosință, inclusiv demolarea construcțiilor se face pe seama întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și a cetățenilor care le-au ocupat fără autorizație. Restituirea terenului ocupat fără autorizație se face în baza hotărârii organelor de resort.

Reclamantul menționează că, reieșind din prevederile legale enunțate și din faptul că amplasarea construcției neautorizate pe terenul proprietate municipală atentează asupra dreptului de proprietate ce aparține municipiului Chișinău, fapt care pune în dificultate posibilitatea valorificării acestuia de către proprietar conform destinației.

Reclamantul solicită :

1) Constatarea nulității actului de recepție finală***** din ***** în baza căruia a fost înregistrat primar dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău.

2) Constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău nr.***** din ***** încheiat între *****, ***** și *****.

3) Constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău********** din ***** încheiat între *****, ***** și *****.

4) Rectificarea înscrisului prin radierea din registrul bunurilor imobile a înregistrărilor dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău.

5) Eliberarea terenului cu nr. cadastral ***** din str. *****, mun. Chișinău, proprietate municipală prin demolarea și evacuarea construcției *****.***** amplasate pe acesta.

La data de 21 martie 2023, reclamantul ** a depus acțiune reconvențională împotriva *****, intervenient accesoriu notarul *****, ***** ***** privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.56-57).***

În motivarea acțiunii reconvenționale, s-a indicat faptul că, IP „*****”, Departamentul Cadastru, la data de 28 decembrie 2017, în baza actului de recepție finală***** din aceiași dată, a înregistrat dreptul de proprietate a soților ***** și ***** asupra construcției „garaj” cu numărul cadastral **********, cota parte 1.0.

Indică faptul că, din momentul înregistrării dreptului de proprietate - ***** și pînă la data înstrăinării -*****, pe o perioadă mai mare de 3,5 ani, soții ***** și ***** au posedat și gestionat fără nici un obstacol garajul litigios.

Menționează reclamantul în acțiunea reconvențională faptul că, la *****, între soții ***** și *****, în calitate de vânzători și ***** în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare - cumpărare********** asupra cotei-părți de 45,5% din bunul imobil - încăperea nelocativă - garaj lit. D - *****, la preț de*****lei, autentificat de notarul public *****, înregistrat cu la OCT Chișinău pe 28.12.2021 cu numărul cadastral **********, cu suprafața interioară de ***** m.p. și cu suprafața totală la sol de ***** m.p., situat pe adresa: RM, mun. Chișinău, sectorul *****, str. *****, amplasat pe sectorul de teren pentru construcții, ce aparține mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** în baza Deciziei consiliului local nr. *****.

Reclamantul ***** indică faptul că, potrivit pct. 4 al Contractului de vînzare-cumpărare********** din *****, vînzătorii au declarat pe proprie răspundere, că la data

încheierii prezentului contract, bunul imobil ce se înstrăinează la moment, nu este sechestrat, gajat, nu formează obiectul unui litigiu, și nici o persoană terță nu poate să pretindă la el, fapt confirmat și prin extrasul din registrul bunurilor imobile nr. *****, eliberat de Instituția Publică „*****”, Serviciul Teritorial Cadastral Chișinău.

Menționează reclamantul faptul că, în lipsa oricăror vicii sau impedimente de ordin juridic sau material, pe perioada mai mare de un an, din data procurării și pînă la data depunerii acțiunii, ***** este proprietarul legal al acestui imobil, pe care îl posedă și în privința căruia achită impozitul imobiliar și cel funciar.

Susține reclamantul ***** că este al 2-lea proprietar al bunului în litigiu, pe care l-a dobîndit cu bună-credință, cu titlul oneros și în baza unui act perfect valabil.

În opinia reclamantului, ***** este dobînditor de bună-credință și se află sub protecția legală sub acest aspect.

În drept, reclamantul face trimitere la prevederile art. 9 alin. (1), 195, 316, 323, 492, 501, 509, 510, 992, 1108 Cod Civil.

Ulterior, reclamantul a depus cerere reconvențională privind recunoașterea ca cumpărător de bună – credință concretizată (f.d.99-100).

Reclamantul ** solicită :***

1) Recunoașterea lui ***** în calitate de cumpărător de bună-credință a cotei – părți de 45,5% din bunul imobil - încăperea nelocativă - *****-*****, la preț de*****lei, autentificat de notarul public *****, înregistrat cu la OCT Chișinău pe 28.12.2021 cu numărul cadastral **********, cu suprafața interioară de ***** m.p. și cu suprafața totală la sol de ***** m.p., situat pe adresa: RM, mun. Chișinău, sectorul *****, str. *****, amplasat pe sectorul de teren pentru construcții, ce aparține mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** în baza Deciziei consiliului local nr. *****.

2) Încasarea cheltuielilor de judecată, în mod solidar din contul ***** și Primarului General al mun. Chișinău, în beneficiul lui *****, pe care ultimul le va suporta la examinarea cauzei.

La data de 29 martie 2023, în cadrul ședinței de judecată, din numele reclamantei **, avocatul Mîrza Daniela, a depus acțiunea reconvențională împotriva *****, Primarul mun. Chișinău, intervenient accesoriu notarul ***** privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.62-63)***.

În motivarea acțiunii reconvenționale s-a indicat că, ÎP „*****”, Departamentul Cadastru la 28 decembrie 2017, în baza actului de recepție finală***** din aceiași dată, a înregistrat dreptul de proprietate a soților ***** și ***** asupra construcției „garaj” cu numărul cadastral **********, cota parte de 45,5%.

Relatează despre faptul că, la data de *****, între soții ***** și *****, în calitate de vânzători și ***** Ion în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr.***** a cotei-părți de 54.5% din bunul imobil- încăperea ne locativă — garaj număr cadastral **********, cu suprafața interioară de *****, cu suprafața la sol de ***** situat str. *****, mun. Chișinău RM la preț de 79 500 lei, autentificat de notarul public *****, înregistrat la OCT Chișinău pe 17.08.2018 cu numărul cadastral **********, amplasat pe sectorul de teren cu suprafața totală de 0.1896 ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** în baza deciziei consiliului local nr. *****, care este proprietate publică. In folosința cumpărătorului trece construcția garaj***** cu suprafața de *****m.p., și construcția garaj *****cu suprafața de ***** m.p.

Menționează reclamanta ***** despre faptul că, din momentul înregistrării dreptului de proprietate - ***** și pînă la data înstrăinării - 17.08.2018, pe o perioadă mai mare de 1,8 ani soții ***** și ***** au posedat și gestionat fără nici un obstacol garajul litigios.

Susține că, potrivit pct. 4 al contractului de vînzare-cumpărare nr.9240 din 26 iulie 2018 vînzătorii au declarat pe proprie răspundere, că la data încheierii prezentului contract, bunul imobil ce se înstrăinează la moment, nu este sechestrat, gajat, nu formează obiectul unui litigiu, și nici o persoană terță nu poate să pretindă la el, fapt confirmat și prin Extrasul din Registrul Bunurilor Imobile nr. ***** din 25.07.2018, eliberat de Instituția Publică „*****” Serviciul Teritorial Cadastral Chișinău.

Indică reclamanta faptul că, în lipsa oricăror vicii sau impedimente de ordin juridic sau material, pe perioada mai mare de un an, din data procurării și pînă la depunerea acțiunii, reclamanta ***** este proprietarul legal al acestui imobil, pe care îl posedă și în privința căruia achită impozitul imobiliar și cel funciar.

Susține că, reclamanta ***** este al 2-lea proprietar al bunului în litigiu, pe care l-a dobândit cu bună credință, cu titlul oneros și în baza unui act perfect valabil.

Menționează că, ***** este dobânditor de bună-credință și se află sub protecție legală, sub acest aspect.

Reclamanta ***** a făcut trimitere în drept, la prevederile art. 9 alin. (1), 195, 208 alin. (1), 212, 213, 214, 307, 310, 316, 320, 321, 506, 666, 753 Cod civil.

Reclamanta ** solicită :***

1) Recunoașterea lui ***** în calitate de cumpărător de bună-credință a cotei-părți 54.5% din bunul imobil - încăperea nelocativă — garaj număr cadastral **********, cu suprafața interioară de *****, cu suprafața la sol de ***** situat str. *****, mun. Chișinău RM la preț de 79 500 lei, autentificat de notarul public Veronica Roșea, înregistrat cu la OCT Chișinău pe 17.08.2018 cu numărul cadastral **********, amplasat pe sectorul de teren cu suprafața totală de 0.1896 ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** în baza Deciziei Consiliului local nr. *****. În folosința cumpărătorului trece construcția Garaj***** cu suprafața de *****m.p., și construcția garaj *****cu suprafața de ***** m.p.

2) Încasarea tuturor cheltuielilor de judecată din contul Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău în beneficiul lui *****, pe care ultima le va suporta la examinarea prezentei cauze.

La data de 07 august 2023, reclamanții ** și ***** au depus acțiune reconvențională împotriva ***** și Primarului General al mun. Chișinău, intervenient accesoriu *****, Departamentul Cadastru privind recunoașterea ca dobânditori cu bună credință, încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.92-93).***

În motivarea acțiunii reconvenționale reclamanții ***** și *****, au indicat faptul că, în anul 2003 în preajma casei unde locuia ***** erau construite câteva garajuri și alături, pe un teren fără stăpân, se formase o gunoiște. ***** împreună cu alte persoane au curățat terenul de gunoi și pe locul cela fiecare persoană a început a construi câte un garaj. ***** a terminat construcția garajului în anul 2012.

Indică faptul că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ***** despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul *****, la pct. 899 din anexa deciziei, terenul cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sectorul *****, str. ***** a fost delimitat ca proprietate municipală.

Ulterior, la 20.10.2014, Inspecția de stat în construcții a întocmit pe numele lui ***** în baza art. 179 Cod Contravențional, un proces-verbal cu privire la contravenție care a fost expediat pentru examinare în instanța de judecată.

Reclamantul indică că, prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 03.02.2015 procedura contravențională pornită în privința lui ***** a fost încetată din motivul intervenirii termenului de prescripție a răspunderii contravenționale. Fiind atacată cu recurs, hotărârea primei instanțe a fost menținută în vigoare prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22.04.2015.

Astfel, indică că, conform art. 30 alin.(6) Cod Contravențional, se consideră că nu a fost supus răspunderi contravenționale contravenientul: c) în a cărui privință procesul contravențional a încetat.

Ulterior, prin Actul de recepție finală***** din ***** întocmit în baza hotărârilor judecătorești menționate mai sus și a Raportului de expertiză tehnică nr. *****, privind starea tehnică a garajului, corespunderea documentelor normative, elaborat de expertul *****, Comisia de recepție finală a recomandat spre recepție finală ***** din mun. Chișinău, str. *****,*****0, număr cadastral ***** cu suprafața la sol de ***** m.p., suprafața total încăperi ***** m.p.

Indică reclamantul despre faptul că, acest act de recepție finală la ***** de către Instituția Publică „*****” Serviciul Teritorial Cadastral Chișinău a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și astfel ***** și soția lui ***** au devenit proprietarii de drept al garajului în litigiu.

Cu trimitere la art. 320 și art. 321 Cod civil, reclamanții ***** și ***** indică faptul că, au fost proprietari al bunului în litigiu, pe care l-au dobîndit cu bună-credință și în baza unui act perfect valabil.

Menționează că, până la data înstrăinării bunului imobil în litigiu, au fost dobânditori de bună – credință, și s-au aflat sub protecția legală sub acest aspect.

În drept, reclamanții au făcut trimitere la prevederile art. 9 alin. (1), 195, 316, 323, 492, 501, 509, 510 Cod civil.

Reclamanții ** și ***** solicită :***

1) Recunoașterea soților ***** și ***** în calitate de dobânditori de bună-credință a bunului imobil - încăperea nelocativă - garaj lit. D-*****, cu numărul cadastral **********, situat pe adresa: RM, mun. Chișinău, sectorul *****, str. *****, amplasat pe sectorul de teren pentru construcții cu suprafața de ***** ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** începând cu ***** și până la data înstrăinării.

2) Încasarea cheltuielilor de judecată, în mod solidar, din contul Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău în beneficiul reclamanților ***** și *****, pe care ultimii le vor suporta la examinarea prezentei cauze.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei *****, Tofan Alina, s-a prezentat, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia integral, cu respingerea acțiunilor reconvenționale.

În ședința de judecată reprezentantul pârâților ***** și *****, ***** (reclamanți în acțiunile reconvenționale depuse), avocatul Guțu Valentin, s-a prezentat, nu a recunoscut acțiunea, solicitând respingerea acesteia, ca nefondată, cu admiterea acțiunilor reconvenționale formulate de ***** și *****, *****.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtei ***** (reclamantă în acțiunea reconvențională), avocatul Mîrza Daniela, s-a prezentat, nu a recunoscut acțiunea, solicitând respingerea acesteia, ca nefondată, cu admiterea acțiunii reconvenționale formulate de *****.

În ședința de judecată intervenientul accesoriu, notarul *****, nu s-a prezentat, însă a depus cerere de examinare a cauzei în lipsa sa, precum și referința, astfel, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Intervenientul accesoriu Instituția Publică „*****”, Departamentul Cadastru, în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă prin referința depusă la 26 iunie 2023, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, astfel, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia (f.d.94-95).

Intervenientul accesoriu notarul public *****, fiind înştiinţată legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat şi nici nu a comunicat instanţei motivul neprezentării, nu a solicitat examinarea pricinii în lipsa sa, din care considerente, instanţa a apreciat ca fiind posibilă examinarea pricinii în lipsa acesteia.

Aprecierea instanței:

Audiind părţile, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a admite acțiunea depusă de ** împotriva lui ***** intervenient accesoriu ***** cu privire la constatarea nulității actelor, rectificarea înscrisurilor, eliberarea terenului, și a respinge acțiunile reconvenționale depuse de ***** împotriva *****, intervenient accesoriu notarul *****, ***** ***** privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată; ***** împotriva lui *****, Primarul mun. Chișinău, intervenient accesoriu notarul ***** privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată; ***** ***** împotriva ***** și *****, intervenient accesoriu *****, Departamentul Cadastru privind recunoașterea ca dobânditori cu bună credință, încasarea cheltuielilor de judecată, reieşind din următoarele considerente.***

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul 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.

Totodată, instanţa de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligaţiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi argumentelor invocate de către părţi întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

În temeiul prevederilor art. 118 alin. (1) din 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. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.

În conformitate prevederilor art. 121 din 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, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

Analizând circumstanțele faptice ale cauzei și actele anexate la materialele dosarului, instanța de judecată reține următoarele.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ***** „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul *****”, la pct. 899 din anexa deciziei terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sect. *****, str. ***** este delimitat ca proprietate municipală (f.d.20-22).

După cum s-a constatat, pe terenul menționat supra, de către ***** și ***** a fost edificată o construcție, având statutul de garaj.

Prin actul de recepție finală *****din ***** Comisia de recepție finală a recomandat recepția finală a obiectului (f.d.25-26).

În baza actului de recepție finală *****din ***** la data de ***** a fost înregistrat dreptul primar de proprietate privată al lui ***** și ***** asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** (f.d.18-19).

La data de *****, între soții ***** și *****, în calitate de vânzători și ***** Ion în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr.***** a cotei-părți de 54.5% din bunul imobil - încăperea ne locativă — garaj număr cadastral **********, cu suprafața interioară de *****, cu suprafața la sol de ***** situat str. *****, mun. Chișinău RM la preț de 79 500 lei, autentificat de notarul public *****, înregistrat la OCT Chișinău pe 17.08.2018 cu numărul cadastral **********, amplasat pe sectorul de teren cu suprafața totală de 0.1896 ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** în baza deciziei consiliului local nr. *****, care este proprietate publică. În folosința cumpărătorului trece construcția garaj***** cu suprafața de *****m.p., și construcția garaj *****cu suprafața de ***** m.p. (f.d.27-29).

Contractul a fost înregistrat la Instituția Publică „*****” la data de 17.08.2018 (f.d.18-19).

Prin contractul de vânzare-cumpărare********** din *****, încheiat între soții ***** și *****, în calitate de vânzători și ***** în calitate de cumpărător, a fost vândută cota-parte de 45,5% din bunul imobil - încăperea nelocativă - garaj lit. D - *****, la preț de*****lei, autentificat de notarul public *****, înregistrat cu la OCT Chișinău pe 28.12.2021 cu numărul cadastral **********, cu suprafața interioară de ***** m.p. și cu suprafața totală la sol de ***** m.p., situat pe adresa: RM, mun. Chișinău, sectorul *****, str. *****, amplasat pe sectorul de teren pentru construcții, ce aparține mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** în baza Deciziei consiliului local nr. ***** (f.d.30-32).

Contractul a fost înregistrat la Instituția Publică „*****” la data de 28.12.2021 (f.d.18-19).

După cum s-a constatat, la 31.07.2020 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău a efectuat controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din municipiul Chișinău.

În rezultatul controlului s-a constatat că, ***** și ***** fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău1 privind repartizarea terenurilor, în lipsa actelor permisive corespunzătoare, a edificat neautorizat o construcție prin ce a ocupat abuziv un lot de pământ, proprietate municipală, cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sect. *****, str. *****, motiv pentru care, reclamantul *****, a depus prezența acțiune în instanță, cu privire la constatarea nulității actelor, rectificarea înscrisurilor, eliberarea terenului.

La rândul său, *****, ***** şi ***** *****, au depus acțiuni reconvenționale solicitând recunoașterea ca cumpărători/dobânditori de bună-credință.

Conform art.5 din Codul de procedură civilă, 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.

Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) din 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.

Totodată conform prevederilor art.122 alin. (1) din Codul de procedură civilă circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.

În conformitate cu art. 121 din 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, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

În temeiul art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multi aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (3) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.

Cu privire la cererea de chemare în judecată depusă de ** împotriva lui ***** intervenient accesoriu ***** cu privire la constatarea nulității actelor, rectificarea înscrisurilor, eliberarea terenului, instanța consideră că, aceasta urmează a fi admisă integral, din următoarele considerente.***

Conform art.20 al Constituţiei orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime.

Norma juridică cuprinsă în art.239 Cod de Procedură Civilă prevede că hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţa de judecată. 39.

De asemenea, art.241 alin.(1) Cod de Procedură Civilă statuează că instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în numele legii. Hotărîrea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de reclamant şi pîrît (Principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84) 5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcţionării justiţiei, adoptate de Comitetul Miniştrilor al Consiliului Europei la 28.02.1984)

Cu referire la cerința reclamantului ** privind constatarea nulității actului de recepție finală***** din ***** în baza căruia a fost înregistrat primar al dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău, se reține următoarele.***

În corespundere cu art. 1 din Codul Funciar, relaţiile funciare se reglementează de Constituţia Republicii Moldova, de prezentul Cod şi de alte acte legislative, emise în conformitate cu el. Relaţiile din sfera folosirii şi protecţiei altor bogăţii naturale (subsolul, pădurile, apele, regnul vegetal şi animal, aerul atmosferic) se reglementează prin legislaţie specială.

Art. 2 din Codul Funciar, statuează că, toate terenurile, indiferent de destinaţie şi de proprietate, constituie fondul funciar al Republicii Moldova. Fondul funciar, în dependenţă de destinaţia principală, se compune din următoarele categorii de terenuri: - cu destinaţie agricolă; - din intravilanul localităţilor; - destinate industriei, transporturilor, telecomunicaţiilor şi cu alte destinaţii speciale; - destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătăţii, activităţii recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane şi ale zonelor verzi; - ale fondului silvic; - ale fondului apelor; - ale fondului de rezervă.

Articolul 42 din Codul funciar prevede că terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

În acord cu art. 14 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celora care țin de competența altor autorități publice.

Instanța reține și faptul că, potrivit art. 6, alin. (2) pct. 3 din Legea*****36/2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău d) decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului; e) decide, în condițiile legii, atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a municipiului din teritoriul orașului Chișinău.

Conform art. 77 alin. 2 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Potrivit prevederilor art. 11 din Legea cu privire la proprietatea publică, proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este imprescriptibilă. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sunt lovite de nulitate absolută.

Conform actelor cauzei, proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sect. *****, str. *****, este administrația publică locală, fiind proprietate municipală, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. ***** „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul *****”, unde la pct. 899 din anexa deciziei este indicat terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sect. *****, str. ***** (f.d.20-22).

Potrivit art. 9 alin (1) și (2) din Constituția Republici Moldova, proprietatea este publică şi privată. Ea se constituie din bunuri materiale şi intelectuale. Proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăţilor şi demnităţii omului.

Din materialele pricinii rezultă că, pe terenul menționat supra, de către pârâții ***** și ***** a fost edificată o construcție, având statutul de garaj.

Prin actul de recepție finală *****din ***** Comisia de recepție finală a recomandat recepția finală a obiectului - garaj (f.d.25-26).

Ulterior, în baza actului de recepție finală *****din ***** la data de ***** a fost înregistrat dreptul primar de proprietate privată al lui ***** și ***** asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** (f.d.18-19).

În același timp, instanța de judecată menționează faptul că, pârâții ***** și ***** nu au prezentat instanței nici un act permisiv pentru edificarea construcției - certificat de urbanism, autorizație de construcție, precum și nici nu a fost prezentat acordul proprietarului terenului la edificarea construcției pe terenul menționat, cât și nu a fost confirmată existența cărorva relații juridice între ***** și ***** și Consiliul mun. Chișinău, ce ar viza terenul menționat.

În corespundere cu art.18 alin. (1) Legea privind calitatea în construcţii nr.721-XIII din 02.02.1996 recepţia construcţiilor este obligatorie şi constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentaţia de proiect şi execuţie şi cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcţiei.

În corespundere cu art.18 alin. (3) Legea privind calitatea în construcţii nr.721-XIII din 02.02.1996 recepţia construcţiilor se face de către investitor în prezenţa proiectantului şi a executantului şi (sau) reprezentanţilor de specialitate desemnaţi de aceştia în conformitate cu legislaţia.

Conform pct.1 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, recepția constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de construcţie şi instalaţiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, şi că aceasta poate fi dată în folosinţă. Prin actul de recepţie se certifică faptul că executantul şi-a îndeplinit obligaţiile în conformitate cu prevederile contractului şi ale documentaţiei de execuţie, asumîndu-şi, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

Potrivit pct. 18 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, Comisia de recepţie verifică:

1) respectarea prevederilor din autorizaţia de construire, precum şi avizele şi condiţiile de execuţie, impuse de autorităţile competente.

Examinarea se va face prin:

- cercetarea vizuală a construcţiei;

- analiza documentelor conţinute în Cartea tehnică a construcţiei;

2) executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului de antrepriză, ale documentaţiei de execuţie şi ale reglementărilor specifice, cu respectarea exigenţelor esenţiale în construcţii, conform legii;

3) avizul, întocmit de proiectant, cu privire la modul în care a fost executată lucrarea (investitorul va urmări ca această activitate să fie cuprinsă în contractul de proiectare);

4) termenele şi calitatea definitivării tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor şi executant, precum şi în documentaţia anexată la contract.

În cazurile în care există dubii asupra înscrisurilor din documentele Cărţii tehnice a construcţiei, comisia poate cere să i se prezinte alte documente necesare, efectuarea de expertize, încercări suplimentare, probe şi alte teste.

În conformitate cu pct. 2 din Instrucțiunea nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor

imobile, înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor se efectuează de către organe cadastrale teritoriale, în a căror rază de activitate se află bunul imobil.

În corespundere cu pct. 32 și 36 din Instrucțiunea nominalizată, 32. verificarea şi pregătirea documentelor pentru înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor se efectuează de Registrator. Registratorul primeşte de la arhivar dosarul cadastral al bunului imobil şi Registrul ţinut pe fişiere de hîrtie. Dacă în organul cadastral teritorial este implementată arhiva electronică, registratorul examinează documentele din dosarul cadastral în format electronic, însă la necesitate, solicită documentele din arhivă şi le examinează pe suport de hîrtie. 36. stabilind faptul că documentele sînt corecte, Registratorul: - examinează materialele incluse în dosarul cadastral (inclusiv deciziile de refuz, de respingere, alte documente incluse în dosar) care ar putea influenta decizia registratorului; - în cazul înregistrării curente, verifică corespunderea datelor din documentele prezentate cu cele din dosarul cadastral şi Registru; - în cazul înregistrării primare precum şi în cazul în care bunul a fost înregistrat în cadrul înregistrării primare masive, examinează documentele din dosarul tehnic şi dosarul cadastral referitor la istoricul bunului imobil (interdicţii, sechestre, existenţa construcţiilor neautorizate, componenţa bunului imobil).

La caz instanța de judecată consideră necesar de a releva prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09 iulie 2010, care la art. 1 indică că, obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare şi verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor în conformitate cu documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcţii în scopul asigurării transparenţei şi publicităţii la emiterea actelor administrative şi al creării unor condiţii favorabile mediului de afaceri.

Prevederile acestei legi sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor de orice gen, categorie, destinaţie şi tip de proprietate, cu excepţia obiectelor cu caracter militar sau secret, care se autorizează în mod special.

Astfel, instanța conchide că, se consideră neautorizate construcțiile de orice categorie, indiferent de tipul de proprietate, precum și lucrările de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor și edificiilor, executate fără certificatul de urbanism și autorizația de construcție.

Art. 28 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09 iulie 2010, statuează că, construcţiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentaţiei de proiect şi a autorizaţiei de construire sau a certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcţii neautorizate.

Analizând actele cauzei, instanța de judecată reține că, partea pârâtă, ***** și *****, nu a prezentat nici un înscris sau altă probă, care ar confirma existența actelor permisive, prevăzute de legislația în vigoare, pentru edificarea bunului imobil – garaj.

Astfel, apreciind situația de fapt constatată, prin prisma normelor de drept enunțate supra, cert rezultă că, construcția dată este una neautorizată.

Potrivit pct. 19 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, la terminarea examinării, comisia îşi va consemna obiecţiile şi concluziile în procesul-verbal de recepţie, care se va întocmi după modelul prezentat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament şi îl va înainta investitorului în termen de 3 zile lucrătoare împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecţii a recepţiei, amînarea sau respingerea ei.

În același timp, instanța de judecată menționează faptul că, pârâții ***** și *****, contrar prevederilor pct. 19 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, nu au prezentat procesul-verbal de recepţie, întocmit conform modelului prezentat în anexa nr. 1 la Regulamentul enunțat supra.

Conform pct. 40 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, la terminarea recepţiei, comisia de recepţie îşi va consemna observaţiile şi concluziile în procesul-verbal de recepţie finală, întocmit conform modelului prevăzut în anexa *****la prezentul Regulament, pe care îl va înainta investitorului în termen de 3 zile lucrătoare împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecţii a recepţiei, de amînare sau de respingere a ei.

Instanța reține în acest sens că, actul de recepție finală***** din ***** este actul prevăzut de pct. 40 din Regulament, însă actul prevăzut de pct. 19 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, nu a fost prezentat instanței.

Mai mult, din conținutul actului de recepție finală***** din ***** rezultă expres faptul că, lucrările au fost realizate în lipsa autorizației de construire.

În același timp, instanța de judecată respinge ca nefondate argumentele invocate de pârâții ***** și *****, precum că, Actul de recepție finală***** din ***** ar fi fost întocmit în baza hotărârilor judecătorești, emise în cauza contravențională.

Instanța menționează că, deși în actul de recepție finală***** din ***** se face trimitere la hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 03 februarie 2015, cât și decizia Curții de Apel Chișinău din 22 aprilie 2015 (f.d.25), actele judecătorești expuse, nicidecum nu conțin dispoziția instanței de judecată de legalizare a construcției sau indicații privind înregistrarea construcției în lipsa actelor permisive, limitându-se doar la încetarea procedurii contravenționale pe motiv de expirare a termenului pentru tragerea la răspundere contravențională.

Drept urmare, instanța de judecată reține ca juste și întemeiate argumentele părții reclamante cu referire la nulitatea actului de recepție finală, or, acesta este lovit de nulitate, contravenind actelor normative citate supra.

Potrivit art.7 alin.(1), (4) din Codul civil (modernizat, republicat în temeiul Legii nr.133 din 15 noiembrie 2018, în vigoare de la 01 martie 2019), 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 situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Având în vedere prevederile art.7 alin.(1), (4) din Codul civil (republicat, în vigoare la 01 martie 2019) și ținând cont de faptul că între părțile în litigiu au fost stabilite rapoarte juridice sub egida prevederilor legislației civile în redacția de până la modernizare, la soluționarea prezentei cauze civile instanța de judecată va reține prevederi ale Codului civil în vigoare până la 01 martie 2019 și de care urmau să țină cont părțile.

În acest sens, instanța reține prevederile Codului Civil, în formularea în vigoare la data întocmirii actului de recepție finală, după cum urmează.

Conform art. 216 din Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

Potrivit art. 217 Cod Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

În conformitate cu art. 218 alin. (1) Cod Civil, nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părţii ocrotite pe calea acţiunii oblice. Instanţa de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

În acord cu art. 219 alin. (1) din Codul civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.

Potrivit art. 220 alin. (1) din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Prevederi similare se conțin și urmare a modificărilor operate în Codul Civil la 01.03.2019.

Astfel, instanța de judecată reține că, art. 327 Cod civil, prevede că, (1) Actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). (2) Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă).

Conform art. 328 Cod civil, (1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

În corespundere cu art. 331 Cod Civil, (1) Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (3) Drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobîndite în temeiul actului juridic. (6) În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobîndit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.

Potrivit art. 334 alin. (1) și (3) Cod Civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule. Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sânt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Având în vedere constatările de fapt și de drept expuse supra, instanța de judecată, cu trimitere la art. 334 alin. (1) Cod Civil (în redacția din 01.03.2019)/art.220 alin.(1) Cod Civil (în redacția pînă la modificările din 01.03.2019), care prevede nulitatea actului juridic care contravine normelor imperative, concluzionează cu privire la nulitatea actului de recepție finală***** din ***** în baza căruia a fost înregistrat primar al dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău.

Pentru a hotărî astfel, instanța reține că, actul nominalizat nu corespunde rigorilor Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, în special nu respectă forma legală de conținut prevăzută în

Regulamentul menționat, precum și nici nu îndeplinește condițiile legale pentru a constata recepția finală a obiectului construit, lipsind actele permisive pentru edificarea construcției.

Drept urmare, instanța de judecată ajunge la concluzia de a constata nulitatea actului de recepție finală***** din ***** în baza căruia a fost înregistrat primar după *****, ***** dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău.

Cu privire la capetele de cerere privind constatarea nulității contractului de vânzare - cumpărare nr.** din ***** a construcției cu nr. cadastral *****.***** din mun. Chișinău, str. *****, încheiat între *****, Mura Ion și *********, precum și ***contractului de vânzare - cumpărare********** din ***** a construcției cu nr. cadastral *****.***** din mun. Chișinău, str. *****, încheiat între *****, ***** și *****, se reține următoarele.***

Art. 667 al.(1), (2) și (3) Cod Civil al RM în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019, prevede că, părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Dacă, în scopul protecţiei intereselor prioritare ale societăţii sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviinţarea autorităţilor statului, limitările şi condiţionările trebuie reglementate prin lege. Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepţia cazurilor cînd obligaţia de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligaţie asumată benevol. Părţile pot încheia contracte care nu sînt prevăzute de lege (contracte nenumite), precum şi contracte care conţin elemente ale diferitelor contracte prevăzute de lege (contracte complexe).

Potrivit art. 753 alin. (1) Cod Civil (în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019), prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Conform art. 321 alin. (2) Cod Civil (în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

*În același timp, instanța reține și prevederile Codului civil în redacția legii în vigoare după modificările aduse la 1 martie 2019, dat fiind faptul că, contractul de vânzare - cumpărare încheiat între *****, ***** și ***** datează cu *****.*

Potrivit prevederilor art. 308 din Codul civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Conform art. 446 alin. (1) Cod Civil, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

Instanța reține că, potrivit art. 510 alin. (2) Cod Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

În acest context, conform prevederilor art. 992 din Codul civil, contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice, și căruia îi sânt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

În corespundere cu art. 1108 alin. (1) Cod Civil, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Instanța de judecată menționează că, fiind constatată nulitatea actului de recepție finală *****din ***** în baza căruia a fost înregistrat primar după ***** și ***** dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău, efectele actului juridic nul, încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii acestuia, adică *****.

Drept urmare, sunt pasibile anulării și actele juridice de dispoziție încheiate ulterior, și anume contractul de vânzare - cumpărare nr.***** din ***** și contractul de vânzare - cumpărare********** din *****, or, încetând cu efect retroactiv acțiunea actului de recepție finală, sunt lovite de nulitate și actele încheiate ulterior, ca fiind încheiate în lipsa unui drept legal de dispoziție.

La caz, fiind constatată nulitatea actului ce a dat naștere dreptului de proprietate al pârâților ***** și ***** rezultă că, a fost anulat și dreptul de dispoziție al acestora asupra bunului menționat, pârâții nefiind în drept de a dispune asupra bunului menționat prin acte juridice translative de proprietate.

În consecință, urmează a se constata nulitatea contractului de vânzare - cumpărare nr.***** din ***** a construcției cu nr. cadastral *****.***** din mun. Chișinău, str. *****, încheiat între *****, Mura Ion și ***** și contractului de vânzare - cumpărare********** din ***** a construcției cu nr. cadastral *****.***** din mun. Chișinău, str. *****, încheiat între *****, ***** și *****.

Cu privire la capătul de cerere de rectificare prin radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral **.***** din mun. Chișinău, str. *****, instanța reține următoarele.***

Conform art. 438 alin. (1)-(3) din Codul civil (în redacția în vigoare după 01 martie 2019), când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Articolul 439 alin. (1) al Codului civil prevde că, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Având în vedere constatarea nulității actelor juridice ce au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate a lui ***** asupra construcției cu nr. cadastral *****.*****, instanța găsește că menținerea înscrierilor în Registrul Bunurilor Imobile, nu mai are acoperire legală.

Astfel, cerința reclamantului Consiliul mun. Chișinău urmează a fi admisă, în sensul dispunerii rectificării prin radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din mun. Chișinău, str. *****

În partea ce ține de cerința privind obligarea lui ** *****, *****, ***** să elibereze terenul cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, proprietate municipală prin demolarea și evacuarea construcției cu nr. cadastral *****.***** amplasată pe acesta, se reține următoarele.***

În conformitate cu art. 22 alin 1), al Legii nr. 721 din 02.02.1996, privind calitatea în construcţii, prevede că, Investitorii sînt persoane fizice sau juridice care finanțează şi realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente în sensul legii şi răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare şi execuție pe baza documentelor normative, precum şi a studiilor şi cercetărilor efectuate; b) obținerea certificatului de urbanism, autorizației de construire și avizelor prevăzute de lege.

Potrivit prevederilor art. 14 alin 1) al Legii nr. 163 din 09.07.2010, se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistentă, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcţiilor si ale instalațiilor aferente.

În acest sens, se constată că, lucrările de construcție a garajului, ***nu se încadrează*** ca lucrări care se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare şi fără autorizație de construire, în conformitate cu art. 14 al Legii nr. 163 din 09.07.2010.

Ca urmare, lucrările de construcție urmau a fi supuse autorizării în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentației de proiect elaborate şi verificate, conform prevederilor art. 12 al Legii nr. 163 din 09.07.2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie.

În fapt, s-a constatat lipsa căror-va acte permisive reglementate pentru lucrările de construcție demarate, precum şi a căror-va coordonări a lucrărilor respective de către pârâți cu autoritățile din domeniu.

Conform art. 316 alin. (1) şi (2) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă, dreptul de proprietate este garantat.

În ordinea de idei, expuse supra, reclamantului Consiliul mun. Chișinău de către pârâți, îi sunt încălcate drepturile de proprietate garantate de lege şi prin prezenta acțiune se solicită înlăturarea încălcărilor.

Conform art. 581 alin (1) din Codul civil, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpîneşte de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului.

Art.585 alin. (1) și (2) Cod Civil al RM, statuează că, dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă. Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut.

De asemenea, potrivit art. 588 alin. (1) Cod Civil al RM proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

În conformitate cu normele legale citate, se reglementează aspecte ce țin de înlăturarea încălcărilor care nu sunt legate de privarea de posesiune, respectiv solicitarea demolării sau

exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate, cât și respectarea construcției balcoanelor în raport cu vecinătatea.

Este evidentă influența negativă a construcției neautorizate edificate de către pârâți, cât şi un aspect a influenței directe asupra proprietății private, a reclamantului.

Exploatarea în continuare a construcției edificate, constituie acţiuni ilicite, deoarece construcția este neautorizată.

În context, proprietarul bunului imobil – terenul, nu este obligat să suporte influența și este în drept să ceară interzicerea exploatării construcției – garaj, despre care se poate afirma cu siguranţă că atât prezenţa acesteia cât şi utilizarea ei atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Reiterând argumentele de fapt şi drept cu certitudine se constată că, pârâții au acționat ilicit, prin acţiunile sale au admis încălcări a cadrului normativ care reglementează obligații principale referitoare la lucrările de construcţii şi calitatea construcțiilor, precum şi au admis tulburarea dreptului de proprietate a reclamantului, protejat de constituţie şi legislația civilă şi urmează să înlăture încălcările care atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate a reclamantului, prin demolarea construcției edificate.

În sensul art. 34 al Legii nr. 721 din 02.02.1996, privind calitatea în construcții, agenții economici persoane fizice sau juridice, vinovați de executarea cu abateri de la documentele normative în vigoare a lucrărilor de construcții, modificare, transformare, modernizare, consolidare şi reparații - remediază, pe propria cheltuială, defectele calitative apărute din vina lor atât pe perioada de execuție, cât şi în perioada de garanție stabilită conform legii şi contractului.

Fiind evident gradul vinovăției pârâților, aceștia se fac responsabili de pagubele şi prejudiciile cauzate şi urmează să demoleze construcția neautorizată pe cont propriu.

Astfel, instanța admite cerința reclamantului Consiliul mun. Chișinău și obligă pe ***** *****, *****, ***** să elibereze terenul cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, proprietate municipală prin demolarea și evacuarea construcției cu nr. cadastral *****.***** amplasată pe acesta.

Cu referire la acțiunea reconvențională depusă de ** ***** împotriva ***** și *****, intervenient accesoriu *****, Departamentul Cadastru privind recunoașterea ca dobânditori cu bună credință, încasarea cheltuielilor de judecată, instanța reține că, aceasta urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată, din următoarele considerente.***

La baza acțiunii reconvenționale înaintate, reclamanții au relatat despre faptul că, actul de recepție finală la ***** de către Instituția Publică „*****” Serviciul Teritorial Cadastral Chișinău a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și astfel ***** și soția lui ***** au devenit proprietarii de drept al garajului în litigiu.

Făcând referire la art. 320 și art. 321 Cod civil, reclamanții ***** și ***** indică faptul că, au fost proprietari al bunului în litigiu, pe care l-au dobîndit cu bună-credință și în baza unui act perfect valabil. Menționează că, până la data înstrăinării bunului imobil în litigiu, au fost dobânditori de bună – credință, și s-au aflat sub protecția legală sub acest aspect.

Cu privire la argumentele pârâților ***** și *****, care cu trimitere la art. 320 și art. 321 Cod civil, indică faptul că, au fost proprietari al bunului în litigiu, pe care l-au dobîndit cu bună-credință, în baza unui act perfect valabil, iar până la data înstrăinării bunului imobil în litigiu, au fost dobânditori de bună – credință, și s-au aflat sub protecția legală sub acest aspect, instanța de judecată, le respinge, ca nefondate, din următoarele raționamente.

Potrivit art. 9 alin. (1) Cod Civil (în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

În corespundere cu art. 11 lit. b) Cod Civil (în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019), apărarea dreptului civil se face prin: b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

*În același timp, instanța reține și prevederile Codului civil în redacția legii în vigoare după modificările aduse la 1 martie 2019, dat fiind faptul că, pârâții *****, ***** invocă buna-credință până la înstrăinarea bunului lui ***** la data de *****.*

Conform art. 10 din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Art. 11 alin (1) din Codul civil, prevede că, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.

În corespundere cu art. 13 din Codul civil, niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). În cazul abuzului de drept, instanţa de judecată, ţinând cont de natura şi consecinţele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Potrivit art. 14 din Codul civil, nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvârşit-o sau la care a participat. Nicio persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de reacredinţă.

Conform art. 16 alin (1) lit. b) din Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

În speță, cert s-a constatat faptul că, construcția – garaj, a fost edificată de către pârâții ***** și ***** în lipsa actelor permisive, fiind o construcție neautorizată, fapt recunoscut prin însăși actul de recepție finală.

Drept urmare, argumentele pârâților/reclamanți în acțiunea reconvențională, ***** și ***** privind calitatea de dobânditori de bună credință, instanța le respinge ca neîntemeiate, or :

- aceștia cu certitudine cunoșteau faptul că, nu dispun de nici un drept asupra terenului, nu au solicitat reglementarea juridică a căruiva drept în acest sens (arendă sau vânzare-cumpărare),

- pârâții nu au solicitat autorităților eliberarea actelor permisive pentru edificarea construcției,

- pârâții ***** și ***** au dus în eroare organele de stat, solicitând înregistrarea dreptului de proprietate, prin indicarea în actul de recepție a două acte judecătorești, care ar fi reprezentat un înlocuitor al actelor permisive de edificare a construcției, deși actele menționate se referă la un dosar contravențional;

- nu fost întocmit procesul-verbal de recepție, deși pct. 19 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, prevede necesitatea perfectării unui asemenea acte

- actul de recepție finală a fost întocmit contrar modelului și conținutului stabilit de Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996.

În consecință, fiind analizate în ansamblu încălcările comise de către pârâții/reclamanți ***** și ***** instanța ajunge la concluzia că buna-credință a acestora este exclusă, iar în acțiunea reconvențională, înaintată de aceștia urmează a se refuza, or, potrivit art. 14 din Codul civil, nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvârşit-o sau la care a participat. Nicio persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

Având în vedere faptul că, cerința acestora privind recunoașterea ca cumpărători de bună-credință a fost respinsă, urmează a se respinge și cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Cu privire la acțiunile reconvenționale depuse de ** și ***** privind recunoașterea ca cumpărători de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată, instanța notează că, aceasta urmează a fi respinse, ca neîntemeiate, din următoarele considerente.***

După cum cu certitudine s-a constatat, la data de *****, între soții ***** și *****, în calitate de vânzători și ***** Ion în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr.***** a cotei-părți de 54.5% din bunul imobil- încăperea ne locativă — garaj număr cadastral **********, cu suprafața interioară de *****, cu suprafața la sol de ***** situat str. *****, mun. Chișinău RM la preț de 79 500 lei, autentificat de notarul public *****, înregistrat la OCT Chișinău pe 17.08.2018 cu numărul cadastral **********, amplasat pe sectorul de teren cu suprafața totală de 0.1896 ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** în baza deciziei consiliului local nr. *****, care este proprietate publică. In folosința cumpărătorului trece construcția garaj***** cu suprafața de *****m.p., și construcția garaj *****cu suprafața de ***** m.p.

Potrivit pct. 4 al contractului de vînzare-cumpărare nr.9240 din 26 iulie 2018 vînzătorii au declarat pe proprie răspundere, că la data încheierii prezentului contract, bunul imobil ce se înstrăinează la moment, nu este sechestrat, gajat, nu formează obiectul unui litigiu, și nici o persoană terță nu poate să pretindă la el, fapt confirmat și prin Extrasul din Registrul Bunurilor Imobile nr. ***** din 25.07.2018, eliberat de Instituția Publică „*****” Serviciul Teritorial Cadastral Chișinău.

La data de *****, între soții ***** și *****, în calitate de vânzători și ***** în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare - cumpărare********** asupra cotei-părți de 45,5% din bunul imobil - încăperea nelocativă - garaj lit. D - *****, la preț de*****lei, autentificat de notarul public *****, înregistrat cu la OCT Chișinău pe 28.12.2021 cu numărul cadastral **********, cu suprafața interioară de ***** m.p. și cu suprafața totală la sol de ***** m.p., situat pe adresa: RM, mun. Chișinău, sectorul *****, str. *****, amplasat pe sectorul de teren pentru construcții, ce aparține mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha, înregistrat cu numărul cadastral ***** în baza Deciziei consiliului local nr. *****.

Reclamantul ***** indică faptul că, potrivit pct. 4 al Contractului de vînzare-cumpărare********** din *****, vînzătorii au declarat pe proprie răspundere, că la data încheierii prezentului contract, bunul imobil ce se înstrăinează la moment, nu este sechestrat, gajat, nu formează obiectul unui litigiu, și nici o persoană terță nu poate să pretindă la el, fapt

confirmat și prin extrasul din registrul bunurilor imobile nr. *****, eliberat de Instituția Publică „*****”, Serviciul Teritorial Cadastral Chișinău.

Ambii reclamanți, prin acțiunile reconvenționale înaintate au indicat că, sunt proprietari legali al acestui imobil, pe care îl posedă și în privința căruia achită impozitul imobiliar și cel funciar, fiind dobânditori de bună-credință și se află sub protecție legală, sub acest aspect.

Instanța reține că, potrivit art. 42 din Codul funciar, art. 8 din Legea nr. 523-XV din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, art. 10 din Legea*****21 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, precum și în temeiul Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. ***** „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul *****”, terenul pe care a fost edificat garajul, constituie proprietate municipală și doar Consiliile locale sunt în drept să-l gestioneze, în condițiile Legii.

Dreptul de proprietate asupra terenului proprietate municipală, este garantat prin conținutul art. 316 din Codul civil care stipulează că proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Statul ocrotește proprietatea, garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 20 Cod Funciar (în vigoare la data încheierii contractelor), documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sau de către Agenţia de Stat Relaţii Funciare şi Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vînzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele.

Conform art. 6 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, înregistrarea are un caracter deschis. Organul care efectuează înregistrarea este obligat să elibereze, în termen de 7 zile lucrătoare sau într-un alt termen stabilit de lege, oricărei persoane care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă ori ca document electronic semnat cu semnătură electronică avansată calificată și oricărei autorități sau instituții publice care l-a sesizat oficial informaţiile solicitate despre toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil. Nu se eliberează extrase referitoare la bunurile imobile ale căror date constituie secret de stat.

Instanța de judecată menționează că, reclamanții în acțiunile reconvenționale înaintate, ***** și *****, deși invocă buna-credință, nu au demonstrat faptul dat.

Astfel, circumstanța precum că garajul a fost construit pe teren municipal, în lipsa unui contract de arendă încheiat cu administrația publică locală, poate fi dedusă din înscrierile efectuate în Registrul bunurilor imobile, care au un caracter deschis.

Respectiv, reclamanții urmau să manifeste diligența necesară și să se intereseze despre dreptul de edificare al construcției, la vânzători, având în vedere că terenul nu le aparținea acestora.

Or, buna-credință a cumpărătorului nicidecum nu poate fi invocată, în circumstanțele în care, terenul pe care se află bunul imobil cumpărat este ocupat abuziv, ilegal, în lipsa unor acte juridice care să reglementeze utilizarea acestuia, iar cumpărătorii nu au clarificat acest aspect.

La caz, cumpărătorii nu s-au interesat de aspectul legal al folosirii terenului, despre care cu certitudine cunoșteau că nu le aparține cumpărătorilor, ignorând obligația de a se asigura că bunul cumpărat într-adevăr întrunește toate condițiile de legalitate și va putea fi folosit, chiar dacă este amplasat pe terenul ce aparține administrației publice locale.

Astfel, lipsește temeiul legal pentru a considera reclamanții ***** și *****, drept cumpărători de bună-credință.

Având în vedere faptul că, cerința acestora privind recunoașterea ca cumpărători de bună-credință a fost respinsă, urmează a se respinge și cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Drept urmare, instanța respinge acțiunile reconvenționale depuse de ***** și ***** privind recunoașterea ca cumpărători de bună-credință și încasarea cheltuielilor de judecată.

Inter alia**,** conform art. 82, Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Având în vedere faptul că, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul *****, în virtutea legii a fost scutit de plata taxei de stat și reieșind din faptul că, acțiunea acestuia a fost admisă integral, iar acțiunile reconvenționale au fost respinse, instanța de judecată, ajunge la concluzia de a dispune încasarea în mod solidar de la ***** *****, *****, ***** în beneficiul statului suma de 4785,00 (patru mii șapte sute optzeci și cinci,00) lei cu titlu de taxă de stat (unde suma de 4485 lei, reprezintă 3% din prețul de vînzare al terenurilor și cîte 100 lei pentru fiecare pretenție nepecuniară, iar în total 300 lei, 4485+300 = 4785 lei).

În astfel de circumstanţe, apreciind obiectiv probele administrate în ansamblu şi interconexiunea lor în conformitate cu prevederile art.130 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată concluzionează că acţiunea reclamantului ***** împotriva lui ***** intervenient accesoriu ***** cu privire la constatarea nulității actelor, rectificarea înscrisurilor, eliberarea terenului, urmează a fi admisă integral, iar **acțiunea reconvențională** depusă de ***** împotriva *****, intervenient accesoriu notarul *****, ***** ***** privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată, **acțiunea reconvențională** depusă de ***** către *****, Primarul mun. Chișinău, intervenient accesoriu notarul Veronica Roșea privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată, **acțiunea reconvențională** depusă de ***** ***** împotriva Consiliului mun.Chișinău și *****, intervenient accesoriu *****, Departamentul Cadastru privind recunoașterea ca dobânditori cu bună credință, încasarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi respinse, ca neîntemeiate.

În conformitate cu art. art.236, 238-241 Cod de procedură civilă al RM, instanţa de judecată, –

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui ***** intervenient accesoriu ***** cu privire la constatarea nulității actelor, rectificarea înscrisurilor, eliberarea terenului, integral.

Se constată nulitatea actului de recepție finală***** din ***** în baza căruia a fost înregistrat primar al dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din str. *****, mun. Chișinău.

Se constată nulitatea contractului de vânzare - cumpărare nr.***** din ***** a construcției cu nr. cadastral *****.***** din mun. Chișinău, str. *****, încheiat între *****, Mura Ion și *****.

Se constată nulitatea contractului de vânzare - cumpărare********** din ***** a construcției cu nr. cadastral *****.***** din mun. Chișinău, str. *****, încheiat între *****, ***** și *****.

Se rectifică prin radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.***** din mun. Chișinău, str. *****

Se obligă ***** *****, *****, ***** să elibereze terenul cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, proprietate municipală prin demolarea și evacuarea construcției cu nr. cadastral *****.***** amplasată pe acesta.

Se respinge **acțiunea reconvențională** depusă de ***** împotriva *****, intervenient accesoriu notarul *****, ***** ***** privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se respinge **acțiunea reconvențională** depusă de ***** către *****, Primarul mun. Chișinău, intervenient accesoriu notarul Veronica Roșea privind recunoașterea ca cumpărător de bună-credință, încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se respinge **acțiunea reconvențională** depusă de ***** ***** împotriva Consiliului mun.Chișinău și *****, intervenient accesoriu *****, Departamentul Cadastru privind recunoașterea ca dobânditori cu bună credință, încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se încasează în mod solidar de la ***** *****, *****, ***** în beneficiul Statului suma de 4785,00 (patru mii șapte sute optzeci și cinci,00) lei cu titlu de taxă de stat.

Prezenta hotărâre servește temei pentru IP Cadastrul Bunurilor Imobile de a efectua modificările corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, de la momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecător ***Olga Boțan***

Copia corespunde originalului,
Judecător ***Olga Boțan***