Dosarul nr. 2-7935/24

HOTĂRÂRE
ÎN NUMELE LEGII

06 mai 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Rîşcani)
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc

examinând în şedinţă de judecată publică, în sediul instanţei, acţiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Botoșanu împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, SRL Jila Com privind constatarea tulburării dreptului de proprietate și apărarea acestui drept,

A CONSTATAT:

Argumentele și poziția reclamantului:

La data de 10 iunie 2024, Valeriu Botoșanu a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, SRL Jila Com privind constatarea tulburării dreptului de proprietate și apărarea acestui drept.

În motivarea acțiunii a invocat că, în anul 1995 a privatizat *****din blocul de locuit situat pe adresa din ***** iar conform art. 8 din Legea privatizării fondului de locuinţe nr. 324 din 10.03.1993, a obţinut şi dreptul de posesie asupra acoperişului acestui bloc de locuit. Aceste fapte demonstrează că orice dispoziţii ce se refera la acest bloc de locuit pot fi întreprinse numai şi cu consimţământul obligatoriu al său.

De asemenea, susține că, Direcția Generală Locativ-comunală şi de Amenajare din cadrul Primăriei mun. Chişinău, care gestionează blocul de locuit enunţat, la 03.05.2012 a încheiat un contract cu Jila Com SRL privind construirea unei mansarde la ultimul etaj al acestui bloc, iar acest contract a fost aprobat de către viceprimarul Primăriei mun. Chişinău N. Grozavu. Drept urmare au început lucrările de construcție respective, pentru care iniţial a fost desfiinţat acoperişul blocului de locuit în care locuiește, fapt care demonstrează că pârâții au admis tulburarera dreptului său de proprietate, deoarece aceştia nu au obținut în prealabil şi consimţământul său.

Astfel, invocă faptul că, în acest context se înscrie şi faptul că tulburarea dreptului său de proprietate dureză şi în prezent, deoarece se află în situație de stres din motivul că Jila Com SRL în martie 2014 a părăsit şantierul de construcţie şi nu a mai reluat lucrările la mansardă nici până în prezent. Acest fapt demonstrează că mansarda a rămas fără supraveghere, iar unele persoane care au investit în această mansardă s-au instalat cu traiul în apartamentele respective, s-au conectat la curentul electric şi alte servicii comunale fiecare cum a ştiut, iar în asemenea situație poate izbucni un incendiu similar cu cele două incendii în rezultatul care a ars o mansardă în 2014 din str. Independenţei nr. 1, mun. Chişinău, iar în anul 2021 a ars a doua mansardă din str. Pelivan, mun. Chişinău.

Reclamantul menționează că, în urma unui asemenea incendiu, care poate izbucni şi la mansarda ce se construieşte la blocul de locuit în care locuiește, apartamentul său poate fi parţial

deteriorat din cauza stingerii acestui incendiu şi va fi impus a căuta un loc de trai temporar cât vor dura lucrările de reparaţie. Mai mult, nu este exclus că va fi nevoit să suporte careva cheltuieli, ceea ce va fi dificil, deoarece este pensionar cu o vârstă înaintată.

Astfel, indică faptul că, Primăria mun. Chișinău şi Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, semnatari a contractului emunţat, obligatoriu trebuia conform pct. 8.2 a acestui contract să expedieze în adresa Jila Com SRL o reclamație, iar în caz că acesta nu ar fi reacționat pozitiv să acorde acestui agent economic în baza art. 902 alin. (1) Cod civil, un termen suplimentar pentru reluarea lucrărilor de construcţie şi darea mansardei în exploatare, iar în caz de necesitate să recurgă la rezilierea contractului enunţat în baza art. 901 lit. (d) Cod civil. Însă aceste măsuri nu au fos întreprinse.

Valeriu Botoșanu afirmă că, din cauza acestei situații, în repetate rânduri s-a adresat Primăriei începând cu anul 2014 referitor la luarea de măsuri respective privind darea în exploatare a mansardei, dar de fiecare dată a primit răspunsuri formale. Ultima dată s-a adresat Primăriei cu o petiție la 13.12.2021 şi la aceasta a anexat copia scrisorii Direcției Situații Excepționale din 19.12.2016 ca răspuns lui Maxim Melenti, locatar al blocului de locuit la care se construieşte mansarda în cauză. Conform acestei scrisori s-au constatat unele nereguli la construirea mansardei, printre care şi utilizarea unor materiale care prezintă pericol de incendiu. Însă, ca răspuns la petiție sa din 14.01.2022, Direcţia Generală Locativ-comunală și Amenajare la informat numai despre faptul că noul administrator al insolvabilităţii, Ion Mămăligă va lua măsurile respective privind darea în exploatare a mansardei.

De asemenea, precizează că, la 19.01.2024 s-a adresat cu o petiție noului administrator al insolvabilității SRL Jila Com, Ion Mămăligă pentru a afla care este situația la această mansardă, care la 01.02.2024 la informat în scris că în prezent acest agent economic se află în procedura de lichidare, iar acest fapt, în opinia sa, demonstrează că dreptul său de proprietate va fi tulburat şi în continuare.

Reclamantul invocă faptul că, pe lângă tulburarea dreptului de proprietate, i-a fost pricinuit şi un prejudiciu moral, deoarece pe parcursul a mai mult de 12 ani de la încheierea contractului privind construirea mansardei şi până în prezent se află în permanent în situație de stres, de teamă, că şi la mansarda care se construieşte la blocul în care locuieşte poate izbucni un incendiu asemănător cu cele două incendii.

Reclamantul solicită instanței de judecată constatarea tulburării dreptului de proprietate de către Primăriei municipiului Chișinău, Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, SRL Jila Com asupra apartamentului privatizat din *****, fără privarea de acest drept, obligarea pârâților de a întreprinde anumite măsuri efective care ar garanta semnarea procesului – verbal respectiv privind darea în exploatare a mansardei ce se construieşte la blocul de locuit din ***** în termen de trei luni de la intrarea în vigoare a hotărârii pe acest caz, încasarea din contul Primăriei municipiului Chișinău și SRL Jila Com în beneficiul său a prejudiciul moral în sumă de 100000 lei, a câte 50000 lei de la fiecare în parte.

Argumentele și poziția pârâtei Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare:

În cadrul examinării cauzei pârâta Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare și-a expus poziția sa prin referința anexată la materialele cauzei, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Valeriu Botoșanu ca fiind neîntemeiată (f.d.52 – 57).

În susținerea referinței, menționează că, în conformitate cu Decizia Consiliului 16/5 din 02.08.2001 „Cu privire la aprobarea concepției construcției mansardelor la casele de locuit din municipiul Chişinău”, Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, în calitate de gestionar al blocului locativ, în baza a 2/3 din acordurile locatarilor de la ultimul etaj, autentificate notarial, a încheiat la data de 03.05.2012 contractul nr. 11M de investiție în încăperi de tip mansardă cu Jila Com SRL în calitate de investitor, în vederea reconstrucției acoperişului blocului de locuinţe din

*****. Cât priveşte contractul de investiție în încăperi de tip mansardă nr. 11M din 03.05.2012, compania Jila Com SRL s-a angajat să execute pe cont propriu lucrări de reconstruire a acoperişului blocului locativ *****, proiectarea și construirea unei mansarde locative pe acoperişul blocului locativ de pe adresa indicată, în conformitate cu prevederile proiectului elaborat, cu detaliile de execuție, precum şi cu normativele, standardele şi prescripţiile tehnice în vigoare, din sursele financiare proprii ale investitorului.

De asemenea, precizează că, conform prevederilor contractuale, gestionarul fondului locativ va transmite către investitor drepturile asupra încăperilor construite pe acoperişul blocului locativ *****, municipiul Chişinău. Durata de executare a lucrărilor de reconstrucție a fost stabilit pentru 18 luni de la data primirii autorizației de construcție. Astfel, acest contract a produs efecte juridice – în rezultatul lucrărilor îndeplinite de către investitor, a fost edificată mansarda în care sunt amplasate 24 de încăperi izolate, cu statut de bunuri viitoare, înregistrate în Registru bunurilor imobile Agenţia Servicii Publice, iar 70% din volumul celorlalte lucrări au fost îndeplinite. Aceasta se confirmă prin datele extrasului din Registru bunurilor imobile al Agenţiei Servicii Publice.

Prin urmare, consideră că actele au fost emise de un organ competent eliberate cu respectarea tuturor actelor normative în vigoare, în corespundere cu Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, având la bază actele prezentate de către beneficiar, avizele serviciilor specializate precum şi în temeiul Concepției construcției mansardelor la casele de locuit în municipiul Chişinău aprobată prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 16/5 din 02.08.2001.

De asemenea, susține că, Primăria mun. Chişinău este organul competent în stabilirea valabilității actelor prezentate întru eliberarea certificatului de urbanism şi a autorizației de construire, din care considerente rezultă că înainte de a fi eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 288i/12 din 31.05.2012 şi autorizația de construire nr. 45-c/12 din 16.07.2012, Primăria mun. Chişinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare au verificat actele necesare. Autorizația de construire nr. 45-c/12 din 16.07.2012 conține toate elementele pentru valabilitatea acesteia, şi anume este ştampila şi semnătura Inspecției de Stat în Construcţii, a arhitectului şef, a viceprimarului, care se prezumă că au analizat toate circumstanţele şi actele necesare pentru eliberarea autorizației, cu respectarea legislației în vigoare, dat fiind faptul că potrivit Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 163 din 09.07.2010, responsabili pentru emiterea autorizației revine solidar semnăturilor acestora.

Astfel, indică faptul că, conform procedurii stabilite, în cazul blocurilor din gestiunea DGLCA, contractul de investiție în încăperi de tip mansarda a fost încheiat cu DGLCA (gestionarul) şi a fost aprobat de către Viceprimarul municipiului Chişinău. Conform pct. 4.1.5 din contractul nr. 11M din 03.05.2012, Direcția se obligă să transmită gratuit drepturile asupra încăperilor construite pe blocul locativ din *****, cu condiția construirii integrale a acoperişului mansardei precum și a 70% din volumul celorlalte lucrări. Conform pct. 4.2.1 şi 6.5 din contract, investitorul s-a obligat să asigure calitatea lucrărilor executate, conform Legii calității în construcție. Iar conform pct. 9.4 din contract, investitorul poartă răspundere integral pentru pagubele pricinuite locatarilor în timpul şi datorate lucrărilor de construcţie executate. Cuantumul despăgubirilor pentru prejudiciul cauzat locatarilor urmează să fie stabilit prin acordul mutual al părţilor implicate, în cazul divergenților la stabilirea cuantumului despăgubirii părțile vor sesiza organele competente în evaluarea prejudiciului.

Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare afirmă că, majoritatea locatarilor al blocului locativ au fost de acord cu construirea mansardelor şi acordul a fost dat în prezența notarului. Mai mult, în perioada anilor 2012 – 2013 investitorul a încheiat în mod solidar contracte de investiții și de ipotecă cu terțele persoane, ca investitori viitori, proprietari ai bunului imobil.

De asemenea, menționează că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile al Agenției Servicii Publice pe terenul din ***** cu nr. cadastral ***** este înregistrat bloc locativ (construcția cu nr. cadastral *****.01) în proprietatea Republicii Moldova, în care sunt înscrieri la nivel de

încăperi izolate proprietate privată. La subcapitolul III-grevarea drepturilor patrimoniale, partea II-Notări, bunul imobil cu număr cadastral *****.01 indicat în subcapitol II la nr. 2.1, este grevat la solicitarea Jila Com SRL, însemnări – apartamente la mansardă.

Prin urmare, susține că, responsabil de întreţinerea încăperilor de tip mansardă amplasate asupra blocului de locuinţe din ***** este proprietarul acestora Jila Com SRL, iar toate obiecţiile şi cerințele urmează să fie adresate agentului economic nominalizat.

Totodată, precizează că, prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Central nr. 2i-1820 din 14.02.2019 a fost intentată procedura de insolvabilitate față de Jila Com SRL. De competența administratorului al insolvabilității ține conducerea şi/sau supravegherea debitorului Jila Com SRL.

Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare făcând trimitere la prevederile art. 53 alin.(1) şi (2) și art. 63 alin.(2) şi (3) al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, menționează că anterior reclamantul Botoșanu Valeriu s-a adresat cu diferite acțiuni împotriva Primăriei municipiului Chişinău, Direcției și împotriva SRL Jila Com: cu privire la obligarea întreprinderii acțiunilor efective privind finalizarea lucrărilor de construcție a mansardei la blocul de locuit situat în mun. Chişinău, ***** și darea în exploatare a mansardei în termen de 12 luni de la data pronunțării hotărârii. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 29 iunie 2018, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Botoșanu Valeriu (dosarul nr. 02-2a-17723-16082018), ulterior menținută de instanțele ierarhic superioare; cu privire la rezilierea contractului de investiţie şi obligarea încheierii actului juridic. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 22.02.2021, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Botoşanu Valeriu (dosarul nr. 12-61932-30052019), ulterior menținută de instanțele ierarhic superioare.

De asemenea, indică faptul că, prin răspunsul nr. B-1230/1/21 din 14.01.2022 a informat pe reclamantul Botoșanu Valeriu despre următoarele: „DGLCA în calitate de gestionar al fondului locativ pe de o parte și SRL Jila Com în calitate de investitor, pe de altă parte, au încheiat contractul de investiție nr. 11M din 03.05.2019. Prin urmare, DGLCA a îndeplinit clauzele contractuale. Investitorul la rândul său era obligat să atragă investiții pentru lucrări de reconstruire a acoperişului blocului locativ menționat, proiectare şi construirea acoperişului de tip mansardă, conform proiectului elaborat. În cuantumul lucrărilor au fost incluse şi cele de reparație a lucrărilor de uz comun, fațadei blocului, precum şi amenajarea terenului. Spre regret investitorul nu şi-a onorat integral obligațiunile contractuale asumate. În privinţa executantului SRL Jila Com a fost intentat procesul de insolvabilitate, fiind desemnat în calitate de administrator al insolvabilităţii dl Vitalie Roşca până în noiembrie 2021. Prin urmare, începând cu luna noiembrie 2021, a fost desemnat un alt administrator de insolvabilitate, a SRL Jila Com dl Ion Mămăligă. Ca urmare a discuției cu noul administrator, obiectul vizat este supus expertizei tehnice pentru a avea o imagine mai amplă asupra situației create. Astfel, la moment se desfăşoară procesul de întocmire a devizului de cheltuieli şi caietului de sarcini, pentru semnarea noului Plan de restructurare a obiectului, care are drept scop finisarea lucrărilor de construire a acoperişului de tip mansardă sus indicat. Astfel, problema vizată urmează a fi soluţionată în conformitate cu Planul de restructurare care va fi stabilit în anul curent”.

Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare susține că, la toate cererile reclamantului Botoșanu Valeriu autoritățile municipale au dat răspuns în termen, informând despre situația în cauză. Aşadar, situația de fapt constatată din probele administrate în cauză demonstrează incontestabil că Botoșanu Valeriu a cunoscut despre existența mansardei din 2012, fiind în cunoștință de cauză, inclusiv și de intentarea procesului de insolvabilitate în privinţa SRL Jila Com.

Prin urmare, invocă faptul că, nu există careva încălcări ce vizează activitatea administrativă a autorității publice locale și prin acțiunile sale Direcția nu a încălcat nici un drept la nici un proprietar (inclusiv și a reclamantului Botoșanu Valeriu) în activitatea sa prin încheierea contractului de investiție în încăperi de tip mansarda.

Argumentele și poziția pârâta Primăria municipiului Chișinău:

În cadrul examinării cauzei pârâta Primăria municipiului Chișinău și-a expus poziția sa prin referința anexată la materialele cauzei, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Valeriu Botoșanu ca fiind neîntemeiată (f.d. 59 – 62).

În susținerea referinței, menționează că, în conformitate cu Decizia Consiliului 16/5 din 02.08.2001 „Cu privire la aprobarea concepției construcției mansardelor la casele de locuit din municipiul Chişinău", Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, în calitate de gestionar al blocului locativ, în baza a 2/3 din acordurile locatarilor de la ultimul etaj, autentificate notarial, a încheiat la data de 03.05.2012 contractul nr. 11M de investiție în încăperi de tip mansardă cu Jila Com SRL în calitate de investitor, în vederea reconstrucției acoperişului blocului de locuinţe din *****. Cât priveşte contractul de investiție în încăperi de tip mansardă nr. 11M din 03.05.2012, compania Jila Com SRL s-a angajat să execute pe cont propriu lucrări de reconstruire a acoperişului blocului locativ *****, proiectarea și construirea unei mansarde locative pe acoperişul blocului locativ de pe adresa indicată, în conformitate cu prevederile proiectului elaborat, cu detaliile de execuție, precum şi cu normativele, standardele şi prescripţiile tehnice în vigoare, din sursele financiare proprii ale investitorului.

De asemenea, precizează că, conform prevederilor contractuale, gestionarul fondului locativ va transmite către investitor drepturile asupra încăperilor construite pe acoperişul blocului locativ *****, municipiul Chişinău. Durata de executare a lucrărilor de reconstrucție a fost stabilit pentru 18 luni de la data primirii autorizației de construcție. Astfel, acest contract a produs efecte juridice – în rezultatul lucrărilor îndeplinite de către investitor, a fost edificată mansarda în care sunt amplasate 24 de încăperi izolate, cu statut de bunuri viitoare, înregistrate în Registru bunurilor imobile Agenţia Servicii Publice, iar 70% din volumul celorlalte lucrări au fost îndeplinite. Aceasta se confirmă prin datele extrasului din Registru bunurilor imobile al Agenţiei Servicii Publice.

Prin urmare, consideră că actele au fost emise de un organ competent eliberate cu respectarea tuturor actelor normative în vigoare, în corespundere cu Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, având la bază actele prezentate de către beneficiar, avizele serviciilor specializate precum şi în temeiul Concepției construcției mansardelor la casele de locuit în municipiul Chişinău aprobată prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 16/5 din 02.08.2001.

De asemenea, susține că, Primăria mun. Chişinău este organul competent în stabilirea valabilității actelor prezentate întru eliberarea certificatului de urbanism şi a autorizației de construire, din care considerente rezultă că înainte de a fi eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 288i/12 din 31.05.2012 şi autorizația de construire nr. 45-c/12 din 16.07.2012, Primăria mun. Chişinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare au verificat actele necesare. Autorizația de construire nr. 45-c/12 din 16.07.2012 conține toate elementele pentru valabilitatea acesteia, şi anume este ştampila şi semnătura Inspecției de Stat în Construcţii, a arhitectului şef, a viceprimarului, care se prezumă că au analizat toate circumstanţele şi actele necesare pentru eliberarea autorizației, cu respectarea legislației în vigoare, dat fiind faptul că potrivit Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 163 din 09.07.2010, responsabili pentru emiterea autorizației revine solidar semnăturilor acestora.

Astfel, indică faptul că, conform procedurii stabilite, în cazul blocurilor din gestiunea DGLCA, contractul de investiție în încăperi de tip mansarda a fost încheiat cu DGLCA (gestionarul) şi a fost aprobat de către Viceprimarul municipiului Chişinău. Conform pct. 4.1.5 din contractul nr. 11M din 03.05.2012, Direcția se obligă să transmită gratuit drepturile asupra încăperilor construite pe blocul locativ din *****, cu condiția construirii integrale a acoperişului mansardei precum și a 70% din volumul celorlalte lucrări. Conform pct. 4.2.1 şi 6.5 din contract, investitorul s-a obligat să asigure calitatea lucrărilor executate, conform Legii calității în construcție. Iar conform pct. 9.4 din contract, investitorul poartă răspundere integral pentru pagubele pricinuite locatarilor în timpul şi datorate

lucrărilor de construcţie executate. Cuantumul despăgubirilor pentru prejudiciul cauzat locatarilor urmează să fie stabilit prin acordul mutual al părţilor implicate, în cazul divergenților la stabilirea cuantumului despăgubirii părțile vor sesiza organele competente în evaluarea prejudiciului.

Primăria municipiului Chișinău afirmă că, majoritatea locatarilor al blocului locativ au fost de acord cu construirea mansardelor şi acordul a fost dat în prezența notarului. Mai mult, în perioada anilor 2012 – 2013 investitorul a încheiat în mod solidar contracte de investiții și de ipotecă cu terțele persoane, ca investitori viitori, proprietari ai bunului imobil.

De asemenea, menționează că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile al Agenției Servicii Publice pe terenul din ***** cu nr. cadastral ***** este înregistrat bloc locativ (construcția cu nr. cadastral *****.01) în proprietatea Republicii Moldova, în care sunt înscrieri la nivel de încăperi izolate proprietate privată. La subcapitolul III-grevarea drepturilor patrimoniale, partea II-Notări, bunul imobil cu număr cadastral *****.01 indicat în subcapitol II la nr. 2.1, este grevat la solicitarea Jila Com SRL, însemnări – apartamente la mansardă.

Prin urmare, susține că, responsabil de întreţinerea încăperilor de tip mansardă amplasate asupra blocului de locuinţe din ***** este proprietarul acestora Jila Com SRL, iar toate obiecţiile şi cerințele urmează să fie adresate agentului economic nominalizat.

Totodată, precizează că, prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Central nr. 2i-1820 din 14.02.2019 a fost intentată procedura de insolvabilitate față de Jila Com SRL. De competența administratorului al insolvabilității ține conducerea şi/sau supravegherea debitorului Jila Com SRL.

Primăria municipiului Chișinău făcând trimitere la prevederile art. 53 alin.(1) și (2) și art. 63 alin.(2) şi (3) al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, menționează că anterior reclamantul Botoșanu Valeriu s-a adresat cu diferite acțiuni împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Direcției și împotriva SRL Jila Com: cu privire la obligarea întreprinderii acțiunilor efective privind finalizarea lucrărilor de construcție a mansardei la blocul de locuit situat în mun. Chișinău, ***** și darea în exploatare a mansardei în termen de 12 luni de la data pronunțării hotărârii. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 29 iunie 2018, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Botoșanu Valeriu (dosarul nr. 02-2a-17723-16082018), ulterior menținută de instanțele ierarhic superioare; cu privire la rezilierea contractului de investiţie şi obligarea încheierii actului juridic. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 22.02.2021, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Botoşanu Valeriu (dosarul nr. 12-61932-30052019), ulterior menținută de instanțele ierarhic superioare.

De asemenea, indică faptul că, prin răspunsul nr. B-1230/1/21 din 14.01.2022 a informat pe reclamantul Botoșanu Valeriu despre următoarele: „DGLCA în calitate de gestionar al fondului locativ pe de o parte și SRL Jila Com în calitate de investitor, pe de altă parte, au încheiat contractul de investiție nr. 11M din 03.05.2019. Prin urmare, DGLCA a îndeplinit clauzele contractuale. Investitorul la rândul său era obligat să atragă investiții pentru lucrări de reconstruire a acoperişului blocului locativ menționat, proiectare şi construirea acoperişului de tip mansardă, conform proiectului elaborat. În cuantumul lucrărilor au fost incluse şi cele de reparație a lucrărilor de uz comun, fațadei blocului, precum şi amenajarea terenului. Spre regret investitorul nu şi-a onorat integral obligațiunile contractuale asumate. În privinţa executantului SRL Jila Com a fost intentat procesul de insolvabilitate, fiind desemnat în calitate de administrator al insolvabilităţii dl Vitalie Roşca până în noiembrie 2021. Prin urmare, începând cu luna noiembrie 2021, a fost desemnat un alt administrator de insolvabilitate, a SRL Jila Com dl Ion Mămăligă. Ca urmare a discuției cu noul administrator, obiectul vizat este supus expertizei tehnice pentru a avea o imagine mai amplă asupra situației create. Astfel, la moment se desfăşoară procesul de întocmire a devizului de cheltuieli şi caietului de sarcini, pentru semnarea noului Plan de restructurare a obiectului, care are drept scop finisarea lucrărilor de construire a acoperişului de tip mansardă sus indicat. Astfel, problema vizată urmează a fi soluționată în conformitate cu Planul de restructurare care va fi stabilit în anul curent”.

Primăria municipiului Chișinpu susține că, la toate cererile reclamantului Botoșanu Valeriu

autoritățile municipale au dat răspuns în termen, informând despre situația în cauză. Aşadar, situația de fapt constatată din probele administrate în cauză demonstrează incontestabil că Botoşanu Valeriu a cunoscut despre existența mansardei din 2012, fiind în cunoștință de cauză, inclusiv și de intentarea procesului de insolvabilitate în privinţa SRL Jila Com.

Prin urmare, invocă faptul că, nu există careva încălcări ce vizează activitatea administrativă a autorității publice locale și prin acțiunile sale Direcția nu a încălcat nici un drept la nici un proprietar (inclusiv și a reclamantului Botoșanu Valeriu) în activitatea sa prin încheierea contractului de investiție în încăperi de tip mansarda.

Cu privire la cerința reclamantului privind încasarea prejudiciului moral în mărime de 100000 lei, a câte 50000 lei de la Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare și Primăria municipiului Chișinău, susține că aceasta este neîntemeiată și urmează a fi respinsă. Or, pentru angajarea răspunderii pentru prejudiciu cauzat printr-un act administrativ sau nesoluționarea în termenul legal a unei cereri sunt necesare condițiile generale ale răspunderii delictuale, și anume: prejudiciul, fapta ilicită, raportul cauzal și vinovăţia, lipsa unei condiții, potrivit regulii generale, exclude răspunderea delictuală, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege când răspunderea delictuală se poate angaja și în lipsa unor condiții, astfel nu poate exista răspundere delictuală dacă nu s-a produs un prejudiciu.

De asemenea, menționează că, reclamantul nu a prezentat careva probe confirmative în vederea suportării de către acesta a unor suferințe psihice determinate de acțiunile Primarului municipiului Chișinău, nu a indicat care drepturi personale nepatrimoniale i-au fost lezate.

Argumentele și poziția pârâtului SRL Jila Com:

În termenul acordat de instanță pentru prezentarea poziției procesuale, pârâtul SRL Jila Com nu și-a exercitat dreptul de a depune referință asupra cererii de chemare în judecată înaintată de Valeriu Botoșanu, nu a prezentat obiecții sau explicații scrise cu privire la pretențiile formulate de reclamant.

În ședința de judecată reclamantul Valeriu Botoşanu a pledat pentru admiterea integrală a acțiunii.

În ședința de judecată Tcaciuc Denis, reprezentantul pârâtei Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului SRL Jila Com, Mămaligă Ion nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtei Primăria municipiului Chișinău, fiind înștiințat în mod legal despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată nu s-a prezentat, nu a comunicat instanței motivele absenței sale, nu a solicitat amânarea ședinței de judecată, motiv pentru care instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată

Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând circumstanțele de fapt și de drept expuse de reclamant, obiecțiile pârâților, instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată înaintată de Valeriu Botoșanu este una neîntemeiată, urmând a fi respinsă integral, din următoarele raționamente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei

convenții arbitrale.

Potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 alin. (3), 60 alin. (4) și 166 alin. (1) CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanța trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Cercetând materialele cauzei, instanța a constatat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu nr. cadastral ********** situată în *****, ***** aparține cu drept de proprietate reclamantului Botoșanu Valeriu, în baza contractului de vânzare – cumpărare, transmitere – primire a locuinței în proprietate privată nr. *****, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la ***** (f.d. 8 – 11).

Urmează de reținut că, la data de 03 mai 2012, între Direcţia Generală Locativ-comunală şi Amenajare a Primăriei municipiului Chişinău şi SRL Jila Com a fost încheiat contractul de investiții în încăperile de tip mansardă, având ca obiect, investiții în lucrări de reconstruire a acoperișului blocului locativ, proiectarea şi construirea unei mansarde locative de pe acoperișul blocului locativ amplasat în *****, sectorul Botanica. Conform prevederilor contractuale, gestionarul fondului locativ a transmis către investitor drepturile asupra încăperilor construite pe acoperișul blocului locativ *****, mun. Chișinău și a fost stabilit termen de executare a lucrărilor de reconstrucție pe un termen de 18 luni, de la data primirii autorizaţiei (f.d. 12 – 15).

Ulterior, la 16 iulie 2012, de către Primăria municipiului Chișinău a fost eliberată autorizația de construire nr. 45-c/12, prin care s-au autorizat executarea lucrărilor de construire a nivelului mansardei la imobilul (trei tronsoane) S+P+4E în scopul amplasării spațiilor locative (apartamente), pe terenul situat în mun. Chișinău, ***** în următoarele condiții – conform certificatului de urbanism nr. 288i/12 din 31 mai 2012 (f.d. 17, 112).

Totodată, în ședința de judecată s-a constatat că de către SRL Jila Com a fost edificată mansarda în care sunt amplasate 24 de încăperi izolate, cu statut de bunuri viitoare, înregistrate în Registrul bunurilor imobile a Agenţiei Servicii Publice, iar 70 % din volumul celorlalte lucrări au fost îndeplinite.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) nr. 2i-1820/2018 din 14 februarie 2019 s-a constatat insolvabilitatea şi s-a intentat procesul de insolvabilitate în privința SRL Jila Com, fiind desemnat în calitate de administrator al insolvabilității, Roșca Vitalie, deținătorul autorizației nr. 117 din 14 ianuarie 2015 (f.d. 26).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) nr. 2i-1820/18 din 06 septembrie 2023 s-a dispus trecerea în procedura de faliment în vederea lichidării patrimoniului SRL Jila Com și distribuirii produsului rezultat, cu dizolvarea debitorului (f.d. 77).

Potrivit art. 10 alin. (1) 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 pînă la proba contrară.

În conformitate cu art. 11 alin. (1) din Codul civil, 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.

Potrivit art. 500 alin. alin. (1), (2) și (3) din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

În conformitate cu art. 585 din Codul civil, 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 cerinţe 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. Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.

Instanța de judecată reiterează că în sensul normei precitate supra, se deduce că, dreptul de proprietate poate fi încălcat nu numai ca rezultat al lipsirii proprietarului de posesia bunului său. Persoanele terţe pot săvârşi asemenea acţiuni care, deşi nu-l lipsesc pe proprietar de posesia bunului, totuşi îl împiedică pe ultimul să-şi exercite în deplinătate prerogativele dreptului de proprietate.

În conformitate cu prevederile articolului comentat, proprietarul este în drep să ceară înlăturarea încălcărilor dreptului de proprietate chiar dacă asemenea încălcări nu au ca efect lipsirea proprietarului de posesie. Apărarea dreptului de proprietate în aceste cazuri se face cu ajutorul acţiunii negatorie, prin care se înţelege cerinţa proprietarului posesor al bunului către persoanele terţe privind înlăturarea piedicilor privind folosinţa şi dispoziţia asupra bunurilor ce îi aparţin. Acţiunea negatorie ca şi acţiunea în revendicare este o acţiune reală.

Astfel, că acţiunea negatorie va putea fi înaintată numai atunci când între proprietarul bunului şi persoana terţă nu există un raport obligaţional. În cazul existenţei unui asemenea raport obligaţional, acţiunea negatorie nu va mai putea fi înaintată. În cazul acţiunii negatorii, reclamant este proprietarul bunului.

De asemenea, au dreptul de a înainta acţiunea negatorie şi persoanele, care, deşi nu sunt proprietari, însă deţin în posesie bunurile în baza legii sau a unui contract. Iar pârâții sunt considerate persoanele care împiedică exercitarea folosirii şi dispoziţiei bunurilor proprietarului. Pentru ca acţiunea negatorie să fie satisfăcută, este destul faptul săvârşirii acţiunilor ce împiedică exercitarea folosirii şi dispoziţiei bunurilor şi ca aceste acţiuni să fie ilegale, în caz contrar proprietarul nu este în drept să înainteze acţiunea negatorie.

În această ordine de idei, instanța de judecată constată că în cadrul examinării cauzei s-a stabilit faptul că terenul cu nr. cadastral ***** și construcția cu nr. cadastral *****.01 situate în mun. Chișinău, *****, aparţin cu drept de proprietate Republicii Moldova, iar bunul imobil cu număr cadastral *****.01, este grevat la solicitarea Jila Com SRL, însemnări – apartamente la mansardă, în temeiul contractului de investiție în încăperi de tip mansardă nr. 11M din 03 mai 2012 (f.d. 58).

Reclamantul Botoșanu Valeriu prin cererea de chemare în judecată invocă faptul că, prin încheierea contractului de investiții în încăperile de tip mansardă nr. 11M din 03 mai 2012 și prin executarea lucrărilor de reconstrucție a acoperișului blocului locativ din *****pârâții i-ar fi tulburat dreptul de proprietate asupra apartamentului ***** fără consimțământul său, precum și faptul că starea nefinalizată a lucrărilor la mansardă îi creează o stare permanentă de stres și un risc de producere a unui incendiu.

Însă, luând în considerare circumstanțele stabilite în coroborare cu prevederile legale menționate, instanța ajunge la concluzia că reclamantul nu a demonstrat existența unei tulburări ilegale a dreptului său de proprietate, în sensul art. 585 din Codul civil.

Or, pentru admiterea acțiunii negatorii este necesar ca reclamantul să demonstreze, în primul rând, existența dreptului de proprietate asupra bunului, iar în al doilea rând, existența unor acțiuni concrete ale terțului, care, fără a-l priva de posesia bunului, îi creează proprietarului obstacole efective în exercitarea atributelor dreptului de proprietate, precum și caracterul ilegal al acestor acțiuni.

În speță, deși dreptul de proprietate al reclamantului asupra apartamentului nr. 86 este incontestabil, acesta nu a demonstrat că în urma edificării mansardei sau a lucrărilor efectuate la acoperișul blocului locativ a fost împiedicat în exercitarea posesiei, folosinței sau dispoziției asupra apartamentului său.

Mai mult ca atât, din materialele cauzei nu rezultă că reclamantului i-a fost limitat accesul în apartament, că acesta nu îl poate utiliza potrivit destinației, că au fost efectuate intervenții în interiorul apartamentului ori că bunul a fost deteriorat ca urmare a lucrărilor efectuate.

Totodată, instanța reține că simpla împrejurare că lucrările de construcție au fost efectuate asupra acoperișului blocului locativ nu poate conduce la concluzia existenței unei tulburări a dreptului de proprietate asupra apartamentului reclamantului. Pentru a fi incidentă protecția prevăzută de art. 585 din Codul civil, influența asupra bunului trebuie să constituie o atingere efectivă și nelegitimă adusă exercitării dreptului de proprietate, iar nu o simplă nemulțumire a proprietarului față de situația existentă.

În acest sens, instanța notează că reclamantul nu a prezentat probe pertinente și concludente din care să rezulte că edificarea mansardei a produs în mod nemijlocit o diminuare a posibilității de folosință a apartamentului nr. 86 sau că lucrările executate au generat asupra acestuia o influență inadmisibilă în sensul art. 585 din Codul civil.

Mai mult, din actele cauzei rezultă că lucrările de construire a mansardei nu au fost realizate în mod arbitrar, ci în baza unui contract de investiție încheiat între Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare și SRL Jila Com și în baza autorizației de construire nr. 45-c/12 din 16 iulie 2012. Prin urmare, reclamantul nu a demonstrat caracterul ilegal al acțiunilor pârâților, condiție indispensabilă pentru admiterea acțiunii negatorii.

Totodată, instanța apreciază critic alegațiile reclamantului precum că deține dreptul de posesie asupra acoperișului, iar lucrările au fost executate fără consimțământul său, or, reclamantul nu a demonstrat că ar deține un drept exclusiv asupra acoperișului blocului locativ sau că, în virtutea dreptului de proprietate asupra apartamentului ***** acordul său individual constituia o condiție obligatorie pentru încheierea contractului de investiție și executarea lucrărilor, precum și că lipsa acestui acord a avut ca efect încălcarea concretă a dreptului său de proprietate.

La fel, instanța respinge ca neîntemeiate argumentele reclamantului precum că starea nefinalizată a mansardei reprezintă o tulburare continuă a dreptului de proprietate. Or, faptul că lucrările au fost abandonate sau nu au fost finalizate până în prezent poate constitui o stare de fapt nesatisfăcătoare și poate genera anumite inconveniențe locatarilor/proprietarilor, însă pentru calificarea acesteia drept tulburare a dreptului de proprietate este necesară demonstrarea unei ingerințe concrete asupra exercitării dreptului reclamantului, ceea ce în speță nu a fost realizat.

Totodată, instanța apreciază critic argumentele reclamantului referitoare la eventualitatea producerii unui incendiu în mansarda nefinalizată, or, reclamantul nu a probat existența unui risc și că acesta reprezintă o tulburare actuală sau iminentă și ilegală a dreptului său de proprietate.

Cu referire la răspunsul Direcției Situații Excepționale mun. Chișinău din 19 decembrie 2016 (f.d. 24), instanța reține că din conținul răspunsului rezultă că au fost constatate unele abateri la mansarda din str. Independenței nr. 12/2, însă posibilitatea exploatării obiectivului urma să fie examinată numai în cazul îndeplinirii tuturor măsurilor de apărare împotriva incendiilor, în scopul realizării exigenței esențiale „C – Siguranța la foc”, conform prevederilor art. 6 din Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții.

Prin urmare, înscrisul respectiv confirmă existența unor neconformități constatate la momentul verificării, însă nu atestă faptul că acestea au generat o atingere efectivă dreptului de proprietate al reclamantului și nici că obiectivul putea fi exploatat în lipsa remedierii deficiențelor constatate.

Mai mult ca atât, cu privire la producerea unor incendii la alte imobile (f.d. 28 – 29), instanța reține că aceste circumstanțe nu constituie o probă a existenței unui risc concret și iminent la imobilul din str. Independenței nr. 12/2 și nici nu demonstrează că pârâții au săvârșit o faptă ilicită față de reclamant (f.d. 28 – 29).

În consecință, instanța respinge ca neîntemeiată cerința reclamantului privind constatarea tulburării dreptului de proprietate de către Primăriei municipiului Chișinău, Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, SRL Jila Com asupra apartamentului privatizat din *****, fără privarea de acest drept.

Subsecvent, instanța respinge și cerințele reclamantului privind obligarea pârâților de a întreprinde anumite măsuri efective care ar garanta semnarea procesului – verbal respectiv privind darea în exploatare a mansardei ce se construieşte la blocul de locuit din ***** în termen de trei luni de la intrarea în vigoare a hotărârii pe acest caz și încasarea din contul Primăriei municipiului Chișinău și SRL Jila Com Primăria mun. Chișinău şi "Jila Com" SRL în beneficiul său a prejudiciul moral în sumă de 100000 lei, a câte 50000 lei de la fiecare în parte, având în vedere că sunt cerințe subsecvente.

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum și de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art. 121 CPC, 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.

Potrivit art. 130 alin. alin. (1) – (3) CPC, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Prin urmare, reieșind din normele legale menționate mai sus în coroborare cu materialele cauzei și faptele stabilite de instanța de judecată, se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Botoșanu împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, SRL Jila Com privind constatarea tulburării dreptului de proprietateși apărarea acestui drept, ca neîntemeiată.

În temeiul celor expuse și conducându-se de prevederile art. 238-241 Cod de Procedură Civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,-

HOTĂRĂŞTE:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Botoșanu împotriva Primăriei

municipiului Chișinău, Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare, SRL Jila Com privind constatarea tulburării dreptului de proprietateși apărarea acestui drept, ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani).

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Vitalii Ciumac**