Dosar nr. 3-51/2017
PIGD 15-3-3292-17052017

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

16 iunie 2026 **municipiul Cahul**

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța de judecată având în componență:
Preşedintele şedinţei, judecător Aliona Sârbu
Grefier Livia Moldovanu

În lipsa participanților la proces, fiind citați legal

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în limba de stat, acțiunea în contencios administrativ depusă de Buia Mihail către SRL „Bosser", terțului Rodica Arseni, terțului Sîrbu Tamara, terțului Primăria mun.Cahul, terțului Direcția Supraveghere „Sud", terțului Inspectoratul pentru Supraveghere Tehnică din mun.Chișinău, terțului IP Cadastru Bunurilor Imobile din mun.Chișinău, terțului Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, terțului Ghețivu Lilia (SRL Gentilom), terțului Asociația Obștească „Azi", Fachirov Aurica, terțului Vasile Marțincovschi, terțului IP CBI SCT Cahul, privind anularea procesului verbal de recepție finală nr. 2 din 05.08.2014 asupra blocului locativ cu încăperi comerciale la parter și subsol și acordarea unei reparații echitabile reclamantului,-

C O N S T A T Ă :

Pretențiile revendicate în cererea de chemare în judecată

La 16 martie 2015, avocatul Roman Zadoinov, în interesele lui Buia Mihail și a Asociației ACC ***** Cahul, a depus în Judecătoria Cahul cerere de chemare în judecată către S.R.L. „Bosser", Primăria mun. Cahul cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 05 august 2014 asupra blocului locativ cu încăperi comerciale la parter și subsol și acordarea unei reparații echitabile.

În motivarea acţiunii indică că, Buia Mihail locuiește în blocul locativ amplasat pe *****, construit în perioada anilor 2006-2012, blocul locativ fiind compus din subsol, parter, 4 etaje și mansardă. La 05 august 2014, pârâtul S.R.L. „Bosser" a ridicat construcția prin care a închis totalmente ferestrele de pe imobilul reclamantului pe peretele lateral.

Relatează că, la 12 ianuarie 2015, în cadrul ședinței de judecată pe cauza civilă, reclamanta Ana Irinevici împotriva S.R.L. „Bosser" și Primăria *****, pârâtul S.R.L. „Bosser" a prezentat copia procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 05 august 2014 asupra blocului locativ cu spații comerciale la parter și subsol nr. ***** din *****, *****.

Menționează că, la 10 decembrie 2014, de către expertul judiciar de categorie superioară – doctor habilitat, profesor universitar Achimov Anatol, a fost efectuată cercetarea şi întocmit raportul de constatare tehnico-ştiinţifică *****, potrivit căruia bunul imobil „Bloc locativ" amplasat în *****, sec. Centru, *****, reprezintă o construcţie cu regim de înălţime S+P+4E+M. Modul de folosinţă a bunului imobil cercetat este – bloc locativ.

Comunică că, în baza procesului-verbal de recepţie finală nr. 1 din 12 noiembrie 2012, bunul imobil a fost recepţionat şi înregistrat la organul cadastral. După finisarea construcţiei existente, în vecinătate, în apropierea nemijlocită a bunului imobil nr. *****, de către S.R.L.

„Bosser” s-a edificat o altă construcţie cu adresa *****, sec. Centru,*****, care a creat incomodităţi proprietarului bunului imobil din preajma cu nr. ***** atât din punct de vedere constructiv, cât și incomoditatea exploatării bunului imobil. Distanţa între pereţii portanţi ai bunului imobil bloc locativ cu spaţii comerciale la parter, situat în *****, *****, şi peretele portant a bunului imobil din preajma „Bloc locativ cu spaţii comerciale”,*****, este de 0,20 m, fiind astupată cu penoplast de S.R.L. „Bosser”. Suprafaţă bunului imobil afectat de iluminare solară constituie 299,40 m.p.

Relevă faptul că, la momentul vânzării-cumpărării unui bun imobil amplasat în blocul locativ nr. ***** constituie aproximativ ***** (costul unui metru pătrat), însă în urma demarării lucrărilor de construcţie a bunului imobil învecinat valoarea bunului imobil este în descreștere totală. Astfel că, din cauza lipsei iluminării solare totală costul unui metru pătrat poate varia aproximativ de la *****. Ca urmare, reieșind din situaţia de facto, beneficiarul bunului imobil, Buia Mihail, a suportat pierderi considerabile în urma construcţiei bunului imobil din preajmă nr. *****.

Adaugă că, experții au constatat la bunul imobil nr. ***** probleme tehnice, și anume, prezenţa gradului sporit de mucegai cu umiditatea peretelui închis de clădirea învecinată, fisurarea pereţilor solului partea interioară, fisurarea riglelor, însă normativul prevede posibilitatea micșorării distanţelor doar în cazul asigurării lipsei de vizibilitate a camerelor locuibile prin ferestrele acestora.

Consideră că, posibilitatea de micșorare a acestei distanţe poate fi stabilită doar prin documentaţia de proiect la acordul părţilor, ceea ce constituie condiţii obligatorii conform normelor antiincendiare.

Afirmă că, normativul СНиП 2.07.01-89 „Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений”, prevede că la amplasarea construcțiilor trebuie să fie respectate distanțele minime obligatorii, conform cerințelor antiincendiare.

Susține că, în urma examinării documentelor prezentate de către beneficiarul Buia Mihail, aplicând actele legislative şi normative în domeniul construcţiilor, s-a constatat cu certitudine că toate acţiunile privind executarea lucrărilor de construcţie la obiectul nr. ***** au fost legale, corecte, drept dovadă:

- Lucrările de construcţie a obiectivului au demarat în baza autorizaţiei de construire nr. ***** din 06 septembrie 2006, eliberată de Primăria Cahul şi în conformitate cu documentaţia de proiect elaborată, verificată avizată şi aprobată în modul stabilit.
- Documentaţia de proiect (planşa 8, Faţada A-D) a fost avizată cu goluri de fereastră până la cota 7.200 prin aplicarea ştampilei „Соглассовано главный архитектор города Кагула” cu semnătura R. Arsenii X.2006.

Notează că, ulterior, prin decizia Consiliului orăşenesc Cahul nr. ***** (43/30)-XXIII, p.2, din 18 iunie 2010, a fost schimbată destinaţia obiectului din „Centrul comercial” în „Bloc locativ”, iar în baza certificatului de urbanism nr. ***** din 28 iunie 2010, eliberat de Primăria Cahul, beneficiarul a operat modificări în documentaţia de proiect iniţială cu majorarea numărului de niveluri S+P+2E+M.

Opinează că, acest certificat de urbanism nu reglementează explicit condiţiile de amplasare prin cuplare, blocare a construcţiilor învecinate. Documentaţia de proiect modificată, cu goluri de fereastră pe Faţadă A-D, din nou este avizată de către Rodica Arsenii, arhitector-şef al *****.

Explică că, executarea lucrărilor de construcţie la blocul locativ nr. ***** a continuat în baza unei noi Autorizaţii de construire nr. 132/2 din 15 noiembrie 2010, eliberată de Primăria *****.

Specifică că, Primăria *****, la solicitarea beneficiarului Buia Mihail, a eliberat Certificatul de urbanism pentru proiectare cu nr. 020/1 din 14 februarie 2011, prin care se permite regimul de înălţime S+P+4E+M şi se impune completarea cu zidărie a golurilor de fereastră pe Faţadă A-D şi resistematizarea apartamentelor deja existente, fapt care a făcut imposibilă acceptarea acestor indicaţii aberante.

Precizează că, lucrările au continuat în baza Autorizaţiei de construire nr. 074/2 din 02 noiembrie 2012, eliberată de Primăria *****. Concomitent, prin „vizarea spre neschimbare" a Notei explicative la documentaţia de proiect nr. 044/1-10 „Bloc locativ cu spaţii comerciale la parter" din *****, *****, arhitectul-şef al *****, Rodica Arseni, confirmă respectarea distanţei de 1,5 m la amplasarea construcţiei învecinate –*****.

Consideră că, la amplasarea „Blocului locativ cu încăperi comerciale la parter şi subsol" din Prospectul Republicii *****, beneficiar S.R.L. „Bosser", nu s-a ţinut cont de prezenţa golurilor de fereastră pe faţadă A-D şi nu s-a respectat distanţa de 1,5 m de la construcţia vecină existentă. Atunci când au demarat lucrările de construcţie la obiectul S.R.L. „Bosser", septembrie – octombrie anul 2011, construcţia vecină nr. ***** a lui Buia Mihail era edificată la cota 18.000.

Indică că, inspectările periodice ale reprezentanţilor Inspecţiei de Stat în Construcţii, cât şi a funcţionarilor responsabili din autorităţile publice locale, pe toată durata executării lucrărilor de construcţie la şantierele vizate, care aveau drept scop atât controlul calităţii, cât şi verificarea executării lucrărilor în strictă corespundere cu documentaţia de proiect avizată, verificată şi aprobată în modul stabilit, nu s-au soldat cu careva prescripţii, avertizări, sancţiuni.

Susține că, una dintre cauzele principale a devaluării bunurilor este faptul că organele publice locale – Primărie, Cadastru, Inspecţia de Stat în Construcţie, au tărăgănat coordonarea şi semnarea procesului-verbal de recepţie finală.

Subliniază că, conform calculelor normativului s-a depistat că încăperile amplasate pe partea laterală a blocului nr. ***** în întregime sunt lipsite de iluminarea naturală total, fapt ce provoacă atât incomodităţi proprietarilor, cât şi depreciază valoarea bunului/bunurilor. Partea laterală a bunului imobil „Bloc locativ cu spaţii comerciale la parter", situat în *****, *****, conform proiectului de execuţie are goluri de iluminare, şi anume, la nivelurile cu spaţii locative în dormitoarele bunurilor din partea laterală sunt prezente ferestre care în urma demarării lucrărilor de construcţie a bunului imobil din preajmă cu adresa *****,*****, au fost întunecate, astupate.

Remarcă că, urmare a acţiunilor incerte a persoanelor responsabile de elaborarea actelor permisive – Certificatelor de urbanism şi Autorizaţiilor de construire, de avizarea documentaţiei de proiect pentru construcţii, altor acţiuni eronate, toate spaţiile locative amplasate în partea sudică a Blocului locativ nr. ***** s-au transformat în încăperi auxiliare fără iluminare naturală, fiind astupate, blocate în urma edificării construcţiei vecine nr. *****, beneficiar S.R.L. „Bosser".

Menționează că, aceste erori au generat o diminuare considerabilă a preţului unui metru pătrat de locuinţă în raport cu preţurile pieţei imobiliare.

Arată că, la 23 mai 2013, Mihail Buia a depus o cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Bosser", Primăria *****, arhitector-şef al ***** Rodica Arseni, prin are a solicitat anularea certificatului urbanism şi autorizaţiei de construire eliberate S.R.L. „Bosser". Prin

hotărârea Judecătoriei ***** din 16 septembrie 2013, acţiunea a fost admisă, au fost anulate Certificatul de urbanism nr. ***** din 05 octombrie 2010 şi Autorizaţia de construire nr. ***** din 23 august 2011, eliberate de Primăria Cahul beneficiarului construcţiei S.R.L. „Bosser”. Ulterior, la 18 iunie 2014, Judecătoria ***** a emis hotărâre prin care a obligat S.R.L. „Bosser” să demoleze parţial construcţia situată pe str.*****, *****, la distanţă de 1,5 metri de la imobilul nr. *****.

Atrage atenția asupra faptului că, la 05 august 2014, pârâtul ***** acţionând cu rea-credinţă, fiind administratorul S.R.L. „Bosser” şi fiind Preşedintele comisiei, a format comisia de recepţie finală a imobilului nr. ***** în componenţă cu Olga Surjicova – viceprimarul *****, Rodica Arsenii – arhitector-şef Primăria Cahul, Tamara Sîrbu – specialist funciar Primăria Cahul, Vasile Marţincovschii – responsabil tehnic, cet. Gheţivu Lilia – antreprenor, cet. Fachira Aurica – preşedintele SOFD.

Expune precum că, conform procesului-verbal de recepţie finală nr. 2 din 05 august 2014 este indicat obiectul fiind Blocul locativ cu încăperi comerciale la parter şi subsol, este executat în cadrul contractului nr. 2 din 01 septembrie 2011. Lucrările au fost executate în baza Autorizaţiei nr. ***** din 23 august 2011, valabilă până la 22 august 2014, de către Primăria *****. Descrierea obiectului recomandat spre recepţie fiind obiectul cu numărul cadastral *****, adresa poştală *****,*****, destinaţia – bloc locativ cu spaţiul comercial la parte şi subsol, compus din următoarele construcţii bloc locativ, suprafaţă la sol *****m^2 fiind corectat, suprafaţa totală ***** m^2 fiind corectat, numărul de etaje S+P+4E conform certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil, anexat la prezentul proces-verbal. Potrivit concluziei Inspecţiei de Stat în Construcţii, lucrarea de construcţie a blocului locativ cu spaţii comerciale la parter şi subsol este finisată.

Indică că, potrivit Procesului-verbal de recepţie finală a imobilului nr. ***** din 10 ianuarie 2014, la 10 ianuarie 2014, S.R.L. „Bosser” a întreprins o încercare să dea în exploatare acelaşi imobil nr. *****, însă i-a fost respins de membrii comisiei create.

Menționează că, la 10 ianuarie 2014, imobilul avea următoarele dimensiuni, conform procesului-verbal: la punctul 7^1 al procesului-verbal este indicată suprafaţă la sol de 160 m^2, suprafaţă totală 960 m^2.

Invocă că, prin darea în exploatare a imobilului nr. ***** i-au fost încălcate drepturile de proprietate, vecinătate și dreptul la legalitate.

Solicită anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 05 august 2014 asupra blocului locativ cu încăperi comerciale la parter și subsol și acordarea unei reparații echitabile.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată

Reprezentantul pârâtului S.R.L „Bosser”, avocatul Postolachi Gheorghe, în ședință de judecată, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată, lipsită de suport probator și juridic. Totodată, acesta a susținut că, își menține integral poziția expusă anterior pe parcursul examinării prezentei cauze și consideră că din probele administrate la dosar nu rezultă existența vreunui temei legal sau factual care să justifice admiterea acțiunii formulate de Buia Mihail. Din conținutul cererii de chemare în judecată și din ansamblul materialelor cauzei nu rezultă nici o probă pertinentă și concludentă care să demonstreze că procesul-verbal de recepție finală nr. 2 din 05 august 2014 ar fi afectat de vreun viciu de legalitate sau deficiență de ordin material ori procedural. Mai mult, chiar analizând argumentele invocate de partea reclamantă, constată că acestea sunt formulate într-o manieră generală și declarativă, fără a indica concret care anume dispoziții legale au fost încălcate la emiterea actului contestat și în ce constă pretinsa nulitate a acestuia. În cererea de chemare în judecată sunt invocate multiple

articole din Codul civil, Constituția Republicii Moldova și din Regulamentul cu privire la recepția construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996. Cu toate acestea, reclamantul nu indică expres care prevederi ale regulamentului sau ale legislației în vigoare au fost încălcate la întocmirea procesului-verbal contestat și nici nu prezintă probe care să confirme existența unor asemenea încălcări. Respectiv, lipsesc cu desăvârșire argumentele concrete și probele pertinente care ar demonstra existența unor temeiuri de nulitate ale procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 05.08.2014. În aceste circumstanțe, consideră că prezenta acțiune are un caracter abuziv, fiind formulată exclusiv în scopul tărăgănării și perturbării exercitării drepturilor legitime ale proprietarilor din imobilul respectiv, precum și ale S.R.L „Bosser" și ale celorlalte persoane participante în proces. Totodată, suplimentar consideră necesar a menționa că instanța urmează să verifice și respectarea condițiilor procedurale privind exercitarea dreptului la acțiune. Or, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ în vigoare la momentul respectiv, termenul de contestare a actului administrativ era de 30 de zile din momentul în care persoana a luat cunoștință sau trebuia să ia cunoștință de actul contestat. În acest context, urmează a fi verificat dacă reclamantul a respectat termenul legal de adresare în instanță, precum și dacă a fost respectată procedura prealabilă obligatorie prevăzută de lege. Respectiv, în situația în care instanța va menționa că acțiunea a fost depusă cu depășirea termenului legal sau cu nerespectarea procedurii prealabile, mai solicită respingerea acesteia și pe aceste temeiuri procedurale distincte.

Reprezentantul pârâtului S.R.L „Bosser", Pușchin Serghei, în ședință de judecată, a susținut poziția expusă de avocatul Postolachi Gheorghe.

Reclamantul Buia Mihail, reprezentantul reclamantului Buia Mihail, avocatul Procoavă Andrian, reprezentantul reclamantului Asociației ACC ***** Cahul, avocatul Roman Zadoinov, Primăria mun.Cahul, terții Rodica Arseni, Sîrbu Tamara, Direcția Supraveghere „Sud", Inspectoratul pentru Supraveghere Tehnică din mun.Chișinău, IP Cadastru Bunurilor Imobile din mun.Chișinău, Asociația Obștească „Azi", Fachirov Aurica, Vasile Marțincovschi, IP CBI SCT Cahul în privința cărora a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul desfășurări ședinței de judecată, în ședință de judecată nu s-au prezentat.

Terțul Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul desfășurări ședinței de judecată, în ședință de judecată nu s-a prezentat. Totodată, prin referința depusă a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului, menționând că Direcția Situații Excepționale mun. Cahul a identificat și transmis avocatului Procoavă Adrian copia legalizată a Avizului nr. 1 din 14 ianuarie 2014, emis în baza cererii nr. 2 din 14 ianuarie 2014, depusă de S.R.L „Bosser", care atestă recepția finală a blocului locativ cu spațiu comercial la parter și subsol, situat în mun. Cahul, str. Republicii *****. Avizul a fost emis în conformitate cu legislația aplicabilă la acel moment, în special cu dispozițiile Hotărârii de Guvern nr. 361/1995 privind recepția lucrărilor de construcție și instalațiilor aferente. Mai menționează că, avizul emis a fost terțial și reflectă constatările autorității competente la data respectivă, nefiind modificat sau meționat ulterior. Aceasta constituie singurul act oficial în arhiva instituției și a fost transmis cu respectarea prevederilor legale.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind explicaţiile participanţilor la proces, studiind materialele cauzei, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge acţiunea, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 258 din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare

conform prevederilor prezentului cod, iar admisibilitatea se va face conform prevederilor în vigoare până la 1 aprilie 2019. În speță, acțiunea a fost depusă la 16 martie 2015, astfel că sunt aplicabile prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000.

Conform art. 2 din Legea nr. 793/2000, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ, se poate adresa instanţei de contencios administrativ pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei. Potrivit art. 3 din aceeași lege, obiect al acţiunii îl constituie actele administrative cu caracter individual prin care este vătămat un drept recunoscut de lege. Conform art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou.

Probatoriul administrat denotă că Buia Mihail este fostul proprietar al blocului locativ amplasat în mun. Cahul, *****, construit în perioada 2006-2012. ***** investitorul S.R.L. „Bosser", a demarat în octombrie 2011 construcția blocului locativ cu spații comerciale la parter și subsol de pe Prospectul Republicii *****. Prin Decizia Consiliului orășenesc Cahul nr. 3/2 (22/2)-XXI din 05 aprilie 2002 a fost aprobată documentația de proiect care includea construcții pe ambele terenuri. Ulterior, prin Decizia Consiliului Orășenesc Cahul nr. 11/22(35/22)-XXIII din 14 decembrie 2009 s-a permis schimbarea destinației obiectivelor comerciale în blocuri locative cu spații comerciale la parter. În baza procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 12 noiembrie 2012, imobilul de pe nr. ***** a fost recepționat. În baza procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 05 august 2014, imobilul de pe nr. ***** a fost recepționat.

Reclamantul invocă că prin edificarea construcției de pe nr. ***** i-au fost create incomodități constructive și de exploatare, prezentând raportul de expertiză tehnico-științifică ***** din 10 decembrie 2014, potrivit căruia distanța între pereții portanți este de 0,20 m, iar suprafața afectată de iluminare solară constituie 299,40 m.p.

Reieșind din întreg materialul probator, instanța concluzionează că cererea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă. La dosar a fost anexat procesul-verbal de recepție finală nr. 2 din 05 august 2014, semnat de comisia formată din: președinte – Pușkin Serghei (beneficiar); membri – Surjicova Olga (viceprimar), Arseni Rodica (arhitect-șef), Tamara Sîrbu (specialist funciar), Marțincovschii Vasile (responsabil tehnic), Ghețivu Lilia (antreprenor), Fachira Aurica (președinte SOFD). Inspecția de Stat în Construcții a indicat că lucrarea este finalizată.

În conformitate cu art. 18 alin. (1) și (3) din Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcţii, recepţia construcţiilor este obligatorie şi constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentaţia de proiect şi execuţie. Recepţia se face de către investitor în prezenţa proiectantului şi a executantului. Conform art. 22 alin. (1) lit. f) din aceeași lege, investitorii răspund de asigurarea recepţiei lucrărilor de construcţii.

Conform pct. 1 din Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată, cu sau fără rezerve, şi că aceasta poate fi dată în folosinţă. Conform pct. 6, recepţia se efectuează prin acordul părţilor. Potrivit pct. 21, comisia recomandă amînarea recepţiei doar în cazurile expres prevăzute (lipsa sau neterminarea unor lucrări, lipsa Cărții tehnice, lipsa avizelor, vicii a căror remediere este de durată, dubii

justificat privind calitatea, abateri de la documentaţia de execuţie, construcţie nelegitimă). Potrivit pct. 40, la terminarea recepţiei comisia consemnează observaţiile şi concluziile în procesul-verbal de recepţie finală.

Reclamantul nu a prezentat motive întemeiate cu privire la nulitatea procesului-verbal și nu a combătut versiunea pârâtului precum că construcția a fost amplasată în conformitate cu Decizia Consiliului Orășenesc Cahul din 14 decembrie 2009, lucrările s-au efectuat conform documentației de urbanism și planului general de detaliu, coordonate cu serviciile abilitate. A făcut trimitere repetat la argumentele din acțiunea anterioară privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire emise pentru S.R.L. „Bosser”.

Potrivit Deciziei Curții de Apel Cahul din 05 februarie 2015, menținută prin Încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 20 mai 2015, instanțele ierarhic superioare au constatat că nu există temei legal privind anularea certificatului de urbanism nr. ***** din 05 octombrie 2010 și a autorizației de construire nr. ***** din 23 august 2011 emise pentru S.R.L. „Bosser”, procedura legală de eliberare fiind respectată. În actul de dispoziție a fost reflectată și situația construcțiilor înșiruite și a golurilor de geamuri. Golurile de geam au fost prevăzute de beneficiarul Buia Mihail doar în planul imobilului său, nu și în planul întregului complex; el cunoștea că clădirile au fost prevăzute ca fiind blocate, fără goluri de geam la laturile de contact. Astfel, Buia Mihail nu a fost lezat în drepturile sale prin actele administrative.

Reieșind din Decizia Curții de Apel Cahul din 05 februarie 2016, Buia Mihail a ignorat indicația scrisă din certificatul de urbanism nr. 020/1 din 14 februarie 2011 privind completarea cu zidărie a golurilor de geam la fațada A-D și replanificarea apartamentelor, fiindcă în vecinătate era preconizată construcție blocată. Nu era în drept să proiecteze nivelul patru cu goluri de fereastră și era obligat să astupe golurile de la nivelul 3. Ca urmare, și-a asumat un risc și a admis încălcări care nu sunt imputabile S.R.L. „Bosser”.

Prin Decizia Curții de Apel Cahul din 06 octombrie 2015 au fost recunoscute geamurile de la fațada A-D ale imobilului de pe ***** ca fiind construite contrar prevederilor certificatului de urbanism nr. 020/1 din 14 februarie 2011 și autorizației de construcție. Hotărârile Judecătoriei Cahul din 16 septembrie 2013 și 18 iunie 2014, pe care se bazează reclamantul, au fost anulate de instanțele ierarhic superioare. Circumstanțele denotă că Buia Mihail singur și-a creat situația prin ignorarea indicațiilor din certificatul de urbanism privind astuparea golurilor de geamuri.

Instanța reține ca întemeiate argumentele pârâtului privind lipsa vătămării unui drept personal și direct al reclamantului (art. 1 și art. 2 din Legea nr. 793/2000). Reclamantul nu a demonstrat în ce mod concret și personal procesul-verbal de recepție finală nr. 2 din 05.08.2014 i-a vătămat un drept recunoscut de lege. Pretențiile se bazează pe presupuse ilegalități anterioare sau pe raporturi de vecinătate, nu pe un prejudiciu cauzat direct de actul de recepție în sine. Interesul invocat este abstract, legat de legalitatea generală, nu de o vătămare concretă și actuală.

Eventualele erori materiale, ștersături sau diferențe de suprafețe între procesele-verbale sunt de natură formală și minoră și nu afectează validitatea intrinsecă a actului, mai ales în lipsa unui prejudiciu demonstrat. Procesul-verbal a fost semnat de membrii comisiei, semnăturile atestând acordul cu conținutul. Construcția de pe Prospectul Republicii ***** este un singur obiect de investiție cu funcțiuni mixte, proiectat și executat ca un tot unitar; recepția finală

globală este conformă cu natura sa integrată. Prevederile privind recepția separată vizează situații distincte, nu construcții unitare cu funcțiuni mixte.

S.R.L. „Bosser” este investitor privat; construcția nu a fost finanțată din surse bugetare. Prin urmare, dispoziția art. 8 alin. (2) din Regulament, care impune ca președintele comisiei să fie reprezentantul administrației publice locale în cazul finanțărilor publice, nu este aplicabilă. Desemnarea dlui Pușkin S. în calitate de președinte a fost conformă cu prevederile speciale pentru investițiile private (pct. 43¹ și urm. din Regulament). Comisia a fost compusă legal. Prezența reprezentanților executantului și ai altor persoane în calitate de invitați sau membri este permisă. Competența membrilor comisiei beneficiază de prezumția de legalitate și autenticitate; obiecțiunile reclamantului privind componența sau competența nu sunt susținute de probe concludente.

Procesul-verbal de recepție finală este un act de constatare a conformității lucrărilor, nu un act juridic civil de dispoziție asupra unui bun în sensul art. 232 Cod civil. Temeiurile de nulitate prevăzute de art. 216, 220, 228, 231, 232 Cod civil, care reglementează nulitatea actelor juridice civile, nu sunt aplicabile. Legalitatea actelor administrative se judecă conform legislației de contencios administrativ. Acuzațiile privind reaua-credință, dolul sau înțelegerea dolosivă sunt pur speculative și lipsite de orice probă. Acțiunile S.R.L. „Bosser” și ale comisiei beneficiază de prezumția de bună-credință.

Instanța reține, totodată, că argumentele invocate de reclamant cu privire la pretinsa necorespundere a procesului-verbal de recepție finală cu o autorizație de construire valabilă, la încălcarea dispozițiilor imperative din Anexele nr. 2 și nr. 5, precum și din pct. 37, 43¹–43⁵ și 47 ale Regulamentului aprobat prin HG nr. 285/1996, la pretinsa nulitate virtuală în temeiul art. 334 Cod civil și la componența necorespunzătoare a comisiei de recepție, nu pot fi reținute. Legalitatea certificatului de urbanism nr. ***** din 05.10.2010 și a autorizației de construire nr. ***** din 23.08.2011 emise pentru S.R.L. „Bosser” a fost confirmată irevocabil prin Decizia Curții de Apel Cahul din 05.02.2015, menținută de Curtea Supremă de Justiție la 20.05.2015, astfel că la data întocmirii procesului-verbal exista o autorizație valabilă. Motivele de amânare sau respingere a recepției prevăzute de pct. 21 din același Regulament nu au fost dovedite, iar Inspecția de Stat în Construcții și Direcția Situații Excepționale au confirmat finalizarea lucrărilor prin Avizul nr. 1 din 14.01.2014.

Încălcările pretinse privind distanțele, iluminarea naturală și normele antiincendiare țin de raporturi de vecinătate și de obligațiile asumate de reclamant însuși prin nerespectarea indicațiilor din certificatul de urbanism nr. 020/1 din 14.02.2011, aspecte deja soluționate cu putere de lucru judecat. Scrisorile ulterioare ale IGSU (nr. 280 din 14.05.2013) și MIDR (nr. 21-1360 din 12.03.2024) privind calificarea Lilia Ghețevu nu pot anula un act emis în 2014 și nu constituie temei de nulitate.

Suplimentar, instanța reține că, conform art. 28 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Procesul-verbal de recepție finală constituie o formalitate prealabilă necesară pentru înregistrarea dreptului de proprietate, însă nu reprezintă un act administrativ cu caracter decizional autonom care să creeze, să modifice sau să stingă drepturi prin puterea autorității publice. El consemnează starea de fapt

– executarea lucrărilor conform proiectului și normelor – și servește ca temei pentru actele ulterioare de înregistrare cadastrală.

În ceea ce privește pretenția de acordare a unei reparații echitabile, aceasta este accesorie cererii principale de anulare a procesului-verbal. În lipsa constatării nelegalității actului contestat și a vătămării unui drept recunoscut de lege prin activitatea administrativă, cererea de reparație echitabilă este, de asemenea, neîntemeiată. Conform art. 2 din Legea nr. 793/2000, repararea pagubei este condiționată de anularea actului administrativ și de recunoașterea dreptului pretins. Reclamantul nu a făcut proba existenței unui prejudiciu cauzat direct prin procesul-verbal de recepție finală, ci a invocat deprecierea valorii imobilului său ca urmare a edificării construcției vecine – aspect ce ține de raporturi de vecinătate și de dreptul civil, deja examinate în cauzele civile anterioare.

Instanța subliniază că, potrivit art. 118, art. 121-122 din Codul de procedură civilă, sarcina probei revine părții care afirmă un fapt. Reclamantul a invocat, în mod general, încălcări ale normelor antiincendiare, ale distanțelor minime și ale cerințelor de iluminare naturală, fără a demonstra că, la data întocmirii procesului-verbal de recepție finală, comisia ar fi ignorat vicii care, conform pct. 21 din Regulament, ar fi impus amânarea sau respingerea recepției. Dimpotrivă, Inspecția de Stat în Construcții a concluzionat că lucrările sunt finalizate, iar Avizul nr. 1 din 14 ianuarie 2014 al Direcției Situații Excepționale mun. Cahul atestă conformitatea din perspectiva securității la incendiu.

În final, instanța reține că pretențiile reclamantului se bazează pe o reinterpretare a situației de fapt deja stabilite irevocabil de instanțele superioare, în special cu privire la caracterul blocat al construcțiilor prevăzut din planul urbanistic general, la obligația reclamantului de a astupa golurile de fereastră de pe fațada A-D conform certificatului de urbanism nr. 020/1 din 14.02.2011 și la legalitatea actelor permisive emise pentru S.R.L. „Bosser”. Continuarea litigiului pe aceleași argumente, sub forma contestării procesului-verbal de recepție finală, echivalează cu o încercare de a relua discuția asupra unor chestiuni deja tranșate, ceea ce nu poate fi admis în temeiul autorității de lucru judecat (art. 123 alin. (2) CPC).

Argumentul privind necitarea legală a Asociației ACC ***** Cahul este neîntemeiat, or avocatul Roman Zadoinov reprezenta inclusiv și interesele acesteia, iar absența presedintelui Asociației Nicolae Bunea, nu atrage nulitatea hotărârii în condițiile în care acesta a fost reprezentat de avocatul Roman Zadoinov, mai mult din partea acestora nu s-au depus cereri de amânare, alte cereri prin care sa-și manifeste interesul procesual de bună credință începînd cu data depunerii cererii 16.03.2015, mai mult că interesul procesual al Asociației a fost deja soluționat în cauzele civile anterioare.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, art. 121-122 din Codul de procedură civilă, instanța reiterează că cererea de chemare în judecată depusă de Buia Mihail este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, or nu s-au dovedit motivele privind nulitatea procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 05 august 2014 asupra blocului locativ cu încăperi comerciale la parter și subsol, investitor S.R.L. „Bosser”, situat pe adresa mun. Cahul, str. Prospectul Republicii *****.

Subsecvent, și cerința privind acordarea unei reparații echitabile reclamantului este neîntemeiată.

În conformitate cu art. 224 Codul administrativ, instanţa de judecată, -

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge ca fiind neîntemeiată acţiunea în contencios administrativ depusă de Buia Mihail către SRL „Bosser”, terțului Rodica Arseni, terțului Sîrbu Tamara, terțului Primăria mun.Cahul, terțului Direcția Supraveghere „Sud”, terțului Inspectoratul pentru Supraveghere Tehnică din mun.Chișinău, terțului IP Cadastru Bunurilor Imobile din mun.Chișinău, terțului Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, terțului Ghețivu Lilia (SRL Gentilom), terțului Asociația Obștească „Azi”, Fachirov Aurica, terțului Vasile Marțincovschi, terțului IP CBI SCT Cahul, privind anularea procesului verbal de recepție finală nr. 2 din 05.08.2014 asupra blocului locativ cu încăperi comerciale la parter și subsol și acordarea unei reparații echitabile reclamantului.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Sud în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Preşedintele şedinţei
Judecătorul **Aliona Sârbu**