Dosarul nr. 2c-2158/2024
2-24111126-12-2c-03102024

H O T Ă R Â R E
În Numele Legii

Pronunțat public la 23 decembrie 2025 în mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanță compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Victor Sandu
Grefieri Diana Blîndu, Vlad Dântu
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor, avocat Pavel Croitoru
Reprezentantului pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT", avocat Corina Digore

În sediul instanței, în ședință publică în procedură contencioasă a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT" cu privire la constatarea nulității actului și rectificarea în registrul bunurilor imobile,-

a constatat:

La 02 octombrie 2024, Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT" cu privire la constatarea nulității absolute a actului de recepție finală și rectificarea în registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii, reclamantul menționează că, prin fișa de avizare nr. 06 din 26 aprilie 2021 emisă de Consiliului Național al Monumentelor Istorice şi aprobată de Ministerul Culturii la aceeaşi dată, s-a aprobat proiectul de execuție prezentat de pârâtul SRL "Urbanconstruct-TT" cu privire la finalizarea lucrărilor de construire a obiectivului privat nefinisat, inițiate în baza autorizației de construire nr. 24/2 din 11 februarie 2002, cu utilizarea ulterioară ca Centru de afaceri cu spații comerciale la parter și oficii la etaje, precum și extinderea parcării subterane în mun. Chișinău, bd. Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 115/1. În temeiul avizului menționat, Primăria mun. Chișinău a emis autorizația de construire nr. 448-c/21 din 02 noiembrie 2021, prin care a permis pârâtului SRL "Urbanconstruct-TT" să execute lucrările de construire cu următoarele condiţii: să fie respectate prevederile raportului de expertiză tehnică nr. 180 din 05 octombrie 2020, documentația de proiect; să fie păstrată posibilitatea dezvoltării fondului muzeistic al Muzeului Național de Artă al Moldovei, respectarea avizului Ministerul Culturii. Autorizația a prevăzut că termenul de începere a lucrărilor de construire este de 6 luni, iar termenul pentru executarea lucrărilor nu va depăşi 18 luni.

De asemenea, reclamantul susține că, prin scrisoarea nr. ***** din 25 iulie 2024, Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile" a informat Ministerul Culturii despre faptul că instituţia a reținut spre examinare cererea din 11 iulie 2024 depusă de SRL "Urbanconstruct-TT", prin care se solicită recepția lucrării cadastrale executate pentru bunul imobil cu numărul cadastral *****, situată în mun. Chişinău, bd. Ştefan cel Mare şi Sfânt nr. 115/1. Totodată, făcând referire la prevederile pct. 15 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, a menționat necesitatea includerii în comisia de recepție a unei persoane desemnate de Ministerul Culturii, în virtutea amplasării construcției recepționate în nucleul istoric al mun. Chişinău, înregistrat în Registrul monumentelor Republicii Moldova cu nr. 308. Prin urmare, Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile" a solicitat necesitatea participării Ministerului Culturii în comisia de recepție cu coordonarea/contrasemnarea actului de recepție finală construcțiilor și instalațiilor aferent din 08 iulie 2024.

Totodată, afirmă că, prin scrisoarea nr. 01-05/438 din 06 august 2024, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor din cadrul Ministerului Culturii a informat Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile" despre necesitatea includerii în comisia de recepție a unui reprezentant al Agenției. Prin aceeași scrisoare s-a informat despre faptul că obiectivul supus recepționării a fost construit cu abateri de la proiectul de execuție avizat de Ministerul Culturii și a solicitat ca respectivul obiect să nu fie înregistrat.

Reclamantul menționează că, la data de 13 august 2024, pârâtul SRL "Urbanconstruct-TT" a depus o cerere în adresa Agenției de inspectare și restaurare a monumentelor, prin care a solicitat avizul și participarea la recepția finală a construcției, fără a indica data preconizată pentru convocarea ședinței comisiei de recepție. Astfel, la data de 15 august 2024, directorul general interimar al Agenției, Ghenadie Pârcălab s-a prezentat la construcția în cauză din mun. Chişinău, bd. Ştefan cel Mare și Sfânt nr. 115/1, pentru a examina lucrările efectuate și corespunderea acestora cu documentația de proiect. Sarcina principală a reprezentantului în comisia de recepție este aprecierea faptului dacă construcția a fost efectuată în conformitate cu proiectul de execuție avizat de către Ministerul Culturii.

Totodată, susține că, având în vedere existența necorespunderilor între proiectul deținut de Ministerul Culturii şi construcția real edificată, Agenția prin scrisoarea nr. 01-05/448 din 19 august 2024, a solicitat Primarului mun. Chişinău transmiterea copiilor actelor permisive eliberate SRL "Urbanconstruct-TT", precum toate actele, inclusiv documentația de proiect în baza căreia a fost eliberată autorizația de construire. După recepționarea actelor, Agenția prin scrisoarea nr. 01-05/470 din 05 septembrie 2024, a informat pârâtul SRL "Urbanconstruct-TT" despre avizul negativ și refuzul de a recepționa construcția edificată, din următoarele considerente: proiectul de execuție prezent pe şantier și care a stat la baza construirii actualului edificiu nu este avizat de CNMI şi este diferit față de proiectul de execuție avizat de CNMI conform fişei de avizare nr. 06 din 26 aprilie 2021; proiectul de execuție al parcării este diferit față de cel prezentat la CNMI pentru avizare. Dacă proiectul de execuție prezentat la CNMI pentru avizare prevede un regim de înălțime S+P+2E, atunci în proiectul prezentat de către beneficiar presupune regimul de înălţime *****. Proiectul de execuție avizat de CNMI are cota inferioară ultima – 3,300 m pe când cota inferioară ultima în proiectul prezentat de către beneficiar presupune cota – 6,300 m pentru plan subsol, iar cota – 3,000 m pentru plan demisol; în cadrul inspectării din 15 august 2024 la fața locului a

fost prezentat doar compartimentul rezistență a proiectului de execuție pentru parcare, nu şi compartimentul arhitectură.

Reclamantul susține că, pârâtul SRL "Urbanconstruct-TT" a încălcat normele legale imperative care obligă toate persoanele să execute lucrări de construire pe teritoriul monumentelor istorice în strictă conformitate cu documentația de proiect avizată de Ministerul Culturii.

Totodată, făcând referire la art. 16 și art. 17 din Regulamentul de recepție a construcțiilor şi instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, menționează că, fiecare membru al comisiei poate să desfăşoare activitățile sale în mod individual, însă investitorul urmează să stabilească o dată calendaristică fixă pentru ședința de totalizare a comisiei şi eventuala semnare a actului de admitere a recepției sau de refuz. Însă, contrar acestor norme, pârâtul a acționat în mod viclean, nu a informat Ministerul sau Agenția despre stabilirea unei date pentru convocarea ședinței comisiei de recepție și în pofida încălcărilor admise, a semnat actul de recepție finală la data de 22 august 2024.

De asemenea, susține că, pârâtul a încălcat vădit ordinea publică cu privire la recepția construcțiilor situate în zona protejată a monumentelor istorice şi a dispozițiilor legale care ocrotesc interesul general de protejare a bunurilor de patrimoniu cultural construit. Or, cadrul normativ în vigoare prevede conceptual următoarea consecutivitate de acțiuni: 1. Pentru a obține autorizația de construire pentru un obiectiv inclus în Registrul de Stat al monumentelor, documentația de proiect (schița de proiect şi proiectul de execuție) se examinează și se avizează pozitiv de către CNMI de pe lângă Ministerul Culturii; 2. Autorizația de construire se eliberează exclusiv pentru executarea lucrărilor de construire prevăzute în documentația de proiect avizată de CNMI; 3. La finalizarea lucrărilor de construire, reprezentantul Ministerul Culturii, în speță directorul general al AIRM, participă în calitate de membru în comisia de recepție, examinează construcția edificată și apreciază dacă aceasta a fost edificată cu respectarea documentației de proiect avizată de CNMI; 4. Regitratorul din cadrul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" va admite înregistrarea bunului imobil contruit în Registrul bunurilor imobile doar dacă procesul – verbal de recepție corespunde prevederilor legale (după formă și conținut), în speță, dacă a fost acceptat de către Ministerul Culturii, care a confirmat corespunderea lucrărilor cu proiectul. Aceste acțiuni au ca scop principal neadmiterea de intervenții în patrimoniul cultural construit fără coordonarea autorităților publice competente, precum și neadmiterea recepției şi înregistării construcțiilor care au fost edificate cu încălcarea proiectului avizat de Ministerul Culturii.

Astfel, reclamantul precizează că, în condițiile în care se încalcă procedura legală cu privire la recepția construcțiilor şi înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, atunci se încalcă însăşi conceptul menționat mai sus. Or, se lasă fără nici un efect activitatea autorităților publice implicate în avizarea documentațiilor de proiect, în condițiile în care beneficiarii vor avea posibilitatea să efectueze lucrările de construire în baza discreției personale, precum și să recepționeze/înregistreze construcțiile edificate contrar proiectului. Aceasta contravine în mod vădit interesului public consacrat în mod expres de legislație, care stabilește ca prioritate protejarea monumentelor istorice.

Reclamantul afirmă că, încălcarea admisă de pârât prin semnarea actului de recepție fără Ministerul Culturii, nu reprezintă doar o încălcare formală, ci legalizează acțiunile ilegale ale sale prin edificarea unei construcții contrar documentației de proiect avizată de Ministerul Culturii. Fasadele construcției edificate sunt total diferite de cele prevăzute în

proiectul avizat, iar clădirea parcării are cu un nivel mai mult decât ceea ce a permis Ministerul Culturii prin avizul său. Semnarea actului de recepție finală este rezultatul acțiunilor ilegale nu doar a pârâtului, dar şi a proiectantului, responsabilului tehnic şi a dirigintelui de şantier. Or, aceste persoane sunt obligate conform legii să asigure executarea lucrărilor de construire strict conform proiectului avizat, iar la recepția lucrărilor de construire să ofere aprecieri cu privire la corespunderea construcției cu documentația de proiect. Aceste încălcări pot duce la răspunderea disciplinară a acestora, inclusiv cu suspendarea sau retragerea dreptului de a activa. Astfel, pentru restabilirea legalității și asigurarea îndeplinirii scopului legii de a proteja patrimoniul cultural, unica modalitate este constatarea nulității actului de recepție finală a contrucției.

Cu referire la cerința subsecventă privind rectificarea Registrului bunurilor imobile, reclamantul menționează că, prin rectificare se urmăreşte scopul restabilirii situației anterioare, prin radierea din registrul bunurilor imobile a tuturor drepturilor înregistrate în temeiul actului de recepție finală lovit de nulitate absolută. Şi anume, se solicită radierea înregistrării Condominiului, a construcției cu numărul cadastral ***** în calitate de construcție finalizată înregistrată în capitolul B, inclusiv a tuturor încăperilor izolate înregistrate în capitolul C şi a dreptului de proprietate. Or, o construcție nouă poate fi înregistrată în Registrul bunurilor imobile în calitate de construcție finalizată, doar în cazul recepționării corespunzătoare a lucrărilor de construcție. Prin urmare, nulitatea actului de recepție finală a construcției generează consecința radierii din Registrul bunurilor imobile a tuturor înregistrărilor care au fost efectuate în temeiul actului nul.

Reclamantul Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, constatarea nulității absolute a actului de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024, rectificarea în registrul bunurilor imobile, prin radierea înregistrării Condominiului asupra terenului cu nr. cadastral ***** și construcției cu nr. cadastral *****, inclusiv dreptul de proprietate, în temeiul actului de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024 și rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării construcției cu nr. cadastral ***** în calitate de construcție finalizată, înregistrată în capitolul B, a tuturor încăperilor izolate înregistrare în capitolul C, inclusiv dreptul de proprietate.

Ulterior, la 31 martie 2025, pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT" a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor, prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În susținerea referinței menționează că, recepția finală a construcției amplasate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 115/1, s-a desfășurat în conformitate cu normele legale aplicabile, respectând toate obligațiile impuse de legislația în vigoare și documentația de execuție, nevând obligația de a include un reprezentant al Ministerului Culturii în comisia de recepție a construcției. Or, reclamantul nu a prezentat careva probe cu privire la existența unor abateri esențiale de la documentația de execuție avizată de Ministerul Culturii.

De asemenea, susține că, IP ,,Cadastrul bunurilor imobile" este autoritatea care are competența de a verifica dacă forma și/sau conținutul docmentelor, prezentate pentru efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile corespund cerințelor legale. În speță, IP ,,Cadastrul bunurilor imobile" a analizat documentația depusă și a acceptat înregistrarea construcției realizate, având ca temei actul de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024.

Pârâtul menționează că, din 25 septembrie 2020 a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 115/1 și asupra construcției nefinalizate amplasate pe acesta. Pentru finalizarea construcției, noul proprietar a dezvoltat proiectul de execuție nr. 07-12/20 și a inițiat demersurile necesare pentru obținerea actelor permisive pentru efectuarea lucrărilor de construcție. Astfel, la emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 430/20 din 11 decembrie 2020 s-a constatat că imobilul nefinalizat nu este înregistrat ca monument istoric, însă este situat în zona istorică centrală a orașului Chișinău, zonă protejată.

De asemenea, afirmă că, la 13 ianuarie 2021 a fost înaintat Ministerului Educației, Culturii și Cercetării spre avizare proiectul de execuție nr. 07-12/20 al construcției de pe adresa mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 115/1, fiind prezentat planul general, compartimentul arhitectură, compartimentul rezistență. Prin adresarea nr. 05/2-09/2835 din 14 iunie 2021, Ministerul Educației, Culturii și Cercetării a informat pârâtul cu privire la acordul de edificare a construcției pe terenul cu nr. cadastral *****, potrivit proiectului de execuție, sub condiția construirii unui perete orb al parcării, orientat spre curtea IP „Muzeul Național de Artă al Moldovei” și respectării unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar. Astfel, prin fișa de avizare emisă în baza procesului – verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice nr. 06 din 26 aprilie 2021 a fost aprobat proiectul de execuție nr. 07-12/20.

Pârâtul susține că, la 05 septembrie 2022 a fost emisă autorizația de construcție nr. AC-*****care a permis demararea lucrărilor de construcție, iar după efectuarea lucrărilor de construcție, a fost semnat actul de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024. Recepția finală a lucrărilor a avut loc potrivit Regulamentului privind recepția construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285/1996.

Totodată, precizează că, în urma examinării actului de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024, se constată că toate condițiile legale privind componența comisiei de recepție au fost respectate. Iar cu referire la invocarea art. 15 din Regulament de către reclamant, susține că, articolul respectiv este inaplicabil speței, or construcția amplasată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 115/1, este construită recent și nu reprezintă mărturii ale evoluției civilizațiilor de pe teritoriul Republicii Moldova și nu este inclusă în Registrul monumentelor naționale sau locale. Prin urmare, legislația aplicabilă impune obligativitatea prezenței la recepția finală a construcțiilor a unui reprezentant al Ministerului Culturii doar în cazul recepției construcțiilor/clădirilor efectiv incluse în listele oficiale ale monumentelor istorice și nu se extind asupra clădirilor care deși sunt amplasate în zone protejate, nu sunt clasificate ca monumente.

De asemenea, pârâtul menționează că, atât Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor, cât și Consiliul Național al Monumentelor Istorice nu dețin competențe în vederea participării la recepția finală a construcțiilor.

Cu referire la argumentele reclamantului ce ține de pretinsele abateri de la documentația de execuție, pârâtul susține că, lucrările de construcție au fost realizate conform condițiilor impuse de CNMI, iar un alt proiect de execuție decât cel avizat de CNMI nu există. Documentația de execuție, în special compartimentul plan general, stabilește în mod clar regimul de înățime *****, și nu S+P+2E după cum invocă reclamantul. Astfel, acest regim de înălțime a fost respectat întocmai, iar construcția în varianta actuală are următoarele nivele: ***** (subsol, demisol, parter și 2 etaje).

În ședința de judecată, avocatul Pavel Croitoru în interesele reclamantului Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

În ședința de judecată, ", avocatul Corina Digore în interesele pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT" nu a recunosc acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

Audiind participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit 240 alin. (1) CPC, 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.

Din materialele cauzei se constată că, în baza cererii depuse de SRL ,,Monte Nelly" s-a eliberat autorizația de construire nr. 24/2 din 11 februarie 2002 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui hotel cu cinci stele și restaurarea Muzeului Național de Arte Plastice și extinderea lui, pe terenul situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 115/1, conform certificatului de urbanism nr. 2142 din 07 septembrie 2001 (f.d. 24 – 25).

Ulterior, la cererea ÎS ,,Star Bait Company", la 22 august 2003 de către Consiliul municipal Chișinău a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 5273 pentru întocmirea documentației de proiect privind reproiectarea obiectivului nefinalizat, pentru amplasarea unui complex locativ – comercial cu obiective de menire social – culturale. Iar la 06 martie 2006, de către Primăria mun. Chișinău a fost eliberată autorizația de construire nr. 81 (f.d. 26 – 29).

Urmează de reținut că, la 25 septembrie 2020, între ÎCS ,,Hotel Invest Group" SRL în calitate de vânzător și Societatea cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT" în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare – cumpărare nr. 1-154, potrivit căruia, Societatea cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT" a cumpărat integral și necondiționat dreptul de proprietate asupra bunului imobil – teren pentru construcții cu suprafața de 0,402ha, nr. cadastral ***** și construcția nefinalizată cu suprafața la sol de *****p., nr. cadastral *****, situate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 115/1 (f.d. 92 – 101).

De asemenea, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile nr. *****, se atestă că, terenul cu nr. cadastral ***** și construcția cu nr. cadastral ***** situate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 115/1, aparțin cu drept de proprietate Condominiului (f.d. 117 – 118).

Astfel, la cererea depusă de pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT", la 11 decembrie 2020, Primarul General al municipiului Chișinău a

eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 430i/20, pentru elaborarea documentației de proiect pentru: finalizarea lucrărilor de construire a obiectivului privat nefinisat (01), inițiate în baza autorizației de construire nr. 024/2 din 11 februarie 2002, cu utilizarea ulterioară ca Centru de afaceri cu spații comerciale la parter și oficii la etaje, precum și cu extinderea parcării subterane, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 115/1 (f.d. 30 – 32, 102 – 104).

Prin fișa de avizare nr. 06/04 din 26 aprilie 2021, Consiliul Ministerului Educației, Culturii și Cercetării a propus finalizarea lucrărilor de construire a obiectivului privat nefinisat, inițiate în baza autorizației de construire nr. 24/2 din 11 februarie 2002 și a aprobat proiectul de execuție cu condiția păstrării posibilității de dezvoltare a fondului muzeistic al Muzeului Național de Artă a Moldovei (f.d. 23, 106 – 107).

Prin răspunsul din 14 iunie 2021, Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și-a exprimat acordul de a fi executată construcția amplasată pe terenul adiacent terenului proprietate a statului, vizată în proiectul de execuție nr. 07-12/20, depus spre examinare/avizare prin cererea înregistrată cu nr. 260 din 13 ianuarie 2021, cu condiția de a fi ridicat un perete orb al construcției parcării plasat spre curtea IP „Muzeul Național de Artă al Moldovei”, cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar (f.d. 105).

Astfel, la 02 noiembrie 2021, la cererea depusă de pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată “Urbanconstruct-TT”, Primarul General al municipiului Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. 448-c/21 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de finalizare a lucrărilor de construire a obiectivului privat nefinisat (01), inițiate în baza autorizației de construire nr. 024/2 din 11 februarie 2002, cu utilizarea ulterioară ca Centru de afaceri cu spații comerciale la parter și oficii la etaje, precum și cu extinderea parcării subterane, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 115/1 (f.d. 33).

Urmează de reținut că, la cererea depusă de pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată “Urbanconstruct-TT”, a fost eliberată autorizația de construire nr. AC-*****din 05 septembrie 2022 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de finalizare a lucrărilor de construire a obiectivului privat nefinisat (01), cu utilizarea ulterioară ca Centru de afaceri cu spații comerciale la parter și oficii la etaje, precum și cu extinderea parcării subterane (R.Î. *****), pe imobilul/terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 115/1. Autorizația nr. AC-*****din 05 septembrie 2022 a fost prelungită la cererea solicitantului din 28 martie 2024 (f.d. 108 – 110).

La 13 august 2024, pârâtul Societatea cu Răspundere Limitată “Urbanconstruct-TT” a expediat în adresa Agenției de inspectare și restaurare a monumentelor o cerere prin care a solicitat avizul și participarea la recepția finală a Centrului de afaceri „Urban Business Center” cu spații comerciale la partej și oficii la etaje, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 115/1 (f.d. 36).

Prin urmare, la 22 august 2024, Comisia de recepție a semnat actul de recepție finală a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată nr. 01/24, prin care a fost recepționată construcția cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 115/1 (f.d. 111 – 116).

Prin răspunsul din 05 septembrie 2024, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor a refuzat semnarea actului de recepție finală a construcțiilor și instalațiilor aferente, pe motivul că proiectul de execuție prezent pe șantier și care a stat la baza construirii actualului edificiu nu este avizat de CNMI și este diferit față de proiectul de execuție avizat de CNMI conform fișei de avizare emisă în baza procesului – verbal al ședinței CNMI din 26 aprilie 2021 (f.d. 38 – 39).

Potrivit art. 9 alin. alin. (1), (2) lit. lit. a) şi h) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

La caz, instanța de judecată atestă că obiectul litigiului iscat între părți este actul de recepție finală a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată nr. 01/24 din 22 august 2024, pe care reclamantul solicită de a fi declarată nulitatea absolută.

Conform art. 327 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

Potrivit art. 328 alin. (1) Cod 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.

Reieșind din declarațiile avocatului Pavel Croitoru în interesele reclamantului Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor, se invocă că la recepția construcției cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 115/1 au fost încălcate prevederile legale imperative în ceea ce privește neinformarea Ministerului Culturii sau Agenției despre stabilirea datei pentru convocarea ședinței comisiei de recepție, în conformitate cu art. 334 alin. alin. (1) și (3) Cod civil.

Astfel, potrivit art. 334 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

Instanța de judecată reține că, ordinea publică este privită ca o totalitate de dispoziţii legale imperative de drept public şi de drept privat ce urmăresc ca finalitate apărarea instituţiilor şi valorilor fundamentale ale societăţii, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor şi libertăţilor omului, precum şi dezvoltarea economică a ţării.

Astfel, prin ordinea publică trebuie de înţeles principiul în conformitate cu care nimeni nu este îndreptăţit să aibă un comportament dăunător intereselor societăţii sau bunăstării publice, chiar dacă comportamentul nu este contrar unui text de lege sau imoral.

Bunele moravuri, spre deosebire de normele juridice, nu sînt edictate în dreptul pozitiv, ci îşi găsesc reflectarea în reprezentările general recunoscute în societate despre comporatamentul cuvenit, care s-au constituit pe parcursul dezvoltării sociale, fiind, totodată, influenţate de principiile generale ale dreptului şi de jurisprudenţă. Astfel, prin bunele moravuri trebuie de înțeles totalitatea regulilor de convieţuire socială respectarea cărora este considerată obligatorie de către majoritate membrilor societății.

Cu referire la art. 334 alin. (3) Cod civil, instanța reține că, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Din sensul normei citate rezultă că, sînt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligaţie de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli (norme onerative), sau care, prin dispoziţia lor, interzic săvîrşirea unor acţiuni (norme prohibitive).

Potrivit pct. 43^1 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 *(în vigoare la data semnării actului de recepție finală nr. 01/24)*, recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora, atît la lucrările noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică), prin crearea unei comisii de recepţie în baza unui contract civil. ***Comisia de recepție se constituie din cel puțin 3 persoane. În componența acesteia se includ reprezentantul investitorului și specialiști cu activități în construcție atestați în conformitate cu Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții***, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 329/2009. Președintele comisiei de recepție a lucrărilor de construcție este desemnat de către investitor.

Conform pct. 43^2 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 *(în vigoare la data semnării actului de recepție finală nr. 01/24)*, la recepție participă: ***1) investitorul; 2) comisia de recepție, desemnată de către investitor; 3) proiectantul lucrării; 4) executantul***. Fiecare participant la recepție va primi câte un exemplar al procesului-verbal de recepție. Prevederile pct.12-22 se aplică corespunzător și pentru recepția construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată.

În conformitate cu pct. 43^5 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 *(în vigoare la data semnării actului de recepție finală nr. 01/24)*, *la recepția blocurilor locative ce depășesc 5 niveluri,* a hotelurilor, ***investitorii sînt obligați să includă în comisiile de recepție un reprezentant al Inspecției de Stat în Construcții*** solicitat în scris cu cel puțin 20 de zile înainte de ziua stabilită pentru recepţie.

În această ordine de idei, instanța de judecată constată că, Comisia de recepție finală a fost formată din: Guțu Vadim reprezentant al instituției, Talpă Tudor –

președintele/administratorul Societății cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT"; Râșcovoi Alexandru – responsabilul tehnic, membru al comisiei; Gorenco Tamara – proiectant, membru al comisiei; Zdrobău Vitalie – proiectant, membru al comisiei; Prutean Alexandru – diriginte de șantier, membru al comisiei.

De asemenea, la recepția finală au mai participat: Harabagiu Octavian, director SRL ,,Mega Clima Cons"; Vlad Țurcan, director SRL ,,Electro Build"; Stratulat V.V., director SRL ,,SV Engineering Group"; Carabajac Sergiu, director SRL ,,Baslift"; Gorenco Tamara, director SRL ,,Altamira"; Zdrobău Vitalie, director ,,ZV Structure".

Prin urmare, instanța de judecată reține că, recepționarea lucrărilor de construire a obiectivului privat, Centru de afaceri cu spații comerciale la parter și oficii la etaje, precum și extinderea parcării subterane lit. 12A-01 în limitele terenului privat cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 115/1 a fost efectuată cu respectarea prevederilor Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, în vigoare la data semnării actului de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024.

Totodată, cu referire la invocarea de către reprezentantul reclamantului a pct. pct. 15 – 17 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, instanța de judecată reține următoarele.

Astfel, potrivit pct. pct. 15 și 16 din Regulamentul menționat mai sus, ***la recepţia clădirilor cuprinse în listele de monumente istorice****, investitorii sînt obligaţi să includă în comisiile de recepţie şi o persoană desemnată de Ministerul Culturii*. În cazul în care investitorul nu stabileşte, după primirea notificării, data pentru recepţia lucrărilor în termenul prevăzut la pct. 10, sau dacă la data fixată nu se prezintă la locul recepţiei direct sau prin împuternicit, executantul va stabili de sine stătător un nou termen de recepţie în intervalul de 15 zile calendaristice de la expirarea termenului iniţial. Executantul va comunica investitorului în timp util termenul pe care l-a fixat pentru începerea lucrului comisiei. Dacă investitorul, prin comisia de recepţie, nu se prezintă la termenul fixat şi nici nu a convenit cu executantul (înainte de termenul fixat de acesta) asupra unui alt termen pentru recepţie, executantul va notifica în scris investitorului ultimul termen de întrunire a comisiei de recepţie. În notificare executantul va preciza, totodată, că investitorul va răspunde pentru acoperirea tuturor pagubelor ce i s-au cauzat prin neconvocarea comisiei de recepţie.

Iar conform pct. 17 din același Regulament, Comisia de recepţie poate funcţiona în componenţă deplină sau fiecare membru al comisiei va lucra separat în cadrul termenului stabilit de preşedintele acesteia care este numit de investitor. La întrunirea de totalizare, hotărîrea comisiei se va adopta cu semnarea procesului-verbal de recepţie de către toţi membrii comisiei. În vederea desfăşurării în bune condiţii a recepţiei, comisiei i se va pune la dispoziţie documentaţia de execuţie, concluziile organelor de control, precum şi alte documente şi explicaţii care îi vor fi necesare.

Din sensul normelor citate, rezultă că, obligația de includere a unei persoane desemnate de Ministerul Culturii în comisia de recepție este expres prevăzută doar pentru clădirile cuprinse în listele de monumente istorice, și nu pentru toate construcțiile amplasate în zone protejate sau în perimetrul nucleului istoric al municipiului Chișinău.

Astfel, instanța de judecată atestă că, **în certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 430i/20 din 11 decembrie 2020 s-a indicat în mod expres că, imobilul (02) nefinalizat nu este înregistrat ca monument istoric de categorie locală sau națională,** însă este situat în zona istorică centrală a orașului Chișinău, zonă protejată de importanță națională, conform Hotărârii Guvernului nr. 978 din 17 septembrie 2010 privind protejarea patrimoniului arheologic.

De asemenea, în fișa de avizare nr. PE 06/04 din 26 aprilie 2021, de Consiliul Ministerului Educației, Culturii și Cercetării s-a stipulat că obiectivul privat nefinisat este o parte componentă a zonei construite protejate a Nucleului Istoric al mun. Chișinău, și nicidecum un monument istoric inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

Totodată, instanța menționează că, potrivit art. 1 din Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530 din 22 iunie 1993, în sensul prezentei legi, monumente sunt orice bunuri imobile de patrimoniu cultural (în continuare – *monumente*), care reprezintă mărturii ale evoluției civilizațiilor de pe teritoriul Republicii Moldova, precum și ale dezvoltării spirituale, politice, economice și sociale a acesteia, și care sunt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat (în continuare – *Registrul monumentelor*) și în registrele monumentelor de importanță locală.

Conform art. 12 alin. (2) din Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530 din 22 iunie 1993, zona de protecție se stabilește perimetral, de jur împrejurul limitei exterioare a terenului monumentului, pe o rază de 100 m în intravilanul localităților urbane, de 200 m în intravilanul localităților rurale și de 500 m în extravilan.

În corespundere cu art. 3 din Codul urbanismului și construcțiilor, noțiunea de *clădire* semnifică ansamblu de spații și încăperi cu funcții precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, incluzând instalațiile aferente ale acesteia. Prin clădire se înțelege atât clădirea în ansamblu, cât și părțile acesteia care au fost proiectate, construite sau modificate pentru a fi utilizate separat;

Prin urmare, instanța de judecată reține că, în cadrul examinării cauzei s-a constatat cu certitudine că edificiul cu nr. cadastral ***** nu este clasificat și înscris în mod individual în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat și nici în Registrul monumentelor istorice de categorie locală a mun. Chișinău. Astfel, simpla amplasare a construcției într-o zona istorică protejată sau într-o zonă de protecție, astfel cum aceasta este definită de art 12 alin. (2) din Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530 din 22 iunie 1993, nu echivalează, în lipsa unei includeri exprese în Registru, cu atribuirea statutului juridic de monument istoric, condiție necesară pentru aplicarea pct. 15 și pct. 16 din Regulament.

În consecință, instanța de judecată conchide că, dispozițiile pct. pct. 15-16 din Regulament, invocate de reclamant, nu sunt aplicabile în prezenta cauză, iar neparticiparea unui reprezentant al Ministerului Culturii la recepția finală nu poate constitui, în circumstanțele date, temei pentru constatarea nulității absolute a actului de recepție finală.

Cu referire la argumentele reprezentantului reclamantului, precum că, proiectul de execuție prezent pe șantier și care a stat la baza construirii actualului edificiu nu este

afizat de CNMI și este diferit față de proiectul de execuție avizat conform fișei de avizare nr. 06 din 26 aprilie 2021, instanța de judecată le apreciază critic și declarative, or, partea reclamantă nu a prezentat un alt proiect care să demonstreze existența unor diferențe față de documentația avizată.

La fel, nu poate fi reținut ca plauzibil nici argumentul că proiectul de execuție prezentat la CNMI pentru avizare prevede un regim de înălțime de S+P+2E, iar proiectul prezentat de beneficiar prespune regimul de înălțime *****. Or, în autorizația de construire nr. AC-*****din 05 septembrie 2022 s-a indicat în mod expres, că se autorizează extinderea parcării subterane cu următorul regim de înălțime – *****. Mai mult ca atât, prin autorizația respectivă s-a considerat nulă autorizația de construire nr. *****.

Totodată, instanța de judecată apreciază critic raportul de evaluare nr. 00291 din 01 iulie 2025, or acesta a fost efectuat în baza raportului de expertiză tehnică nr. 12/ET-3035, care a fost întocmit cu încălcarea mai multor norme legale a Legii cu privire la expertiza judiciară şi statutul expertului judiciar nr. 68 din 14 aprilie 2016.

În această ordine de idei, instanța de judecată reține, că potrivit art. 19 alin. (4) Legea cu privire la expertiza judiciară şi statutul expertului judiciar nr. 68 din 14 aprilie 2016 *(în vigoare la data efectuării expertizei),* după efectuarea expertizei extrajudiciare, cercetările şi concluziile se expun într-un raport de expertiză extrajudiciară, căruia i se aplică prevederile stabilite de prezenta lege pentru raportul de expertiză judiciară şi care se prezintă persoanei care a solicitat efectuarea expertizei extrajudiciare.

În conformitate art. 36 alin. (2) Legea cu privire la expertiza judiciară şi statutul expertului judiciar *(în vigoare la data efectuării expertizei)*, raportul de expertiză este valabil dacă sînt respectate cumulativ următoarele condiţii: laboratorul în care a fost efectuată expertiza judiciară este autorizat şi actul de autorizare este valabil; cercetările au fost efectuate pentru specialitatea de expertiză judiciară pentru care laboratorul este autorizat; expertiza a fost efectuată prin metode şi proceduri aprobate; expertiza a fost efectuată cu aparataj standardizat, în cazul expertizelor judiciare efectuate cu utilizarea aparatajului, mijloacelor tehnice sau a altui utilaj; expertiza a fost efectuată de un expert judiciar inclus în Registrul de stat al experţilor judiciari sau de către o persoană recunoscută în calitate de expert judiciar în procesul respectiv de către ordonatorul expertizei.

Având în vedere normele enunțate supra în coroborare cu conținutul raportului de expertiză tehnică nr. 12/ET-3035, întocmit de Valeriu Ivanov, la cererea SRL „EvalS Consulting", instanța de judecată relevă impertinența probei date la cauza respectivă, or, la materialele cauzei lipsesc acte ce certifică autorizarea lui Valeriu Ivanov în domeniul intervențiilor asupra monumetelor istorice și în cadrul siturilor istorice.

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

depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

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

În corespundere cu art. 121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Potrivit art. 130 alin. alin. (1) – (3) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În consecință, reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC, din punct de vedere al pertinenţei, admisibilității, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge solicitarea reclamantului privind constatarea nulității absolute a actului de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024 în temeiul art. 334 alin. alin. (1) și (3) din Codul civil. Or, reclamantul nu a demonstrat în nici un mod cum actul de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024 contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri, iar dispozițiile legale imperative invocate nu au fost încălcate de către Societatea cu Răspundere Limitată “Urbanconstruct-TT”.

Totodată, instanța de judecată va respinge și pretențiile reclamantului privind rectificarea în registrul bunurilor imobile, prin radierea înregistrării Condominiului asupra terenului cu nr. cadastral ***** și construcției cu nr. cadastral *****, inclusiv dreptul de proprietate, în temeiul actului de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024 și rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea înregistrării construcției cu nr. cadastral ***** în calitate de construcție finalizată, înregistrată în capitolul B, a tuturor încăperilor izolate înregistrare în capitolul C, inclusiv dreptul de proprietate, ca fiind nefondate, având în vedere că pretenția de bază privind constatarea nulității absolute a actului de recepție finală nr. 01/24 din 22 august 2024 a fost respinsă ca neîntemeiată, iar pretențiile privind rectificările în registrul bunurilor imobile reprezintă pretenții subsidiare.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată înaintată de Ministerul Culturii, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Urbanconstruct-TT" cu privire la constatarea nulității absolute a procesului verbal de recepție finală și rectificarea în registrul bunurilor imobile, se respinge ca fiind neîntemeiată.

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

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
Judecător **Victor Sandu**