Prima instanţă: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecătorul Violeta Gîrleanu
Dosarul nr.2a-641/24 / 2-21136781-02-2a-12022024/

DECIZIE

26 martie 2024 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Nelea Budăi
Judecătorii Marina Anton și Ina Dutca
Grefier Ana Roșu

examinând, în ședință publică, apelul declarat de *****, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 noiembrie 2023, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui *****, *****, intervenient accesoriu Consiliul mun.Chișinău, Primatul mun.Chișinău cu privire la constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din *****, rectificarea Registrului bunurilor imobile, obligarea de a demola construcția-anexa nr.G2 cu suprafața de sol de 9,7 m.p., compensarea cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă:

Circumstanțele cauzei:

1. La data de 15 septembrie 2021, reclamantul ***** s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui *****, *****, intervenientul accesoriu Primarul mun.Chișinău, Consiliul mun.Chișinău privind anularea procesului-verbal de recepție finală din ***** (f.d.5-9).
2. În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că, este proprietar al casei ***** din *****, mun.Chișinău, cu nr.cadastral**********, iar temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate a servit contractul de vânzare-cumpărare nr.*****, decizia nr.*****, actul de transmitere-primire nr.*****.
3. Relatează că, din aceste acte, rezultă că, imobilul de referință, inițial se identifica drept ***** din ***** *****, mun.Chișinău, cu nr.cadastral**********.*****, iar după emiterea deciziei nr.***** și a actului de transmitere-primire nr.*****, proprietatea reclamantului a căpătat adresa de casă, la nivel de construcție, ***** din *****, mun. Chișinău, cu nr. cadastral**********.
4. Invocă că, recent a aflat că, vecinii/pârâți ai reclamantului din mun.Chișinău, ***** ***** ar fi organizat întocmirea: - certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil nr.*****, cu referire la încăperea ***** (anterior - șura lit.2 - desființată neautorizat, proprietate municipală), parte a ***** din

mun.Chișinău, ***** 37; - a certificatului privind demolarea clădirii nr. *****; - a procesului-verbal de recepție finală din *****, cu obiectiv de „Construire a încăperilor izolate nr.cadastral**********, lit. G, Gl, g, G2, 5”, din mun.Chișinău, ***** **********

5. Notează că, analiza actelor menționate și în special, a procesului-verbal de recepție finală din *****, la un loc cu planurile/schițele anexate, denotă cert că, a avut loc un fals și acaparare ilegală de proprietate municipală, deoarece realmente nimeni și niciodată nu i-a atribuit pârâților terenul și spațiile identificate acum drept încăpere G2, din mun.Chișinău, ***** *****, nr. cadastral**********, modificările realizate de pârâți încalcând drepturile reclamantului, deoarece prin reconstruirea neautorizată a șurei lit.2, în spațiul nr.G2, inclusiv fără acordul reclamantului, pârâții au însușit ilegal și o parte din proprietatea reclamantului, încât partea respectivă a peretelui exterior a casei *****/1 din *****, mun. Chișinău, a devenit perete interior al ***** din mun.Chișinău, ***** 37, care aparține pârâților.
6. Precizează că, potrivit procesului-verbal de recepție finală din *****, drept bază pentru efectuarea lucrărilor este indicată ”încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al CSJ mun.Chișinău, dosar nr.2ra-1746/2019”, ceea ce este o absurditate și o metodă clară de a scrie orice pentru a completa formularul, doar pentru a crea impresie falsă de legalitate.
7. Remarcă reclamantul că, tot în procesul-verbal de recepție finală din *****, este indicat la pct.(3) că, ”Comisia de recepție finală, în urma examinării și analizei lucrărilor efectuate și a documentelor cuprinse în Cartea tehnică a construcției a constatat următoarele: lucrările de specialități au fost executate și recepționate; lucrările au fost complet terminate la data de 10.10.2018; observațiile comisiei de recepție au fost înlăturate; cartea tehnică a construcției și fișa sintetică a obiectului au fost completate; instrucțiunile de exploatare și urmărire a comportării în timp a obiectului sunt în posesia utilizatorului; construcția s-a comportat corespunzător în perioada de la terminarea ei la data de 10.2018 până în prezent, respectiv pe o durată de 12 luni; construcția a fost executată din forțe proprii. În baza constatărilor făcute, Comisia de recepție finală propune - Construire a încăperilor izolate nr.cad.*****, lit.G, G1, g, G2, 5”, din mun.Chișinău, ***** ***** - spre recepție finală. Comisia de recepție finală motivează propunerea făcută prin: încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al CSJ, mun. Chișinău, dosar *****ra-1746/2019”.
8. Menționează că, având în vedere cele descrise mai sus și conținutul actelor anexate, reclamantul are toate motivele de a bănui rezonabil existența de falsuri și pune la îndoială caracterul real și legal al actului descris, fiind cert că, nu a existat și nici nu există o Carte tehnică a construcției de referință; nu este clar ce observații a avut comisia, precum și cum au fost înlăturate aceste

observații, precum este scris în pct.3.3 din proces-verbal; utilizatorul obiectului construit realmente nu deține nici un fel de instrucțiuni de exploatare, despre care s-ar menționa în pct.3.5 din proces-verbal; nu există acte permisive de reconstruire și extindere a *****; nu există vreun act legal de atribuire/transmitere din proprietate municipală în folosul celor din ***** a spațiului șurei lit.G2 sau a terenului de sub această construcție; nu există și nu au existat acte permisive a demolării șurei lit.G2; nu există o autoritate precum este indicat și proces-verbal asemenea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al CSJ mun.Chișinău, iar CSJ și în special prin esența dosarului nr.2ra-1746/2019, inclusiv încheierea din 02.10.2019 nu putea autoriza lucrările pretinse; nu poate fi ca niște lucrări pretinse a fi finisate în octombrie 2018 să fie autorizate în octombrie 2019; nu pot fi recepționate lucrări neautorizate și fără ca spațiul/terenul respectiv să fi fost atribuit legal.

9. Cere reclamantul ***** anularea procesului-verbal de recepție finală din *****, cu obiectiv de ”Construire a încăperilor izolate nr.cadastral**********, lit.G, G1, g, G2 (anterior - șura lit.2 - desființată neautorizat, proprietate municipală), 5”, din mun. Chișinău, ***** ***** și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.5-9).
10. La data de 07.02.2023, reclamantul *****, a depus cerere de concretizare a pretențiilor și de completare a obiectului și temeiurilor acțiunii, solicitând constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din ***** cu obiectivul ”Construirea încăperilor izolate locative nr.cadastral:**********, lit.G, Gl, g, G2, 5 din mun.Chișinău, ***** nr.*****”; rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate în favoarea lui ***** și *****ț asupra construcției - anexa nr.G2 cu suprafața la sol de 9,7 m^2, parte a bunului imobil cu nr.cadastral**********, efectuate în temeiul procesului-verbal de recepție finală din ***** (*****); înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin obligarea lui ***** și *****ț să demoleze construcția - anexa nr.G2 cu suprafața la sol de 9,7 m^2, parte a bunului imobil cu nr.cadastral**********, alipită de bunul imobil cu nr. cadastral:**********, proprietate privată a lui ***** și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.162-168).

Poziția primei instanțe:

11. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 noiembrie 2023, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva lui *****, *****, intervenient accesoriu Consiliul mun.Chișinău, Primatul mun.Chișinău cu privire la constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală, rectificarea Registrului bunurilor imobile, obligarea de a demola construcția-anexă și compensarea cheltuielilor de judecată.

Solicitările apelantului și termenul de declarare al apelului:

12. Exprimându-și dezacordul cu soluția primei instanțe, la data de 15.11.2023 a depus apel avocatul Vasili Ciuperca, în interesele apelantului *****, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.
13. În acest sens Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ constată că, apelul a fost depus în termenul legal de 30 de zile, prevăzut de art. 362 CPC.
14. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 22 februarie 2024, nu s-a dat curs cererii de apel înaintate de *****, acordând apelantului un termen de 10 zile din data recepționării încheierii în cauză, pentru înlăturarea neajunsurilor.
15. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2024, s-a acceptat spre examinare apelul depus de *****, fiind fixată ședința de judecată pentru data de 26.03.2024, ora 10.00.

Argumentele apelului:

16. Prin cererea de apel depusă ***** a reiterat poziția expusă inițial prin cererea de chemare în judecată, concretizată pe parcurs, suplimentar menționând că, prima instanță neîntemeiat și nejustificat a respins acțiunea.
17. Consideră că, hotărârea primei instanțe este neîntemeiată, emisă cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual, fără a fi elucidate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei.
18. Indică că, procesul-verbal de recepție finală este întocmit contrar prevederilor legale, în lipsa actelor permisive în construcții, aceste construcții fiind neautorizate și ilegale.
19. Notează că, a depus mai multe petiții și sesizări și astfel, potrivit răspunsului Centrului Național Anticorupție nr. 02/06-3826, s-a constatat că, contrar prevederilor art. 1 alin. (2) al Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor în construcție, drept temei al executării lucrărilor a fost indicată încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al CSJ, ne fiind prezentată cartea tehnică a construcției, în acest sens Centrul Național Anticorupție sesizând Agenția pentru Supraveghere Tehnică, în vederea întreprinderii măsurilor ce se impun, în conformitate cu pct. 9 alin. (2) lit. c) al HG nr. 1088 din 18.12.2017 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției pentru Supraveghere Tehnică, pct.31,32 al HG nr.329 din 23.04.2009 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții.
20. Atrage atenția că, potrivit răspunsului Agenției pentru Supraveghere Tehnică, a constatat că, ***** şi *****ţ proprietarii apartamentului nominalizat, au executat lucrări de desfiinţare a construcţiei accesorii (şură lit.2, conform certificatului privind demolarea clădirii nr. *****), amplasată între apartamentul ***** din *****, 37, mun. Chişinău, fără autorizare de demolare. Ulterior în locul acesteia a fost construită anexa lit. G2-04, cu

suprafaţa la sol 9,7 m^2, fără autorizaţie de construire [...] şi înregistrată la Agenţia Servicii Publice (f.d.57).

21. Totodată, Agenţia pentru Supraveghere Tehnică, a reţinut că, necătând la faptul că, anexa lit. G2-04 a fost construită în lipsa capitolului A şi B al cărţii tehnice [...] comisia de recepţie finală a admis recepţia finală a anexei lit. G2-04 la ***** din ***** 37, mun. Chişinău, cu încălcarea art. 22 (b) din Legea nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii, art. 1, alin. (2) al Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie şi pct. 21 (7) al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente.
22. Relatează că, în urma controlului efectuat de către Agenţia pentru Supraveghere Tehnică, prin Scrisoarea nr.*****, a solicitat Ministerului Infrastructurii si Dezvoltării Regionale, examinarea acţiunilor membrilor comisiei de recepţie finală şi sancţionarea acestora în temeiul pct. 36, lit. d) al Regulamentului cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiştilor cu activităţi în construcţii, aprobat prin HG nr.329 din 23.04.2009.
23. Evidenţiază că, de către Agenţia pentru Supraveghere Tehnică a fost remisă în adresa Primăriei mun.Chişinău, Scrisoarea N*****, prin care s-a solicitat Primăriei mun. Chișinău, conform art. 423^{10} Cod contravenţional, de a întocmi procesul-verbal cu privire la contravenţie, în temeiul art. 179 (Construcţii neautorizate şi intervenţii neautorizate la construcţiile existente) Cod contravenţional, cu remiterea în instanţa de judecată competentă (f.d.58).
24. Precizează că, prin Răspunsul Direcţiei de Politie a mun.Chişinău, Inspectoratul de Poliţie Buiucani din *****, cet. ***** a fost anunţat că, drept rezultat a plângerii depuse, la data de 24.01.2022 a fost pornită cauza penală cu ********** de către Secţia Urmărire penală a Inspectoratului de Poliţie Buiucani al DP mun. Chişinău, în baza elementelor componenţei de infracţiune prevăzute de art. 361 alin. (2) lit. b) Cod penal (f.d.60), fapt ce evidenţiază anumite ilegalități admise la recepționarea bunurilor imobile prin Procesul-verbal contestat.
25. Invocă că, prin scrisoarea Primăriei mun.Chişinău nr. *****, a fost informat Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău despre faptul că, pe terenurile municipale, sânt înregistrate construcții în temeiul proceselor-verbale de recepție finală, asupra cărora autoritatea publică locală nu a eliberat nici un document permisiv pentru obiectivele nominalizate, menţionându-se inclusiv faptul că, Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău nu are nici un temei legal de a înregistra dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe terenurile municipale atribuite în arendă/superficie sau arendă provizorie/locaţiune persoanelor fizice/juridice.
26. Specifică apelantul că, în urma anchetei desfășurate în comun cu Departamentul Cadastru, s-a constatat că sânt utilizate diferite acte, care nu se

regăsesc în registrele Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare, ne fiind clară originea semnăturii şi a ştampilelor aplicate pe aceste acte.

27. Învederează că, necătând la cele descrise mai sus, la data de *****, de către Direcţia Generală Locativ-Comunală şi Amenajare, într-o manieră absolut arbitrară, a fost emis Avizul privind recepţia finală a construcției nr. de înregistrare *****, potrivit căruia a fost avizat Procesul-verbal de recepţie finală din ***** a obiectivului "Construirea încăperilor izolate cu nr. cadastral**********, lit.G, G1, g, 5, din mun. Chişinău, ***** *****" (f.d.61).
28. Punctează că, în rezultatul cererii formulate de către cet. *****, prin Scrisoarea Direcţiei Generale Locativ-Comunale şi Amenajării nr.*****, ultimul a fost informat despre faptul că, autoritatea publică locală a revocat avizul pozitiv exprimat prin scrisoarea nr. ***** din *****, pe motiv că, la apartamentul ***** din ***** 37, încăperea cu nr. 12, cu suprafaţa de 6,9 m^2 (G2) este construită, având ca perete exterior, peretele ce face parte din construcţia cu nr. cadastral********** din ***** *****, proprietate privată (f.d.61).
29. În circumstanțele enunțate, deși au fost stabilite toate ilegalitățile de mai sus, la data de 18.11.2021, de către IP Agenţia Servicii Publice, a fost intabulat în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al cet.***** şi *****, asupra bunului imobil**********, *****, situat în mun. Chişinău, **********, 37, în temeiul următoarelor acte: Act de constatare nr.0*****, Contract de vânzare-cumpărare nr. *****, Contract de vânzare-cumpărare nr. *****, Decizia *****, Proces-verbal de recepție finală nr. - din *****, iar prima instanță, investită cu examinarea cauzei, a concluzionat neîntemeiat cu privire la netemeinicia cererii de chemare în judecată.
30. Reliefează că, aceasta a fost emisă într-o manieră neîntemeiată precum şi în lipsa unui suport factologic şi juridic, care ar justifica soluția adoptată, ne fiind efectuată o analiză amplă, mult aspectuală a circumstanțelor enunțate de către reclamant, or, analiza complexă a acestora, denotă cu certitudine necesitatea anulării Procesului-verbal de recepție finală din *****.
31. Indică că, în motivarea soluţiei pronunţate, instanţa de judecată a reţinut doar faptul că, la momentul procurării apartamentului *****, care în prezent este anexa G2, exista, astfel, ***** cunoştea şi a văzut existenţa construcţiei accesorii, acceptând-o, la fel, a acceptat şi că dispune de un perete comun cu *****, care aparţine cu drept de proprietate lui *****.
32. Totodată, instanţa de judecată a statuat că, cet. *****, a procurat apartamentul ştiind că, are un perete comun cu vecinul din apartamentului *****, precum şi cunoştea despre şura *****, care se află din anul 1990 şi se regăseşte în planurile lotului din 1997, 2001 şi 2007 ca şi construcţie aparte, constatând

astfel că, argumentele expuse de către reclamant nu pot fi reţinute, deoarece anexa nr. G2, care se solicită a fi demolată a fost edificată în locul surei *****.

33. Opinează că, instanţa de judecată, într-o manieră absolut părtinitoare, a preluat fidel argumentele invocate de către pârâţii ***** şi ***** în referinţa depusă pe marginea cererii de chemare în judecată şi a omis să se expună asupra argumentelor invocate de către reclamant cu privire la faptul că, construcţia accesorie - șura nr.2, amplasată între apartamentul ***** si apartamentul ***** din *****, 37. mun. Chisinău, a fost demolată, fără autorizaţie de desfiinţare, iar anexa lit. G2-04, cu suprafaţa la sol de 9,7 m^2, a fost construită fără autorizaţie de construire.
34. Astfel, necătând la faptul că, atât demolarea construcţiei șurei nr.2, cât şi construirea anexei lit. G2-04, au fost efectuate în lipsa actelor permisive în construcţii, prin Procesul-verbal de recepţie finală din data de *****, de către comisia de recepţie finală formată din specialiştii atestaţi dl. Ion Burcă, responsabil-tehnic certificat seria *****, dl. Tudor Raileanu, diriginte de şantier certificat Seria 2016-DŞ nr. 3607 din 13.10.2016 şi dl. Victor Goitu, proiectant certificat seria 2016-P *****591 din 20.11.2016 au admis într-o manieră arbitrară recepţia finală a anexei lit. G2-04 la apartamentul ***** din ***** 37, mun. Chişinău.
35. Indică apelantul că, potrivit art. 22 alin. (1) Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii, investitorii sânt 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 si 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); i) notificarea Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică despre recepţia lucrărilor ajunse în fazele determinante ale construcţiei specificate la art. 21 alin. (4).

36. Totodată, conform pct.18 al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin HG 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.
37. Potrivit pct. 21 al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin HG nr. 285 din 23.05.1996, Comisia de recepţie recomandă amânarea recepţiei în cazul când: 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).
38. Potrivit art. 28 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, (1) Construcţiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizaţiei de construire/documentaţiei de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcţii neautorizate. (2) încălcarea prevederilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea contravenţională sau penală.
39. Subliniază că, lucrările de construcţie executate în lipsa, sau cu încălcarea actelor permisive, cu încălcarea normativelor în construcţie, cu încălcarea legislaţiei este un fenomen tot mai des întâlnit în Republica Moldova, în special în localităţile urbane. Or, încălcările din domeniul construcţiilor creează riscuri pentru viaţa, sănătatea, integritatea persoanei, asupra dreptului de proprietate a încăperilor izolate sau a proprietarilor din vecinătate, a proprietăţii publice, a interesului public.

40. Atrage atenția că, construcţiile ilegale nu sânt doar o încălcare a legii, ci şi o ameninţare directă la adresa siguranţei publice, or, apariţia construcţiilor ilegale, pune în pericol viaţa, proprietatea şi alte drepturi umane.
41. Astfel, urmare a înregistrării construcţiei în Registrul bunurilor imobile, în temeiul actului de recepţie finală, cu drept de proprietate asupra construcţiei, a fost ocupat ilegal terenul din domeniul public, proprietate municipală, proprietarul fiind lipsit de posesia asupra bunului său, care actualmente nu poate fi valorificat.
42. Indică că, edificarea oricăror construcţii neautorizate pe teren proprietate municipală este o acţiune cu urmări de deposedare, delapidare şi înstrăinare ilegală a proprietăţii publice, or, potrivit art. 500 alin. (1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.
43. Pe cale de consecinţă, recepţia unei construcţii neautorizate determină ocuparea terenului proprietate municipală, proprietarul fiind lipsit de proprietatea sa, neputându-şi exercita pe deplin atributele dreptului de proprietate asupra terenului conform destinaţiei acestuia.
44. Mai indică că, construcţia ilegală/neautorizată este rezultatul acţiunilor ilegale nu doar a unui participant la acest proces, ci rezultatul ilegalităţilor săvârşite de mai multe entităţi la diferite etape: proiectarea construcţiilor cu încălcarea legislaţiei, emiterea actelor permisive pentru executarea lucrărilor de construcţie/demolare a construcţiilor, cu încălcarea legislaţiei sau a documentaţiei de urbanism, executarea lucrărilor de construcţie în lipsa sau cu încălcarea actelor permisive, recepţia finală a constrcuţiilor executatea cu încălcarea normativelor în construcţie, lege, proiect sau acte permisive.
45. Reliefează că, la fiecare etapă a procesului de efectuare în constrcuţii sânt persoane responsabile care urmează să răspundă în cazul acţiunilor/inacţiunilor contrare legii, instanţa de judecată însă nu a constatat şi elucidat pe deplin aceste circumstanţe importante pentru soluţionarea cauzei, reţinând doar argumentele favorabile pârâţilor.
46. Instanţa de fond a menţionat că, edificarea de către pârâţi a anexei G2 în locul șurei *****, nu atentează asupra bunului şi a drepturilor reclamantului, reţinând în acest sens Răspunsul Agenţiei Servicii Publice, în care se indică că, Instrucţiunea privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri şi încăperi izolate, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 07/2015, specifică cum se calculează parametrii tehnici ai clădirii, inclusiv şi suprafaţa la sol, însă nu descrie expres cazurile pentru a preveni includerea dublă a suprafeţelor pereţilor în suprafaţa la sol a clădirii.
47. În această ordine de idei, notează că, de către instanţa de fond nu au fost reţinute la emiterea hotărârii contestate, un şir de alte acte cu adevărat relevante spetei, prezentate de către reclamant pe parcursul examinării cauzei

în fond, şi anume: Scrisoarea Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică din 20.12.2021, prin care s-a constatat că lucrările de demolare a șurei *****, cât și lucrările de construire a anexei lit. G2-04, au fost efectuate în lipsa autorizaţiei de desfiinţare şi respectiv autorizaţiei de construire; Procesul-verbal de recepţie finală din *****, fiind întocmit cu încălcarea art. 22 (b) din Legea nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii, art.1, alin.(2) al Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie şi pct.21 alin.(7) al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente; Scrisoarea Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică din 23.12.2021, prin care s-a solicitat Primăriei mun. Chişinău să întocmească procesul-verbal cu privire la contravenţie, în temeiul art.179 Cod contravenţional; Răspunsul Direcţiei de Poliţie a mun. Chişinău din *****, prin care cet. ***** a fost anunţat că, la data de 24.01.2022, a fost pornită cauza penală cu ********** de către Secţia Urmărire penală a Inspectoratului de Poliţie Buiucani al DP mun. Chişinău, în baza elementelor componenţei de infracţiune prevăzute de art.361 alin. 2, lit. b) Cod penal.

48. Toate actele sus enunțate, asupra cărora, instanța de judecată a omis a se expune la pronunţarea soluției adoptate prin hotărârea contestată, evidențiază cert ilegalitatea Procesului-verbal de recepție finală din *****. care urmează a fi desființat, ca rezultat al nerespectării la întocmirea acestuia a normelor imperative prevăzute de actele normative în vigoare.
49. Consideră apelantul că, omiterea de a se expune asupra tuturor probelor anexate de către reclamant la cererea de chemare în judecată, precum şi omisiunea de a se expune asupra circumstanțelor importante pentru elucidarea cauzei, a generat consecințe negative semnificative pentru reclamant, afectând corectitudinea procesului şi determinând instanța de judecată să emită o hotărâre ilegală şi neîntemeiată.
50. Fiind înștiințați despre cererea de apel înaintată de *****, intimații *****, *****, intervenienții accesorii Primăria mun.Chișinău și Consiliul mun. Chișinău nu au făcut uz de dreptul de a prezenta referință.
51. În ședința de judecată, reprezentantul apelantului *****, avocatul stagiar Ana Stepan a susținut integral cererea de apel și a solicitat admiterea acesteia, pe motivele de fapt și de drept invocate.
52. Intimații *****, ***** și reprezentantul acestora, avocatul Victor Vlah, intervenienții accesorii Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău în ședința de judecată nu s-au prezentat, Colegiul considerând posibilă examinarea cauzei în lipsa celor neprezenți, procedura de citare legală fiind respectată.
53. Reprezentantul intimaților *****, *****, avocatul Victor Vlah, a depus cerere de amânare, invocând imposibilitatea de a se prezenta, fără a prezenta probe în

acest sens, din care considerente Colegiul a respins-o, considerând-o neîntemeiată.

Aprecierea instanței de apel:

54. Verificând legalitatea hotărârii contestate, audiind poziția participanților prezenți în ședința de judecată, studiind materialele cauzei și analizând argumentele invocate în cererea de apel, raportate la dispozițiile legale incidente raportului juridic litigios, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ consideră că, apelul declarat urmează a fi admis, cu casarea integrală a hotărârii instanței de fond, din următoarele considerente.
55. În conformitate cu art. 385 lit. c) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre.
56. În temeiul art.240 alin.(1) CPC, 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 acţiunii.
57. În acord cu prevederile art.239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
58. Din conţinutul celor relatate Colegiul reţine că, sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.
59. Colegiul reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
60. Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.
61. Instanţa de apel menţionează că, art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii.

Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

62. În opinia Colegiului, prima instanţă nu a ţinut cont de aceste deziderate, fiind emisă o hotărâre neîntemeiată, ținând cont de următoarele circumstanțe relevante.
63. Totodată, Completul de judecată învederează că, potrivit art. 117 alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.
64. În conformitate cu art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
65. În corespundere cu art.121 CPC, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.
66. În conformitate cu art.130 alin.(1)-(4) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.
67. Cu referire la cazul dedus judecății, Colegiul reține că, în baza contractului de vânzare-cumpărare din *****, autentificat de către notarul public *****, ***** a procurat bunul imobil: încăpere locativă – apartamentul ***** de pe ***** 37, sect.Buiucani, mun.Chișinău, cu nr.cadastral**********.*****, cu suprafața totală de 43,3 m^2 (f.d.13-14).
68. Prin decizia Consiliului mun.Chișinău nr. *****, s-a dispus excluderea din evidența contabilă a Direcției generale locativ-comunale și amenajare, costul

de bilanț a imobilelor privatizate, indicate în col.nr.2.3 și 4 din anexă. Direcția generală locativ-comunală și amenajare va transmite gestiunea imobilelor menționate în pct.2.1 Asociațiilor de coproprietari în condominiu la solicitarea acestora sau va recunoaște dreptul de proprietate privată a proprietarilor de încăperi izolate asupra construcțiilor în cazul, în care imobilele specificate în pct.2.1 nu este obligatorie instituirea Asociațiilor de coproprietari în condominiu (f.d.16).

69. Instanța de apel relevă că, conform actului de transmitere-primire a fondului locativ nr. *****, Direcția generală-locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău a transmis imobilul din ***** 37, cu nr. cadastral**********, persoanelor fizice – ***** și ***** și a recunoscut dreptul de proprietate al acestora, asupra imobilului respectiv, conform situației din data de 01.07.2017, fiind indicate și datele generale ale imobilului: anul dării în exploatare – 1918; suprafața construcției – 65,4 m^2; nr. de apartamente – 1, privatizare – 1; datoriile populației – 0 (f.d.15).
70. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, se atestă că proprietarii bunului imobil cu nr.cadastral********** din mun.Chișinău, ***** ***** sânt ***** și *****, drept temei al înscrierii dreptului de proprietate fiind contractul de vânzare-cumpărare din *****, decizia nr. ***** și actul de transmitere-primire nr.***** (f.d.40 verso).
71. Prin contractul din *****, vânzătorul S***** a vândut cumpărătorului *****, apartamentul ***** în mun. *****, str. *****, compus din: lit. ”G” – bucătăria nr.7 cu suprafața de 5,5 m^2, WC nr.7a cu suprafața de 1 m^2, odaie locativă nr.3 cu suprafața de 17,9 m^2, odaie locativă nr.4 cu suprafața de 11 m^2 și ¼ din șură (f.d.96-97).
72. Prin decizia Preturii sect.Buiucani nr.***** a fost legiferată construcția anexei ”G1”, având în componență sa bucătăria nr.7 – 6 m^2, coridor nr.3 – 10,5 m^2, bloc sanitar nr.9 – 3,8 m^2, odaie locativă nr.10 – 12 m^2, odaie locativă nr.11 – 11,8 m^2, veranda - 36,4 m^2, precum și ”g1”, având în componență beci ***** – 9,4 m^2 (f.d.98).
73. Colegiul atestă că, conform schemei și mențiunii efectuate la 17.11.1997, anexa ”G1”, veranda lit.”g1”, beci ***** cu suprafața de 9,4 m^2, conform deciziei nr.***** cu privire la reconstrucția ***** conform deciziei nr.*****, legitimate (f.d.99-100).
74. Prin procesul-verbal de recepție finală din *****, a fost recepționată construirea încăperilor izolate locative, nr. cadastral**********, lit. G, G1, g, G2, 5 din mun. Chișinău, ***** ***** (f.d.102-103).
75. Potrivit *Procesului-verbal de recepţie finală, enunțat supra, obiectivul acestuia constituie* “Construirea încăperilor izolate cu nr. cadastral**********, lit. G, G1, g, 5, din mun. Chişinău, ***** *****”.
76. Totodată*, în acord cu pct. 3 al procesului-verbal,* Comisia de recepţie finală în

urma examinării şi analizei lucrărilor efectuate şi a documentelor cuprinse în Cartea tehnică a construcţiei, a constatat că: 1) lucrările de specialităţi au fost executate şi recepţionate; 2) lucrările au fost complet terminate la data de 10.10.2018; 3) observaţiile comisiei de recepţie finală au fost înlăturate; 4) Cartea tehnică a construcţiei şi fişa sintetică a obiectivului au fost completate; 5) instrucţiunile de exploatare şi urmărire a comportării în timp a obiectului sânt în posesia utilizatorului; 6) construcţia s-a comportat corespunzător în perioada de terminare a ei la data de 10.2018, până în prezent, respectiv pe o durată de 12 luni; 7) construcţia a fost executată din forţe proprii.

77. Potrivit *pct.4 al Procesului-verbal de recepţie finală,* în baza constatărilor făcute, Comisia de recepţie finală a propus construirea încăperilor izolate locative, nr.cad.**********, lit. G, G1, g, 5, din mun. Chişinău, ***** *****, ap. *****, spre recepţie finală, iar *conform pct. 5 al Procesului-verbal de recepţie,* Comisia de recepţie a motivat propunerea făcută, prin încheierea Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie, dosar *****ra-1746/2019.
78. În dezacord cu procesul-verbal de recepţie finală, ***** a depus mai multe plângeri în acest sens, iar prin Scrisoarea Centrului Naţional Anticorupţie nr. 02/06-3826, ultimului i s-a comunicat că, *contrar prevederilor art.1 alin.(2) al Legii nr.163 din 0907.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie*, drept temei de executarea a lucrărilor, a fost indicată încheierea Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al CSJ, de asemenea, ne fiind prezentată cartea tehnică a construcţiei.
79. Astfel, de către Centru Naţional Anticorupţie, a fost sesizată Agenţia pentru Supraveghere Tehnică, în vederea întreprinderii măsurilor ce se impun, în conformitate cu prevederile pct. 9 alin. (2) lit. c) al Hotărârii de Guvern nr. 1088 din 18.12.2017 cu privire la organizarea şi funcţionarea Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică, pct. 31, 32 al Hotărârii de Guvern nr.329 din 23.04.2009 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la atestarea tehnico-profesională a a specialiştiloc cu activităţi în construcţii (f.d. 196).
80. Prin Scrisoarea N*****, Agenţia pentru Supraveghere Tehnică a constatat că, ***** şi *****ţ, proprietarii apartamentului nominalizat au executat lucrări de desfiinţare a construcţiei accesorii (şură lit. 2, conform certificatului privind demolarea clădirii nr.*****), amplasată între apartamentul ***** şi apartamentul ***** din *****, 37, mun.Chişinău, fără autorizare de demolare, în locul acesteia fiind construită anexa lit. G2-04, cu suprafaţa la sol 9,7 m^2, fără autorizaţie de construire [...] şi înregistrată la Agenţia Servicii Publice (f.d.57).
81. De asemenea, Agenţia pentru Supraveghere Tehnică, a indicat că, necătând la faptul că, anexa lit. G2-04 a fost construită în lipsa capitolului A şi B al cărţii tehnice [...] comisia de recepţie finală a admis recepţia finală a anexei lit. G2-

04 la ***** din ***** 37, mun. *****, cu încălcarea art. 22 lit. (b) din Legea nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, art. 1, alin. (2) al Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție şi pct. 21alin. (7) al Regulamentului de recepție a construcțiilor şi instalațiilor aferente.

82. Corespunzător, în urma controlului efectuat, Agenţia pentru Supraveghere Tehnică, prin Scrisoarea nr. *****, a solicitat Ministerului Infrastructurii si Dezvoltării Regionale examinarea acțiunilor membrilor comisiei de recepţie finală şi sancţionarea acestora, în temeiul pct. 36 lit. d) al Regulamentului cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiştilor cu activităţi în construcţii, aprobat prin HG nr. 329 din 23.04.2009, iar la 24.11.2021, prin scrisoarea Nr. 19/2-4038/21, Agenţia pentru Supraveghere Tehnică a solicitat Primăriei mun.*****, conform art.423[10] Cod contravenţional, de a întocmi procesul-verbal cu privire la contravenţie, în temeiul art. 179 Cod contravenţional, pentru construcţii neautorizate şi intervenţii neautorizate la construcţiile existente, cu remiterea în instanţa de judecată competentă (f.d.58).
83. Prin răspunsul Direcţiei de Politie a mun. *****, Inspectoratul de Poliţie Buiucani din *****, ***** a fost anunţat că, în urma plângerii depuse de către ultimul, la data de 24.01.2022 a fost pornită cauza penală cu ********** de către Secţia Urmărire penală a Inspectoratului de Poliţie Buiucani al DP mun.*****, în baza elementelor componenţei de infracţiune prevăzute de art.361 alin. 2 lit. b) Cod penal. (f.d. 60).
84. Prin Scrisoarea Primăriei mun.***** nr.***** Serviciul Cadastral Teritorial ***** a fost informat despre faptul că, pe terenurile municipale sânt înregistrate construcții în temeiul proceselor-verbale de recepție finală, asupra cărora autoritatea publică locală nu a eliberat documente permisive atenționându-se Serviciul Cadastral Teritorial ***** că, nu există temei legal de a înregistra dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe terenurile municipale atribuite în arendă/superficie sau arendă provizorie/locațiune persoanelor fizice/juridice.
85. Astfel, în urma anchetei desfășurate în comun cu Departamentul Cadastru, s-a constatat că au fost utilizate diferite acte, care nu se regăsesc în registrele Direcției generale arhitectură, urbanism şi relații funciare, ne fiind clară originea semnăturii şi a ștampilelor aplicate pe aceste acte.
86. La data de *****, de către Direcţia Generală Locativ-Comunală şi Amenajare, arbitrară a fost emis Avizul privind recepția finală a construcției, cu nr. de înregistrare *****, prin care a fost avizat Procesul-verbal de recepție finală din ***** a obiectivului "Construirea încăperilor izolate cu nr. cadastral**********, lit. G, G1, g, 5, din mun. *****, ********** *****" (f.d.61).

87. Prin Scrisoarea Direcţiei Generale Locativ-Comunale şi Amenajării nr. *****, ***** a fost informat despre revocarea de către autoritatea publică locală a avizului pozitiv, exprimat prin scrisoarea nr. ***** din *****, pe motiv că, la apartamentul ***** din ********** 37, încăperea cu nr. 12, cu suprafața de 6,9 m^2 (G2) este construită, având ca perete exterior, *peretele ce face parte din construcţia cu nr.cadastral********** din ***** *****, proprietate privată* a lui ***** (f.d.61).
88. Din actele cauzei se mai reține că, la data de 18.11.2021, Agenția Servicii Publice a intabulat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al cet. ***** şi *****, asupra bunului imobil**********, *****, situat în mun.Chişinău, ***** 37, în temeiul Actului de constatare nr.0*****, Contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, Contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, a Deciziei ***** și a Procesului-verbal de recepție finală din *****.
89. Astfel, Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietari ai bunului imobil cu nr. cadastral********** din mun. Chișinău, ***** 37, sânt ***** și *****, drept temei al înscrierii dreptului de proprietate fiind: contractele de vânzare-cumpărare din ***** și *****, procesul-verbal de recepție finală din ***** și actul de constatare din ***** (f.d.115-116).
90. La fel, din suportul probator administrat la dosar, se denotă că, apartamentul ***** care aparține lui ***** și *****, precum și apartamentul ***** care aparține lui ***** și *****, sânt amplasate într-o ogradă comună, pe terenul cu nr. cadastral*****, al cărui proprietar este autoritatea publică locală.
91. Totodată, din actele cauzei rezultă că, anterior, ***** s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui *****, intervenient accesoriu *****, prin care a solicitat demolarea construcției accesorii nr.2 dintre ***** și *****și construcția neautorizată la et.2 de la ***** din *****, 37, mun.Chișinău și înlăturarea obstacolelor create de ***** în exercitarea pe deplin a dreptului de proprietate asupra *****din *****, 37 mun. Chișinău.
92. În acest sens, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) din 08 septembrie 2017, a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de ***** (f.d.117-123), hotărârea fiind menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 noiembrie 2018 (f.d.124-128), iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 02.10.2019, s-a declarat inadmisibil recursul declarat de ***** (f.d.129-132).
93. Prin prezenta acțiune, concretizată pe parcurs, ***** a solicitat constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din *****, rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției anexa nr.G2, obligarea pârâților să demoleze construcția anexa nr.G2 cu suprafața la sol de 9,7 m^2 și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.5-9,162-168).

94. Investită cu examinarea cauzei, prima instanță a conchis asupra netemeiniciei revendicărilor formulate de *****.
95. Exprimându-și dezacordul cu soluția primei instanțe, ***** a contestat-o cu apel, invocând argumentele enumerate mai sus.
96. Analizând criticile invocate în cererea de apel, în raport cu probele anexate la dosar și prevederile legii, aplicabile la caz, Colegiul constată că, soluția primei instanțe cu privire la respingerea acțiunii este una eronată, cererea de apel urmând a fi admisă, cu casarea hotărârii contestate, din motivele ce succed.
97. Colegiul notează că, prin prisma art.46 din Constituție, dreptul de proprietate privată este un drept garantat.
98. Instanța de apel remarcă că, în corespundere cu dispozițiile prevăzute la art.46 alin.(5) din Constituția RM, dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.
99. În acord cu art.1 al Protocolului adiţional nr.1 la Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa, decît în interesul public şi în condiţiile prevăzute de lege.
100. În corespundere cu art.5 alin.(1) CPC, 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.
101. În corespundere cu dispoziția art.9 alin.(1),(2), lit.a)-h) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar : a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării de lucrări ştiinţifice, creării de opere literare, de artă, în urma invenţiilor şi altor rezultate ale activităţii intelectuale; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.
102. În acord cu dispoziția statuată la art.10 alin.(1) Cod civil stipulează că, 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.

103. Colegiul notează că, apărarea drepturilor civile încălcate, se face pe cale judiciară.
104. Totodată, instanța de apel punctează că, în corespundere cu art.500 alin.(1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.
105. În concordanță cu prevederile art.501 alin.(2) Cod civil, dreptul de proprietate este garantat.
106. În conformitate cu art.586 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.
107. În acord cu art.588 alin. (1) Cod civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. (2) Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.
108. Relevante la caz, Colegiul consideră și prevederile *art.*1 din Legea nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii, care definește noțiunea de *sistemul al calităţii* ca fiind un sistem care determină şi traduce în fapt politica şi strategia calităţii, destinate să prevină noncalitatea, să asigure realizarea, atestarea şi garantarea calităţii ce rute, în condiţii raţionale de cost şi termen.
109. Art.22 din Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii, indică că, investitorii sânt 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 ia 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 si 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); i) notificarea Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică despre recepţia lucrărilor ajunse în fazele determinante ale construcţiei specificate la art. 21 alin. (4).

110. Instanța de apel atrage atenția și la reglementările prevăzute la pct.1 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23.05.1996, *recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată 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.
111. În concordanță cu pct.18 al Regulamentului enunțat, 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.
112. În acord cu pct. 21 din Regulament, Comisia de recepţie recomandă amînarea recepţiei în cazul când: 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 autorizație de construire).
113. Potrivit pct. 40 din același act normativ, la terminarea recepției, comisia de recepție își va consemna observațiile și concluziile în procesul-verbal de recepție finală, întocmit conform modelului prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul Regulament, pe care îl va înainta investitorului în termen de 3c zile

lucrătoare, împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecții a recepției, de amânare sau de respinfgere a ei, iar potrivit pct. 41 din Regulamentul enunțat, în cazul în care comisia de recepție finală recomandă admiterea recepției fără obiecții, amânarea sau respingerea ei, ea va trebui să propună măsuri pentru înlăturarea neregulilor semnalate. Comisia de recepție finală recomandă respingerea recepției finale în cazul în care nu au fost respectate una sau mai multe din exigențele esențiale.

114. Totodată, în acord cu pct. 43^3 din același Regulament, prevederile pct. 49 din prezentul Regulament și alte prevederi privind Cartea tehnică, se aplică corespunzător modului de recepție prevăzut de prezentul capitol.
115. În virtutea art. 28 Legea 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, (1) Construcţiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizaţiei de construire/documentaţiei de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră *construcţii neautorizate*. (2) încălcarea prevederilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea contravenţională sau penală.
116. Reieșind din prevederile legale menționate supra, Colegiul denotă că, prima instanță nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, și în lipsa unui suport factologic și juridic care ar justifica poziția sa privind respingerea acțiunii, a emis o soluție incorectă.
117. Colegiul atestă că, instanța de fond a indicat că, la momentul procurării apartamentului *****, şura *****, care în prezent este anexa G2, exista, astfel, ***** cunoştea şi a văzut existenţa construcţiei accesorii, acceptând-o, și totodată, a acceptat şi faptul că dispune de un perete comun cu *****, care aparţine cu drept de proprietate lui *****.
118. Astfel, instanţa de judecată a reținut că, *****, a procurat apartamentul, ştiind că are un perete comun cu vecinul din apartamentului *****, precum şi despre şura *****, care se află din a. 1990 şi se regăseşte în planurile lotului din 1997, 2001 şi 2007 ca şi construcţie aparte.
119. Iar în continuare, argumentele expuse de către reclamant în cererea de chemare în judecată au fost respinse de prima instanță, invocându-se că, anexa nr. G2, care se solicită a fi demolată a fost edificată în locul șurei *****, însă, fără a lua în considerație faptul că, construcţia accesorie - șura *****, amplasată între ap. 6 și ***** din ***** 37, mun. Chisinău, *a fost demolată, fără autorizaţie de desfiinţare*, iar anexa lit. G2-04, cu suprafaţa la sol de 9,7 m^2, *a fost construită fără autorizaţie de construire*, iar în lipsa actelor permisive în construcţii, Comisia de recepție finală nu putea semna Procesul-verbal de recepţie finală din data de *****.
120. Mai mult decât atât, Colegiul învederează că, la emiterea soluției, prima instanță a ignorat faptul că, în urma plângerilor depuse de către reclamantul/ apelantul *****, autoritățile sesizate în acest sens au depistat și au semnalat

mai multe abateri, neconformități și ilegalități, or, potrivit scrisorii de răspuns a Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică din 20.12.2021, s-a constatat că, lucrările de demolare a șurei ***** și lucrările de construire a anexei lit. G2-04, *au fost efectuate în lipsa autorizaţiei de desfiinţare şi respectiv a autorizaţiei de construire*, specificându-se că, Procesul-verbal de recepţie finală din ***** a fost întocmit *cu încălcarea art. 22 (b) din Legea nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii*, *art. 1, alin. (2) al Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie şi pct. 21alin. (7) al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente*.

121. În aceiași ordine de idei, Colegiul remarcă că, prima instanță nu a ținut cont și de faptul că, prin Scrisoarea Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică din 23.12.2021, s-a solicitat Primăriei mun.Chişinău să întocmească procesul-verbal cu privire la contravenţie, în temeiul art.179 Cod contravenţional în legătură cu cele constatate în cadrul examinării plângerii depuse de *****, iar potrivit Răspunsului Direcţiei de Poliţie a mun.Chişinău din *****, la data de 24.01.2022, de către Secţia Urmărire penală a Inspectoratului de Poliţie Buiucani al DP mun. Chişinău, în baza plângerii depuse de *****, a fost intentată cauza penală nr.*****, în baza elementelor componenței de infracţiune prevăzute de art. 361 alin. (2) lit. b) Cod penal.
122. Nu în ultimul rând, Colegiul învederează că, conform modelului de Proces-verbal de recepţie finală, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285/1998 (anexa nr. 2), în actul de recepţie se indică în mod obligatoriu autorizația de construire în baza căreia au fost efectuate lucrările.
123. Cu referire la caz, instanța de apel constată că, în procesul-verbal de recepție finală din *****, în locul autorizației de construire, a fost indicat, în calitate de temei, încheierea Colegiului civil, comercial si de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie, dosar nr. 2ra-1746.2019, care, fiind lipsă de un act permisiv în construcţii.
124. Completul de judecată atrage atenția asupra faptului că, potrivit pct.3 al procesului-verbal de recepție finală din *****, lucrările au fost complet terminate la data de 10.10.2018, iar încheierea Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie a fost emisă la data de 02 octombrie 2019, adică, peste un an de la finisarea lucrărilor menţionate în procesul verbal enunţat.
125. Toate aceste circumstanțe, reliefate supra, indică fără echivoc asupra ilegalității Procesului-verbal de recepție finală din *****, prin care s-au admis spre recepţie finală încăperile izolate locative cu nr. cadastral**********, lit. G, G1, g, g2, 5, din mun. Chişinău, *****i *****, ap. *****, acesta fiind întocmit cu încălcarea actelor normative în vigoare, construcţiile specificate supra, fiind efectuate în lipsa actelor permisive în construcţii.

126. Colegiul precizează că, în corespundere cu norma juridică înserată la art. 327 alin. (2) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).
127. Potrivit art. 331 alin. (1) Cod civil, actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, dacă nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.
128. Colegiul reliefează că, atunci când un act juridic încalcă o dispoziţie legală care ocroteşte un interes general, nulitatea absolută intervine pentru a sancţiona această încălcare, scopul acesteia fiind de a proteja ordinea publică, valorile sociale fundamentale şi alte interese de importanţă generală, care sânt considerate indispensabile pentru buna funcţionare a societăţii.
129. În același sens, instanța de apel menționează că, nulitatea absolută este o formă a ineficacității actului juridic, care intervine indiferent de voinţa părţilor actului juridic, iar dacă în cadrul unui proces judiciar, judecătorul constată faptele suficiente, el trebuie să refuze din oficiu efectele juridice ale pretinsului act juridic şi să constate nulitatea absolută a acestuia.
130. Colegiul notează că, art.2 Legea 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie definește următorii termeni: *certificat de urbanism pentru proiectare* - act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect; *autorizaţie de construire* - act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate şi verificate.
131. Subsecvent, instanța de apel subliniază că, în cazul admiterii lucrărilor de construcţie spre recepţie finală în lipsa actelor permisive în construcţii, are loc o încălcare gravă a normelor legale, instituite în mod imperativ de către legiuitor cu privire la dreptul de proprietate al reclamantului/apelantului *****. Or, actele permisive în construcţii sânt instituite pentru a asigura că, construcţiile edificate respectă standardele de siguranţă, urbanism şi mediu şi pentru a proteja interesele generale ale societăţii.
132. Colegiul relevă că, în acord cu art. 331 alin. (6) Cod Civil, în cazul în care, în temeiul actului juridic nul sau anulat, s-a dobândit un drept prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege, titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.
133. În aceiași ordine de idei, instanța de apel reiterează că, în virtutea prevederilor art. 438 alin. (1) Cod civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau

notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

134. În concordanță cu art. 439 alin. (1) lit. b) din Cod civil, orice persoană interesată, poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii, dacă 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.
135. Astfel, deoarece instanța de judecată a concluzionat asupra nulității procesului-verbal de recepție finală din *****, care a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției anexa nr. G2-04, cu suprafața la sol de 9,7 m^2 pe numele pârâților/intimaților ***** și *****, se impune inclusiv necesitatea rectificării înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, efectuate în baza actului anulat, prin radierea respectivei înregistrări din Registrul bunurilor imobile.
136. Cu referire la cerința privind obligarea demolării construcției, instanța de apel reiterează că, în corespundere cu prevederile art. 598 alin. (1) Cod civil, orice construcție, lucrare sau plantație, se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. (3) în caz de nerespectare a distanței prevăzute la alin. (1) și (2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară demolarea construcției sau scoaterea ori tăierea la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sânt ridicate.
137. Colegiul menționează că, la caz, s-a stabilit cert că, anexa lit. G2 a fost construită ilegal de către pârâții/intimații ***** și *****ț, în lipsa actelor permisive pentru construcție și în lipsa unei decizii în acest sens din partea autorităților publice locale, care ar permite edificarea acesteia, *construcţia enunțată fiind alipită de construcţia cu nr. cadastral**********, ce aparţine lui* *****, astfel generând o influență inadmisibilă asupra dreptului de proprietate al acestuia, Colegiul conchide că, pretenția cu privire la obligarea de a nu crea obstacole, prin demolarea construcției construite ilegal, urmează a fi admisă, cu obligarea lui ***** și a Ludmilei Gîrneț să demoleze construcția – anexa nr.G2 cu suprafața la sol de 9,7 m.p., parte a bunului imobil cu nr.cadastral**********, alipită de bunul imobil cu nr.cadastral**********, proprietate privată a lui *****.
138. În lumina celor descrise supra, ținând cont de faptul că, în cadrul cercetării judecătorești s-a stabilit indubitabil că, lucrările de demolare a șurei ***** și lucrările de construire a anexei lit. G2-04, au fost efectuate de către ***** și *****, în lipsa autorizaţiei de desfiinţare şi respectiv a autorizaţiei de

construire, se denotă cert că, Procesul-verbal de recepţie finală din ***** a fost întocmit cu încălcarea prevederilor legale statuate expres la art. 22 lit. b) din Legea nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii, art. 1, alin. (2) al Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie şi pct. 21 alin. (7) al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, situație care impune constatarea nulității acestuia, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate înregistrat în favoarea lui ***** și *****ț asupra construcției - anexa nr. G2, cu suprafața la sol 9,7 m^2, ce constituie parte a bunului imobil cu nr. cadastral**********, efectuate în temeiul procesului-verbal de recepție finală din ***** (*****), ultimii urmând a fi obligați să înlăture obstacolele în exercitarea dreptului de proprietate al lui *****, prin demolarea construcției – anexa nr.G.2 cu suprafața la sol de 9,7 m.p., parte a bunului imobil cu nr.cadastral**********, alipită de bunul imobil cu nr.cadastral**********, proprietate privată a lui *****.

139. În partea ce ține de cerința cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, Colegiul notează că, în acord cu prevederile art.94 CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câştig de cauză toate cheltuielile de judecată. (3) Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii.
140. În temeiul art.96 alin.(1),(1^1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
141. La caz, Colegiul atestă că, reclamantul/apelant a invocat suportarea unor cheltuieli de asistenţă juridică, în mărime de 41 383 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică în instanța de fond (f.d.208, vol.I), iar pentru instanța de apel, s-au invocat cheltuieli de asistență juridică în sumă de 20 000 lei (f.d.49, vol.II), fiind anexate în acest sens la actele cauzei bonurile de plată corespunzătoare.
142. Astfel, având în vedere că, apelul declarat de ***** a fost admis, Colegiul consideră că, ultimul este în drept de a pretinde la compensarea cheltuielilor de asistență juridică din contul pârâților ***** și *****.
143. Cât privește cuantumul acestor cheltuieli, Colegiul menționează că, pentru determinarea compensației acordate, instanța de judecată urmează să țină cont de complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil,

cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

144. Munca avocatului trebuie să fie rezonabilă, adică să nu fie exagerată, ori de exemplu să nu fie prea multă sau prea scumpă.
145. Potrivit practicii CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Cuantumul cheltuielilor pentru asistenţa juridică trebuie astfel stabilit, încât acestea să fie rezonabil şi să nu constituie sume excesive.
146. Astfel, reieşind din criteriile de necesitate şi rezonabilitate a cheltuielilor suportate de către ***** în legătură cu asistenţa juridică acordată acestuia la examinarea prezentei cauze civile, Colegiul ajunge la concluzia de a admite parțial cerința cu privire la compensarea cheltuielilor de asistență juridică și a încasa din contul lui ***** și ***** în beneficiul lui ***** suma de 7 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, suportate în instanța de fond și instanța de apel, această sumă fiind una reală, necesară și echitabilă în raport cu munca prestată de avocat.
147. În lumina celor reliefate supra, Colegiul denotă că, circumstanțele stabilite și descrise mai sus, confirmă cert asupra netemeiniciei concluziei primei instanțe de respingere a acțiunii promovate în instanță de *****, soluția de respingere fiind una pripită și neîntemeiată.
148. Având în vedere cele expuse supra și ținând cont că, prima instanță nu a luat în considerație toate circumstanțele cauzei, aplicând eronat prevederile legii, Colegiul ajunge la concluzia de a admite apelul declarat, de a casa integral hotărârea primei instanțe, și a emite o nouă hotărâre, prin care, a admite acțiunea înaintată de ***** împotriva lui ***** și *****, intervenient accesoriu Consiliul mun.Chișinău, Primatul mun.Chișinău cu privire la constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din *****, rectificarea Registrului bunurilor imobile, obligarea de a demola construcția-anexa nr.G2 cu suprafața de sol de 9,7 m^2 și compensarea cheltuielilor de judecată, a constatata nulitatea procesului-verbal de recepție finală din *****, cu obiectivul ”construirea încăperilor izolate locative nr.cadastral**********, lit.G, G1, g, G2, 5 din mun.Chișinău, *****, 37, *****”, cu dispunerea rectificării în registrul bunurilor imobile, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate în favoarea lui ***** și *****ț asupra construcției – anexa nr.G2 cu suprafața la sol de 9,7 m^2, parte a bunului imobil cu nr.cadastral**********, efectuate în temeiul procesului-verbal de recepție

finală din ***** (*****), cu obligarea lui ***** și *****ț să înlăture obstacolele în exercitarea dreptului de proprietate a lui ***** prin demolarea construcției – anexa nr.G2 cu suprafața la sol de 9,7 m^2, parte a bunului imobil cu nr.cadastral**********, alipită de bunul imobil cu nr.cadastral**********, proprietate privată a lui ***** și a încasa de la ***** și ***** în beneficiul lui ***** a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 7 000 (șapte mii) lei.

149. În conformitate cu prevederile art.385, lit.c), 389-390 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ,-

d e c i d e:

Se admite apelul declarat de *****.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui *****, *****, intervenient accesoriu Consiliul mun.Chișinău, Primatul mun.Chișinău cu privire la constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din *****, rectificarea Registrului bunurilor imobile, obligarea de a demola construcția-anexa nr.G2 cu suprafața de sol de 9,7 m.p., compensarea cheltuielilor de judecată.

Se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui ***** și *****, intervenient accesoriu Consiliul mun.Chișinău, Primatul mun.Chișinău cu privire la constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din *****, rectificarea Registrului bunurilor imobile, obligarea de a demola construcția-anexa nr.G2 cu suprafața de sol de 9,7 m.p., compensarea cheltuielilor de judecată.

Se constată nulitatea procesului-verbal de recepție finală din *****, cu obiectivul ”construirea încăperilor izolate locative nr.cadastral**********, lit.G, G1, g, G2, 5 din mun.Chișinău, *****, 37, *****”;

Se dispune rectificarea în registrul bunurilor imobile, prin radierea înregistrării dreptului de proprietate în favoarea lui ***** și *****ț asupra construcției – anexa nr.G2 cu suprafața la sol de 9,7 m.p., parte a bunului imobil cu nr.cadastral**********, efectuate în temeiul procesului-verbal de recepție finală din ***** (*****).

Se obligă ***** și *****ț să înlăture obstacolele în exercitarea dreptului de proprietate a lui ***** prin demolarea construcției – anexa nr.G.2 cu suprafața la sol de 9,7 m.p., parte a bunului imobil cu nr.cadastral**********, alipită de bunul imobil cu nr.cadastral**********, proprietate privată a lui *****.

Se încasează de la ***** și ***** în beneficiul lui ***** cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7 000 (șapte mii) lei.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Nelea Budăi

Judecătorii Marina Anton

Ina Dutca