Dosar nr. 2-19025/23 COPIE
2-23133411-12-2-15092023

HOTĂRÂRE
În numele Legii

24 aprilie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele completului, judecător Livia Mitrofan
Grefier Galina Boubatrîn

examinând în procedura generală, în ședință publică, la sediul instanței de judecată cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Svetlana Colcinscaia către S.R.L. „Valexcons” cu privire la nulitatea actului juridic,

c o n s t a t ă :

CIRCUMSTANȚELE DE FAPT

1. La 14 septembrie 2023, avocatul Rusu Dorel, în interesele Svetlanei Colcinscaia a depus cerere de chemare în judecată către S.R.L. „Valexcons”, privind: declararea nulității absolute a avizului tehnic nr. 86 din 22.06.2022 emis pentru construcția cu nr. cadastral ***** pe de terenul cu nr. cadastral *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău.

2. A invocat că Colcinscaia Svetlana este vecina nemijlocită în apropierea casei de locuit din str. ***** mun. Chișinău, sect. Centru, cu număr cadastral *****. Vizavi de casa reclamantului, au demarat lucrările de construcție a unui bloc locativ (o casă enormă). În urma mai multor plângeri, s-a obținut un set de acte referitor la această construcție.

3. A indicat că Primăria mun. Chișinău a emis pe numele Tăietu Andrei certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 389i/20 din 18.11.2020 pentru construirea a două case de tip duplex, cuplate pe imobilul/terenul cu număr cadastral *****.

4. A comnicat că la data de 09.04.2021 Primăria mun. Chișinău a eliberat pe numele lui Bulat Ion autorizația de construire nr. 90-c/21 pentru construirea a două case de locuit de tip duplex, cuplate. S+D+P+2E, pe terenul cu număr cadastral ***** situat pe str. Ciocîrliei, mun. Chișinău. Totodată, conform extrasului din baza centrală de date a Registrului bunurilor imobile, proprietar atât al terenului cât și al construcției deja ridicate este SRL „Valexcons” în baza autorizației de construire nr. 90-c/21 din 09.04.2021 și Avizului tehnic (grad de finisare 42%) nr. 86 din 22.06.2022.

5. A declarat că analizând toate actele referitor la această situație, a constatat faptul că construcția edificată pe terenul cu nr. cadastral ***** se efectuează în mod ilegal, contrar actelor permisive eliberate în acest sens. Totodată. SRL „Valexcons” a înregistrat construcția în Registrul bunurilor imobile cu mențiunea de „construcție nefinalizată”, astfel prezentând Avizul tehnic nr. 86 din 22.06.2022, ce atestă gradul de finisare în mărime de 42%.

6. A relatat că potrivit pct. 3.1. din Codul practic în construcții, Avizul tehnic este documentul, care reprezintă o expertiză tehnică, ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect. În conformitate cu pct. 3.2 din Codul practic în construcții, Avizul tehnic se întocmește pentru construcții nefinalizate, construcția cărora s-a executat în baza autorizației de construire.

7. Consideră că Avizul tehnic este lovit de nulitate absolută, fiind emis contrar legii, or la elaborarea avizului tehnic nu s-a ținut cont de actele permisive și de documentația de proiect.

8. A evidențiat că pct. 4 din Certificatul de urbanism pentru proiectare prevede următoarele aspecte la Regimul arhitectural-urbanistic: Conform planului Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, terenul este amplasat în zona cartierului existent cu construcții locative din sectorul Centru. Potrivit Regulamentului local de urbanism (RLU) al orașului Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, imobilul este amplasat în zona cu codul de reglementare urbanistică R2, care în conformitate și cu Dispoziția Primarului general nr. 480-d din 29.05.2014, constituie subzona locuințelor particulare și/sau cuplate pentru două familii P+2E, POT maxim 35%, CUT maxim 0,9 pentru înălțimi P+2E și 0,65 pentru înălțimi P+E (se admite creșterea cu 0.1 a CUT în cazul mansardelor). Retrageri față de limitele laterale-minim 2,4 m; retrageri față de limita posterioară-minim 5,0 m; retrageri față de la aliniament-minim 4,0 m.

9. A subliniat că în cazul micșorării distanțelor reglementate cu referire la normele antincediare, însorire, iluminare și aerisire, se impune prezentarea declarațiilor autentificate notarial cu proprietarii respectivi. La elaborarea documentației de proiect se vor respecta următoarele condiții- regimul de înălțime al imobilului nu va depăși maximele admise de RLU; nivelul subteran va fi stabilit în dependența necesității, structura solului și relieful terenului; parcaj obligatoriu în limita terenului; fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ care va integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje (se intrezice folosirea plăcilor de azbociment sau tabla lucitoare pentru acoperire); va fi prevăzută amenajarea teritoriului deținut și adiacent (plantări arbori/arbuști 10% din suprafața lotului). POT și CUT vor fi calculate în conformitate cu

prevederile dispoziției Viceprimarului municipiului Chișinău, nr. 340 din 13.04.2016 „cu privire la aplicarea regulilor de calculare a indicilor de utilizare și ocupare a terenurilor orașului Chișinău”. Corectitudinea calculelor prezentate se pune pe seama verificatorilor documentației de proiect.

10. A enunțat că în cazul proiectării/construirii gardului, respectivul se va realiza pe axele hotarelor terenului deținut. În baza Actului de transmitere-primire în natură a terenului și va depăși înălțimea de 2,0 m (spre limitele separative ale parcelei va fi opac iar spre stradă min. 50% transparent sau cu gard viu, cu acordul proprietarilor de imobile alăturate, cu hotar comun).

11. A explicat că documentația de proiect va fi elaborată de persoane fizice sau juridice, autorizate în modul stabilit. Ori, conform planului general din proiect, avizat de arhitectul mun. Chișinău la 17.05.2019, coeficienții construcției sunt: POT - 37%, CUT - 1,14, iar suprafața construită - 243 mp.

12. A indicat că contrar celor indicate, în registrul bunurilor imobile a fost înregistrată o construcție nefinisată, cu suprafața la sol de 360 mp. La fel, actualmente, construcția este executată deja cu regimul de înălțime S+D+P+7E și se vede pregătită armătura pentru nivelul 8E.

13. A invocat că beneficiarul construcției. SRL „Valexcons”, în loc de 243 mp la sol a construit 360 mp, iar pe înălțime, în loc de S+D+P+2E, la moment deja sunt construite niveluri în plus. În acest sens se constată că beneficiarul construcției, SRL „Valexcons” pentru executarea lucrărilor de construire a două case de locuit tip duplex, cuplate S+D+P+2E, pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. ***** a încălcat prevederile din documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului.

14. A relatat suplimentar că potrivt pct. 4.1 din Codul practic în construcții. Avizul tehnic se elaborează și se emite în temeiul cererii beneficiarilor (investitorilor) sau a reprezentanților legali ai acestora, conform anexei A la Regulament, în baza documentelor.

15. A subliniat că inspectorul la primirea cererii urma să verifice toate actele și să verifice dacă construcția se realizează conform documentației de proiect și actelor permisive eliberate, ca să întocmească avizul tehnic. Ori, documentația de proiect este contrar cerințelor stabilite în Certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru obiectivul de pe terenul cu nr. cadastral ***** str. *****, mun. Chișinău.

16. A enunțat că la 11.02.2022, de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică a fost înocmit Procesul-Verbal de control nr. PV-AST- 2022-00048, asupra SRL „Valexcons”. în rezultatul controlului efectuat la obiectivul de pe terenul cu nr. cadastral ***** str. *****, mun. Chișinău, s-au constatat mai multe încălcări admise la construcția obiectului.

17. A subliniat că în rezultatul controlului efectuat la obiectivul de pe terenul cu nr. cadastral ***** str. *****, mun. Chișinău, s-au constatat mai multe încălcări admise la construcția obiectului.

18. A comunicat că măsuri restrictive aplicate: sistarea executării lucrărilor de construcție până la înlăturarea neconformităților. Procesul-verbal de control nr. PV-AST-2022-00048 din 11/02/2022 și Lista de Verificare nr. 2.2.3/AST au fost refuzate spre semnarea de către persoana supusă controlului, ce a fost confirmat prin semnarea a doi martori. Ulterior, Agenția, a expediat prin posta recomandată Proces-verbal de control nr. PV-AST- 2022-00048 din 11/02/2022 și Lista de Verificare nr. 2.2.3/AST (în originale) în adresa sediului SRL „Valex Cons" (str. Burebista, 112, mun. Chișinău) spre executare.

19. A invocat că persoana verificată se eschivează și nu întrunește condițiile impuse prin PV-AST-2022-00048 din 11/02/2022, Agenția conform art. 31 alin. (2) al Legii nr. 721/1996 privind calitatea în construcții și art. 440 alin. (6) Cod contravențional a solicitat implicarea Inspectoratului de Poliție în baza art. 24 alin. (4) al Legii nr. 320/2012 cu privire la activitatea Poliției și statutul polițistului." La fel, din scrisoarea nr. 1785/22 din 24.05.2022 expediată de Agenția pentru Supraveghere Tehnică, se cunoaște faptul că agentul constatator al Preturii a perfectat în privința contravenientului SRL „Valexcons" un proces verbal cu privire la contravenție nr. 001340 din 29.04.2022, care a fost remis spre examinare la Judecătoria Chișinău.

20. Aduce la cunoștință instanței că lucrările de construcție efectuate pe terenul cu nr. cadastral 010020298, str. *****, mun. Chișinău sunt neautorizate, fapt confirmat de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică cât și de Pretura mun. Chișinău, sect. Centru. Suplimentar a anexat la materialele cauzei scrisorile Direcției generală arhitectură, urbanism și relații funciare (DGAURF), prin care se atestă încălcările efectuate de SRL „Valexcons", anume refuzul de a sista lucrările de construcție conform prescripției date de Agenția pentru Supraveghere Tehnică.

21. A consemnat că prin scrisoarea nr. 21/847 din 07.03.2022, DGAURF a menționat că a solicitat de la AST examinarea posibilității stopării forțate a construcției cu sancționarea specialiștilor atestați implicați.

22. La data de 23.02.2022, Pretura sectorului Centru, mun. Chișinău a expediat răspuns la petițiile înaintate de reclamant, prin care a informat că a efectuat examinare pe teren la nr. cadastral 0100202983.

23. A subliniat că în textul scrisorii a fost menționat că „în cadrul examinării pe teren, la 22.02.2022, ora 11:00 s-a constatat executarea lucrărilor de construcție, inițiate în baza Autorizației de construire nr. 90-c/21 din 09.04.2021, contrar prevederilor de stopare din Procesul verbal nr. PV-AST-2022- 00048 din 11.02.2022, întocmit de Agenția pentru

Supraveghere Tehnică, conform art. 177 alin. (2) Cod Contravențional. Prin urmare, organele specializate au constatat încălcările admise de SRL „Valexcons", anume că construcția obiectivului cu nr cadastral 0100202983 se efectuiază contrar actelor permisive, precum și că beneficiarul construcției refuză prezentarea documentației în baza cărora se fac aceste lucrări.

24. A indicat că în pofida existenței Procesului-Verbal de control nr. PV-AST-2022-00048 din 11.02.2022, care a fost adus la cunoștință SRL „Valexcons" cât și a interdicției de executare în continuare a lucrărilor de construcție, SRL „Valexcons" continuă mai departe să efectueze lucrările, încalcă vădit condițiile impuse de Certificatul de urbanism pentru proiectare și de Autorizația de construire.

25. A invocat că la 21.02.2022, după întocmirea Procesului Verbal de control erau construite doar două nivele, conform situației de facto, construcția a avansat, fiind deja construite 7 niveluri și pregătit spre executare și nivelul 8 al construcției.

26. A comunicat că SRL „Valexcons" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Agenției pentru Supraveghere Tehnică privind anularea prescripției și a măsurii restrictive din procesul-verbal de control nr. PV-AST-2022-00048 din 11/02/2022 și declararea nulității rezultatelor controlului expuse în procesul verbal de control. Concomitent, la acțiunea depusă, reclamantul a înaintat cerință cu privire la suspendarea executării prescripției și a măsurii restrictive din procesul-verbal de control nr. PV-AST-2022- 00048 din 11/02/2022 pentru ca S.R.L. „Valexcons" să aibă posibilitatea de a executa în continuare lucrările de construcție în baza autorizației de construire nr.90-C/21 din 09.04.2021. Prin încheierea nr. 3-1056/2022 din 17.06.2022, Judecătoria Chișinău Sediul Râșcani a admis cererea reclamantului cu privire la suspendarea executării prescripției și a măsurii restrictive din procesul-verbal de control nr. PV-AST-2022-00048 din 11/02/2022. Potrivit Deciziei Curții de Apel Chișinău nr. 3r-372/22 din 15.09.2022: s-a admis recursul depus de Agenția pentru Supraveghere Tehnică; s-a anulat încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 17 iunie 2022, cu adoptarea unei noi încheieri, prin care: Se respinge ca neîntemeiată cererea reclamantului S.R.L. „Valexcons", privind suspendarea executării prescripției și a măsurii restrictive din procesul-verbal de control nr. PVAST-2022-00048 din 11.02.2022.

27. Ulterior, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a depus cerere de recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 13.12.2022, emisă în cadrul acțiunii de contencios administrativ înaintată de S.R.L. „Valexcons" împotriva Agenției pentru Supraveghere Tehnică privind anularea prescripției și a măsurii restrictive din procesul-verbal de control nr. PVAST-2022-00048 din 11.02.2022, declararea nulității rezultatelor controlului expuse în procesul-verbal de control nr. PVAST-2022-00048 din 11.02.2022. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3r-10/23 din 06.03.2023: s-a admis recursul depus de Agenția pentru Supraveghere Tehnică; s-a anulat încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 13 decembrie 2022, cu adoptarea unei noi încheieri, prin

care: se respinge ca fiind neîntemeiată cererea reclamantului S.R.L. „Valexcons”, privind suspendarea executării prescripției și a măsurilor restrictive din procesul-verbal de control nr. PVAST-2022-00048 din 11.02.2022.

28. A enunțat că la 22.02.2022. de către Executorul judecătoresc, Doroftei Igor a fost efectuat Act de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 064a-08/2022, prin care se atestă încălcările comise la construcția obiectivului cu nr. cadastral *****. Potrivit actului de constatare menționat supra, construcția „este etajată și compusă din subsol și 5 etaje”.

29. La 11.10.2022, de către Executorul judecătoresc Doroftei Igor, a fost întocmit un alt Act de constatare nr. 064a-31/2022.

30. Ulterior, la 12.10.2022, de către Executorul judecătoresc, Olga Buzadji a fost întocmit Actul de constatare cu nr. 008-3/2022.

31. A invocat că contrar celor indicate mai sus se continuă executarea lucrărilor de construcție. La fel, la actele de constatare, care au fost menționate supra, au fost anexate imagini foto, care stabilesc cu exactitate că construcția realizată a depășit numărul de niveluri construite, care au fost prevăzute în actele permisive și în documentația de construcție.

32. Adițional, a relatat și cele constatate din raportul de expertiză nr. 036 din 02.03.2023.

33. A invocat că documentația de proiect elaborată de „Dasc Design&Build” SRL încalcă normele urbanistice locale ale acestei zonei. Nu se respectă retragerile de la liniile roșii de 4,5 m. minim, s-a încălcat CUT maxim 0.5% și POT maxim 35%, în realitate fiind construită casa destinată multifamilială (bloc locativ) pe toată suprafața terenului de 0,07 ha care la moment are deja 7 etaje de la sol, fiind construit spațiul pentru ascensor, ceea ce denotă că casa va avea un regim înalt de nivele. Astfel, s-a încălcat volumul de construcție și înălțimea construcției în curs de execuție. Documentația de proiect elaborată de „Dasc Design&Build”SRL cît și construcția ce se edifică nu are retrageri laterale: în total 10,5m. minim pe o latură: 4,5 m, fiind încălcat grav Regulamentul de Urbanism Local.

34. A indicat că potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău. terenul sus-indicat are cod R1 - R2, fiind aflat în planșa F8 al Regulamentului. Conform Regulamentului local de urbanism - Zonele R1 și R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade. Pentru zona R2 se prescriu următoarele condiții generale: Locuință unifamilială, izolată sau cuplată. Cod R1, R2 Conform Planului Urbanistic General (PUG) al mun. Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 389i din 18.11.2020, pentru Codul urbanistic R1 și R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru

fațade, (pag. 9 din PUG). La pag. 8 din PUG se dă exemplu de imagine pentru tipul casei (construcției locative) pentru Codul urbanistic R2 și se prescriu următoarele condiții generale: R2: locuință unifamilială, izolată sau cuplată.

35. A enunțat că contrar PUG-ului în Certificatul de urbanism nr. 389i/20 din 18.11.2020 este indicat în loc de o casă de locuit unifamilială, construirea a două case de locuit de tip duplex, cuplate. CUT, în loc de 0,5, s-a indicat 0,9. Retragere, în loc de minim 9 m, s-a indicat minim 5 m. La fel, conform proiectului de execuție nr. 12-02/2021-FC, construcția urma a fi contruită după următorii parametri S+D+P+2E, iar de facto este construită deja o construcție cu 7 nivele și lucrările de edificare continuă. Încălcări grave depistate, din analiza Certificatul de urbanism nr. 389Î/20 din 18.11.2020, Proiectul de execuție nr. 12-02/2021-FC și situația de facto a construcției.

36. A comunicat că procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) sunt strâns legate de termenii SC (Suprafața Construită) și SCD (Suprafața Construită Desfășurată) POT = (suprafața la sol a construcției * 100%) /suprafața lotului CUT = (suprafața totală a construcției)/ suprafața lotului. Astfel, cu certitudine se atestă că SRL „Valexcons”, încalcă condițiile impuse de actele permisive pentru construcție, documentația de proiect cât și execută mai departe lucrări de construcție a obiectivului contrar prescripțiilor impuse de Agenția pentru Supraveghere Tehnică. Cu toate acestea, a fost elaborat și înregistrat în registrul bunurilor imobile, avizul tehnic, cu privire la gradul de finisare. Iar în baza celor descrise, se atestă cu certitudine că expertul tehnic care a întocmit avizul nu a examinat actele prezentate și a omis toate neconformitățile între actele permisive eliberate, starea faptică a contracției și documentația de proiect. Ori, potrivit pct. 6.9 din Codul practic în construcții în cazul necorespunderii lucrărilor de construcții cu documentația de proiect investitorului sau persoanei care acționează în numele acestuia i se va refuza eliberarea avizului solicitat până când lucrările de construcții nu vor fi aduse în concordanță cu documentația de proiect.

37. Prin urmare, a solicitat admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

38. Reprezentantul pîrîtei S.R.L. „Valexcons”, avocatul Gaina Sergiu a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii reclamantei ca fiind nefondată și încasarea din contul reclamantului a cheltuielilor de judecată suportate de către pârât pentru asistența juridică în cadrul acestui proces.

CHESTIUNI DE PROCEDURĂ

39. La 15 septembrie 2023, potrivit fișei de repartizare a cererii, judecătorului Livia Mitrofan i-a fost repartizată spre examinare cauza civilă.

40. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 septembrie 2023, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată.

41. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 octombrie 2023, s-a restitui cererea de chemare în judecată.

42. Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 23.01.2024, s-a casat încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 octombrie 2023 și s-a remis cauza la rejudecare, în aceiași instanță, aceluiași complet de judecată, la etapa de soluționare a chestiunii de punere pe rol a acțiunii.

43. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 aprilie 2024, s-a stabilit termenul de examinare a cauzei civile.

44. În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei Svetlana Colcinscaia, avocatul Dorel Rusu, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cerere a solicit amânarea ședinței de judecată, instanța prin încheiere protocolară a respins cererea de amânare a ședinței de judecat ca fiind neîntemeiată, or, respectiva cerere de amânare, fiind depusă în mod repetat, pe aceleași temeiuri, astfel, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsă.

45. Reclamanta Svetlana Colcinscaia, în ședința de judecată nu s-a prezentat, din motive necunoscute instanței, cunoscând despre existența litigiului, astfel, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsă.

46. Reprezentantul pârâtei S.R.L. „Valexcons”, avocatul Gaina Sergiu, în ședința de judecată a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată și încasarea din contul reclamantului a cheltuielilor de judecată suportate de către pârâtă pentru asistența juridică în cadrul acestui proces, pe motivele invocate și descrise în referință.

APRECIEREA INSTANȚEI

47. Cercetând materialele cauzei civile prin prisma normelor de drept se reține următoarele.

48. Conform art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Alineatul (3) al articolului în cauză statuează că, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

49. Potrivit art. 121 din Codul de procedură civilă, 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.

50. Conform art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța 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. Alineatul (3) al articolului menționat, stabilește că, fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

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

52. În conformitate cu art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de Procedură Civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

53. Apreciind probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată nemijlocit a constatat că:

54. Colcinscaia Svetlana este vecina nemijlocită în apropierea casei de locuit din str. ***** mun. Chișinău, sect. Centru, cu număr cadastral *****. Vizavi de casa reclamantei, au demarat lucrările de construcție a unui bloc locativ.

55. Primăria mun. Chișinău a emis pe numele Tăietu Andrei certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 389i/20 din 18.11.2020 pentru construirea a două case de tip duplex, cuplate pe imobilul/terenul cu număr cadastral ***** (Vol. I, f.d.42).

56. La 09 aprilie 2021, Primăria mun. Chișinău a eliberat pe numele lui Bulat Ion autorizația de construire nr. 90-c/21 pentru construirea a două case de locuit de tip duplex, cuplate. S+D+P+2E, pe terenul cu număr cadastral ***** situat pe str. Ciocîrliei, mun. Chișinău (Vol. I, f.d.14).

57 Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietar atât al terenului cât și al construcției nefinisate este SRL „Valexcons” în baza autorizației de construire nr. 90-c/21 din 09.04.2021 și Avizului tehnic (grad de finisare 42%) nr. 86 din 22.06.2022. SRL

„Valexcons” a înregistrat construcția în Registrul bunurilor imobile cu mențiunea de „construcție nefinalizată”, prezentând Avizul tehnic nr. 86 din 22.06.2022, ce atestă gradul de finisare în mărime de 42% (Vol. I, f.d.59).
58. Consideră reclamanta că Avizul tehnic este lovit de nulitate absolută, fiind emis contrar legii, or la elaborarea avizului tehnic nu s-a ținut cont de actele permisive și de documentația de proiect.

59. Potrivit prevederilor art. 327 alin. (1) din Codul civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

60. Conform art. 328 alin. (1) și (3) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces. Atît acţiunea în constatare a nulităţii absolute, cît şi excepţia de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acţiunile privind aplicarea efectelor nulităţii absolute conform art.331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acţiunea în constatare a nulităţii absolute sau după admiterea acestei acţiuni.

61. Potrivit art. 331 alin. (1) și (3) din Codul civil, actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. Drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei. Această dispoziţie se aplică şi drepturilor de creanţă ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobîndite în temeiul actului juridic.

62. Prin urmare, pentru declararea nulității absolute a avizului tehnic nr. 86 din 22.06.2022 emis pentru construcția cu nr. cadastral ***** pe terenul cu nr. cadastral *****, situat pe str. *****, mun. Chișinău, este necesar de a stabilit natura acestui document/act, și, dacă actul contestat poate fi reținut ca un Act juridic.

63. Or, potrivit prevederilor art. 308 din Codul civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

64. Prin urmare, unul din elementele definitorii ale actului juridic civil este manifestarea de voinţă. Avînd drept scop crearea, modificarea ori stingerea unor rapoturi cu alte persoane, voinţa autorului actului juridic civil trebuie să fie manifestată, exteriorizată. Eficacitatea acestei voinţe depinde de posibilitatea altor persoane de a lua cunoştinţă de ea. Prin manifestare, voinţa încetează de a mai fi un fenomen subiectiv, devenind un fapt social, o realitate obiectivă, iar terţii pot lua cunoştinţă de conţinutul ei şi pot adopta o anumită conduită.

65. Manifestarea de voinţă trebuie să provină de la un subiect de drept civil- persoană fizică sau persoană juridică. Întrucît actul juridic civil este un act volitiv, conştient, el poate fi săvîrşit numai de un subiect care are capacitatea de exerciţiu necesară. Persoana fizică, adică omul privit individual, săvîrşeşte acte juridice civile personal. Persoana juridică, neavînd o voinţă proprie în sens psihologic, acţionează prin intermediul unor persoane fizice, abilitate de a săvîrşi asemenea manifestări de voinţă. Aceste persoane fizice, care săvîrşesc acte juridice civile, prin lege sau prin actul de constituire, în numele şi pe seama persoanei juridice, sînt administratorii.

66. Astfel, manifestarea de voinţă trebuie să fie îndreptată spre producerea efectelor juridice: naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile. Intenţia de a produce efecte juridice este un element necesar al actului juridic civil, astfel încît aceste efecte nu se pot produce, conform legii, decît dacă o asemenea intenţie a existat. Această trăsătură definitorie deosebeşte actul juridic civil de faptul juridic civil, care este săvîrşit fără intenţia de a produce efecte juridice, care însă se produc în virtutea legii.

67. Astfel, finalitatea actelor juridice este crearea, modificarea sau stingerea unor drepturi şi obligaţii civile concrete. Prin această trăsătură actul juridic civil se deosebeşte de actele juridice din alte ramuri de drept (de ex.: actul administrativ.).

68. În conformitate cu prevederile pct. 3.1. din „Regulament privind emiterea avizului tehnic, ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcții cu documentația de proiect, aprobat prin ordinul Ministrului dezvoltării regionale și construcțiilor - al Republicii Moldova nr. 46 din 10 aprilie 2013, Avizul tehnic este documentul, care reprezintă o expertiză tehnică, ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect.

69. Astfel, avizul tehnic pentru construcție nu este un act juridic în sine, ci un document tehnic cu caracter obligatoriu, emis de obicei de o autoritate sau instituție competentă, în cadrul procesului de autorizare a unei construcții.

70. Or Actul juridic: este o manifestare de voință recunoscută de lege care produce efecte juridice. Însă, avizul tehnic: este un document emis de specialiști, prin care se exprimă acordul sau neacordul cu privire la o soluție tehnică, dar nu produce singur efecte juridice directe.

71. Prin urmare, conform prevederile pct. 3.1. din regulamentul menționat supra, Avizul tehnic este un document oficial care constituie o formă de expertiză tehnică, emis de o autoritate competentă sau de un specialist autorizat, ce atestă stadiul de execuție al construcției și conformitatea lucrărilor realizate cu documentația tehnică de proiect aprobată, normele tehnice și reglementările în vigoare.

72. Astfel, pornind de la faptul că Avizul tehnic este o expertiză, considerent din care Avizul tehnic nr. 86 din 22.06.2022 nu este un act juridic, în măsura în care acesta nu este manifestarea de voință privind crearea, modificarea ori stingerea unor raporturi cu alte persoane, și respectiv nu pot fi aplicate dispozițiile privind nulitatea actului juridic.

73. Totodată, conform art. 328 alin. (1) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană *care are un interes născut şi actual.*

74. Reclamanta indică că Avizul tehnic este lovit de nulitatea absolută fiind emis contrar legii, or la elaborarea avizului tehnic nu s-a ținut cont de actele permisive și documentația de proiect.

75. Codul civil, prevede la art.334 - 344 temeiurile privind nulitatea actului juridic, însă reclamanta a omis de a invoca în cererea de chemare în judecată pe care din aceste norme materiale își întemeiază solicitarea sa.

76. Însă, din toate temeiurile prevăzute de Codul civil, art. 334 prevede nulitatea ca și sancțiune pentru încălcarea prevederilor legale, însă, alin. (2) prevede expres că, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă).

77. Prin urmare, pornind de la faptul că reclamanta omite să indice care dispoziții legale imperative sunt încălcate și care indică expres sancțiunea nulității, astfel, cererea fiind nemotivată și lipsită de suport juridic.

78. Instituția nulității absolute, art. 327 alin. (1) Cod civil, prevede că, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

79. Însă în cererea de chemare în judecată, reclamanta Svetlana Colcinscaia indică că: - este vecina nemijlocită în apropierea case de locuit din str. Ciocîrlia, mun. Chișinău, sect. Centru, cu numărul cadastral *****; vizavi de casă s-au demarat lucrările de construcție a unui bloc locativ (o casă enormă). În urma mai multor plângeri, s-a obținut un set de acte referitor la această construcție. Analizând toate aceste acte referitor la această situație, a constatat faptul că construcția edificată pe terenul nr. cadastral ***** se efectuează în mod ilegal, contrar actelor permisive eliberate în acest sens.

80. Astfel, se constată că prezenta cerere este despre încălcarea unui interes particular al reclamantei, nefiind invocat ocrotirea unui interes general, fapt condiționat de prevederile art. 327 Cod civil.

81. Prin urmare, conform prevederilor de fapt constatate și de drept invocate supra, acțiunea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă integral.

74. Instanța nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

75. Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994 , pct.61, seria A, nr.288).

76. ***În raport cu încasarea cheltuielilor de judecată***, instanța reține că, în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

77. Art. 82 din Codul de procedură civilă stabilește că cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

78. Totodată, art. 90 lit. i) din Codul de procedură civilă stabilește că din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică.

79. Prin urmare, reieșind din faptul că de către partea pârâtă S.R.L. „Valexcons” și reprezentantul acesteia, avocatul Gaina Sergiu, nu au fost prezentate careva acte/documente confirmative care ar confirma suportarea cheltuielilor de judecată în legătură cu examinarea prezentei cauze civile, instanța urmează să respingă pretenția cu privire la încasarea de la reclamanta Svetlana Colcinscaia, în beneficiul pârâtei cheltuielile de judecată în legătură cu examinarea prezentei cauze civile.

80. În conformitate cu art. 236, art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Svetlana Colcinscaia către S.R.L. „Valexcons” cu privire la nulitatea actului juridic, ca neîntemeiată.

Se explică dreptul părților de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Centru).

Președintele ședinței

Judecătorul **Livia Mitrofan**