Dosar nr.3-23/2023
(PIGD 2-18036870-09-3-13022023)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii RM

30 aprilie 2024
mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi, sediul Central
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinței, judecătorul *Valeriu Pădurari*
grefier *Marina Nichitoi*

examinînd în ședință de publică cauza în procedura contenciosului administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei către Cojocari Nicolae, intervenienți accesorii Engalîcev Ala, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria mun.Bălți privind lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea mansardei, anularea procesului-verbal de recepție finală în privința bunului imobil, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de asistență juridică, -

C O N S T A T Ă :

La 11 octombrie 2018, reclamantul Engalîcev Andrei a înaintat acțiune către Cojocari Nicolae cu privire la lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea imobilului, încasarea prejudiciului material și a prejudiciului moral.

*În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, Cojocari Nicolae este proprietarul garajului amplasat în mun. Bălți str.***** care este învecinat cu garajul reclamantului amplasat pe adresa mun.*****, nr. l a. În anul 2015, pârâtul a început executarea lucrărilor de reconst rucție și anume mansardarea bunului imobil.*

Menționează că, la momentul începerii lucrărilor de reconstrucție, reclamantul i-a comunicat pârâtului că este categoric împotriva acestei reconstrucții pe motiv că peretele portant comun care separă aceste imobile

nu are rezistența corespunzătoare și nu va rezista la așa tip de reconstrucție și va duce la deteriorarea esențială a garajului ce-i parține, fapt ce constituie o atentare inadmisibilă conform art.379 alin.(l) din Codul civil. Ca urmare pârâtul a ignorat atenționările reclamantului în sensul dat.

*Invocă că, după finisarea lucrărilor de reconstrucție-mansardare a garajului amplasat în mun.Bălți str.***** reclamantul a depistat că bunului imobil ce-i aparține i-au fost aduse deteriorări esențiale. Reclamantului a încercat de a soluționa situația creată pe cale extrajudiciară însă nu s-a soldat cu succes.*

*Mai menționează că, mansarda garajului amplasat pe adresa mun.Bălți str.***** cu numărul cadastral ***** nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, concluzionând că aceasta este o construcție neautorizată.*

*Indică că, în scopul identificării cauzei apariției acestor deteriorări, reclamantul s-a adresat către expertul judiciar în construcție Achimov Anatol, pentru efectuarea unei constatări tehnico-științifice. Prin Raportul de constatare tehnico-științifică nr.420 din 29 decembrie 2016, s-a constatat că, starea tehnică a garajului amplasat în mun.Bălți, str.*****, *****, proprietate privată a lui Engalîcev Andrei, este nesatisfăcătoare, cu defecte tehnice, care au fost descrise amănunțit în raport. Expertul a constatat că la momentul examinării garajului reclamantului, acesta prezintă pericol atât pentru proprietarul bunului cât și pentru bunurile învecinate și a trecătorilor.*

Notează că, construcția efectuată de Cojocari Nicolae prezintă pericolul de prăbușire a imobilului ce-i aparține reclamantului sau chiar și a celui ce-i aparține însuși pârâtului. Pericolul denotă și din faptul că toate imobilele învecinate sun de tip garaj, având un perete portant care separă imobilele unde se păstrează autovehiculele, constituie izvor de pericol sporit și în cazul prăbușirii pot genera explozie datorită carburanților și lubrifianților ce se află în ele. În cazul prăbușirii unuia din aceste imobile care au un perete portant, este inevitabil prejudicierea și a celorlalte imobile aferente.

Susține că, cauza deteriorărilor depistate la bunul imobil este reconstrucția-mansardarea bunului imobil învecinat în lipsa prevederilor expuse în Legea nr.163 din 09.07.2010, în lipsa unui proiect de execuție elaborat de către persoane licențiate în domeniu și verificat conform Legii nr.721 din 02 februarie 1996.

Mai notează că, expertul a stabilit că demararea lucrărilor de reconstrucție- mansardare ce s-au executat la bunul imobil contrar normativelor NCM E.04.01-06, NCM A.01.02.-96 influențează negativ

asupra bunului imobil cu destinație garaj proprietatea reclamantului. Prejudiciul material cauzat bunului imobil a fost stabilit de expert în valoare de 53 133,07 lei.

La data de 17 februarie 2017 în adresa lui Cojocari Nicolae, reclamantul, a expediat somația prin care a solicitat repararea prejudiciului cauzat și înlăturarea atentării inadmisibile prin demolarea construcției ce pune în pericol proprietatea reclamantului, însă somația a rămas fără răspuns.

Luând în considerație cele expuse consideră partea reclamantă că, prin acțiunile sale pârâtul a neglijat obligația de respect reciproc între vecinii bunului imobil și 1-a prejudiciat grav prin efectuarea lucrărilor de reconstrucție - mansardare, astfel că pe lângă prejudiciul material cauzat bunului imobil, reclamantului i-a fost cauzat și prejudiciul moral manifestat prin imposibilitatea utilizării bunului imobil ce îl are în proprietate, din acest motiv consideră că i-a fost creat disconfort psihologic. Cuantumul prejudiciului moral a fost estimat de reclamant la 15 000,00 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 18 octombrie 2018, judecătorul Schibin Vladislav, a dispus acceptarea spre examinare a cererii de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei a înaintat acțiune către Cojocari Nicolae cu privire la lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea imobilului, încasarea prejudiciului material și a prejudiciului moral.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Bălți, sediul Central din 23 ianuarie 2019, din oficiu, în proces a fost atrasă Engalîcev Ala în calitate de intervenient accesoriu, de partea reclamantului.

*În referința la acțiunea depusă la 26 noiembrie 2019, reprezentantul pârâtului, avocatul Uncu Natalia, a indicat că, conform contractului de vînzare-cumpărare nr.12014 din 14.1.2014, a fost procurat bunul imobil terenul cu suprafața de 0,003 ha cu nr.cadastral ***** și construcția cu nr.cadastral *****, amplasate în mun.Bălți str.*****, nr.1.*

*Mai indică că, în anul 2015 pârâtul a inițiat efectuarea lucrărilor de construcții în scop de supraetajare a garajului existent cu nr. cadastral *****, amplasat în mun.Bălți str.*****, nr.1. Pentru inițierea lucrărilor de reconstrucție a fost efectuată expertiza privind starea tehnică a garajului existent și posibilitatea reconstrucției și edificarea unui nivel. În Raportul de expertiză tehnică la pct.6 au fost descrise concluziile și recomandările expertului tehnic, care au permis supraetajarea imobilului existent și starea tehnică a acestui bun. Pârâtul a primit de la SC „Arhilex Proiect" SRL*

documentația de proiect nr.DA-22/08-15, pentru efectuarea construcției de supraetajare a garajului.

*Susține că, de la Primăria mun.Bălți pârâtul a primit certificat de urbanism nr.276 din 08 iunie 2015 și autorizația de construcție nr.212 din 15 octombrie 2015. După finisarea lucrărilor de construcție, și anume supraetajarea garajului existent, la data de 29 octombrie 2016 de către reprezentantul OCT Bălți a fost inspectat bunul imobil, fiind întocmit Certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil nr.19048 din 29 octombrie 2016 și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.03/1 din 06 martie 2017, iar la data de 07 aprilie 2017 de către comisia de recepție finală a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr.0402. La data de 22 octombrie 2019 garajul cu nivelul 1 și 2 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** și *****.*

A indicat partea pârâtă că, reclamantul nu s-a adresat și nici nu a interzis supraetajarea garajului, la fel nu s-a adresat la administrația publică locală cu reclamație privind faptul că Cojocari Nicolae a inițiat efectuarea lucrărilor de construcții în scop de supraetajare a garajului. Pârâtul nu a fost tras la răspundere pentru presupusele ilegalități comise și la materialele cauzei și nu este o hotărârea contravențională asupra presupuselor ilegalități comise de pârâtul Cojocari Nicolae. Iar necontestarea de către reclamantul Engalîcev Andrei a presupuselor încălcări admise de către pârâtul Cojocari Nicolae la construcția supraetajării garajului, prezumă acordul reclamantului Engalîcev Andrei la construcția dată.

Consideră pârâtul că, faptul ilegalității construcției de supraetajare a garajului nu a fost demonstrat, întrucât persistă actele Oficiului cadastral Bălți potrivit cărora comisia de recepție a întocmit procesul - verbal de recepție a lucrărilor și procesul - verbal de recepție finală a imobilului, totodată imobilul fiind înregistrat și în Registrul bunurilor imobile. La perfectarea Raportului de constatare, pârâtul nu a fost prezent și nici nu a fost înștiințat despre petrecerea evaluării, astfel că nu a avut posibilitate de a formula obiecții și de a înainta întrebări.

Susține că, reclamantul nu a prezentat careva probe ce ar demonstra că i s-a cauzat un prejudiciu moral de către pârâtul Cojocari Nicolae, prin fapte ce atentează la drepturile lui personale nepatrimoniale, or, pârâtul Cojocari Nicolae nu a comis nici o faptă ilicită.

Solicită respingerea cererii de chemare în judecată privind lichidarea atentării inadmisibile prin demolarea mansardei și repararea prejudiciului înaintat de Engalîcev Andrei, ca neîntemeiată.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Bălți, sediul Central din 06 decembrie 2019, din oficiu, în proces a fost atrasă Agenția pentru Supraveghere Tehnică, în calitate de intervenient accesoriu.

La data de 19 mai 2021, intervenientul accesoriu Agenția pentru Supravegherea Tehnică, Direcția Supraveghere Tehnică Nord, a depus referința pe marginea cererii de chemare în judecată prin care s-a pledat pentru admiterea acțiunii.

Susține prin referință că, procedura de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr.276 din 08 iunie 2015 și a autorizației de construcție nr.210 din 15 octombrie 2015, care au stat la baza edificării mansardei garajului pârâtului, a fost viciată, motiv pentru care instanța de judecată, prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 29 mai 2019, devenită irevocabilă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 14 aprilie 2021, a dispus anularea actelor permisive numite, care au fost emise contrar normelor legale.

*S-a indicat că, certificatul de urbanism pentru proiectare și autorizația de construire au fost emise cu încălcări grave în special a art.3 alin. (1) lit.d) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010. Efectuarea lucrărilor de reconstrucție în temeiul actelor permisive anulate de instanța de judecată prin hotărâri irevocabile, au adus atingeri grave imobilului reclamantului învecinat, fapt ce s-a stabilit cu certitudine prin raportul de constatare tehnico-științifică nr.420 din 29 decembrie 2016, efectuat de expertul judiciar în construcții Achimov Anatol. Conform acestui raport, starea tehnică a imobilului ce aparține reclamantului, amplasat în mun.Bălți str.*****, *****, se înrăutățește continuu, datorită influenței negative a reconstrucției efectuate de Cojocari Nicolae, care de fapt este o construcție neautorizată, în lipsa certificatului de urbanism și autorizației de construire valabile la momentul actual.*

*Învederează că, bunul imobil reconstruit se află pe peretele portant ce separă bunurile proprietarilor, prin urmare era necesar acordul autentificat notarial a lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala, care nu a fost solicitat de către Cojocari Nicolae, la realizarea supraetajării garajului existent situat în mun.Balți str.***** la eliberarea certificatului de urbanism, de altfel cum a fost prezentat și acordul celuilalt proprietar al construcției din vecinătate-Prișibilovici Ion.*

Remarcat că, acordurile coproprietarilor de construcții cu pereți comuni se obțin în situația în care viitoarea construcție în perioada executării lucrărilor de construcții cât și în perioada exploatării construcției va putea afecta negativ drepturile și interesele vecinilor. în acest sens intervenientul a făcut referire la raportul de expertiză prin care s-a

constatat că bunul prezintă pericol atât pentru proprietarul bunului cât și pentru bunurile învecinate și a trecătorilor, fapt inadmisibil din punct de vedere tehnic.

La data de 20 mai 2021, avocatul Prepelița Nicolai, în interesele reclamantului Engalîcev Andrei, a depus cerere de completare a acțiunii unde a indicat că prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 29 mai 2019, devenită irevocabilă prin decizia Colegiului Civil al Curții Supreme de Justiție din 14 aprilie 2021, s-a dispus anularea actelor permisive ce au stat la baza efectuării reconstrucției supraetajării imobilului pârâtului Cojocari Nicolae, și anume a Certificatului de urbanism pentru proiectare nr.276 din 08 iunie 2015 și a Autorizației de construire nr.210 din 15 octombrie 2015, ca fiind emise contrar normelor legale.

*Din certificatului din Registrul bunurilor imobile din 22 octombrie 2019, anexat la materialele cauzei, rezultă că temei a înscrierii în registrul dat a dreptului de proprietate a lui Cojocari Nicolae asupra imobilului cu nr. cadastral *****, a servit Contractul de vînzare-cumpărare nr.12014 din 14 noiembrie 2014 și Procesul-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 iulie 2017.*

*Procesul-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 iulie 2017 reprezintă actul care a stat la baza intabulării în Registrul bunurilor imobile a reconstrucțiilor efectuate de către Cojocari Nicolae, anume supraetajarea garajului existent cu nr.cadastral *****. Totodată, din conținutul acestuia, rezultă că lucrările de supraetajare a garajului existent în mun. Bălți, str. ***** cu nr.cadastral *****, au fost executate în temeiul Autorizației de construire nr.210 din 15 octombrie 2015, anulată prin hotărârea judecătorească irevocabilă.*

În asemenea împrejurări, Procesul-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017, fiind întocmit în baza unui act declarat nul de instanța de judecată, este lovit de nulitate absolută, ca fiind emis contrar normelor imperative ale legii, în temeiul art.334 din Codul civil.

Explicat că, în conformitate cu Anexa nr.2 la Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvemului nr.285 din 23 mai 1996 (în vigoare 28 iunie 1996), în procesul-verbal de recepție finală se verifică dacă lucrările au fost executate în baza și în conformitate cu autorizația de construire. Potrivit Anexei 5 a aceluiași Regulament, recepția construcțiilor (lucrărilor de construcție) și instalațiilor aferente acestora - actul prin care investitorul certifică (atestă) realizarea lucrărilor de construcție și instalații aferente acestora, în conformitate cu prevederile contractuale (documentații tehnice de execuție, caiete de sarcini, specificații tehnice, etc.) și cu cerințele documentelor oficiale (autorizația de

construire, avize ale organelor autorizate, reglementări tehnice aplicabile, Cartea tehnică a construcției etc.) și declară că acceptă, preia construcțiile/lucrările executate și că acestea pot fi date în folosință.

A indicat că, pentru valabilitatea procesului-verbal de recepție finală, este necesară corespunderea acestuia cu autorizația de construire valabilă care la caz, nu există.

Astfel, reieșind din faptul că la caz, prin hotărâre judecătorească irevocabilă, au fost anulate Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.276 din 08 iunie 2015 și Autorizația de construire nr.210 din 15 octombrie 2015, se constată că Procesul-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017, presupune un viciu de formă și de conținut și anume, se bazează pe o autorizație de construire nulă, astfel fiind în contradicție cu prevederile Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.285 din 23 mai 1995 și urmează a fi anulat în baza art.234 din Codul civil.

*Totodată, reieșind din faptul că dreptul de proprietate se dobândește din data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, conform art.321 din Codul civil cât și Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, se impune în urma anulării procesului-verbal de recepție finală și radierea, pe cale de consecință, radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Cojocari Nicolae asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** înregistrat în temeiul Procesului-verbal de recepție finală nr. 04/2 din 07 aprilie 2017.*

*Astfel a solicitat reclamantul: admiterea integrală a cererii de chemare în judecată; lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil cu destinația garaj, amplasat în mun.Bălți, str.*****, ***** ce aparține reclamantului Engalîcev Andrei, prin demolarea mansardei bunului imobil cu destinația garaj cu nr cadastral *****, amplasat în mun. Bălți, str. ***** din contul pîrîtului Cojocari Nicolae Grigore; anularea Procesului-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017 în privința supraetajării bunului imobil cu destinația garaj cu nr. cadastral *****; radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Cojocari Nicolae asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** înregistrat în temeiul Procesului- verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017; încasarea de la Cojocari Nicolae Grigore în beneficiul lui Engalîcev Andrei a prejudiciului material cauzat bunului imobil cu destinația garaj amplasat în mun.Bălți, str.*****, *****, în sumă de 53 133,07 lei; încasarea de la Cojocari Nicolae Grigore în beneficiul lui Engalîcev Andrei a prejudiciului moral în sumă de 15 000,00 lei; încasarea de la Cojocari Nicolae Grigore în beneficiul lui Engalîcev Andrei a tuturor cheltuielilor de judecată.*

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Bălți, sediul Central din 26 mai 2021, în proces a fost atras Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru în calitate de intervenient accesoriu.

La data de 14 iunie 2021, prin intermediul poștei electronice, intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice a depus referință unde menționează că prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 29 mai 2019 s-a dispus anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.276 din 2005, eliberat pe numele lui Cojocari Nicolae și anularea autorizației de construcție nr.210 din 15 octombrie 2015.

Face trimitere la cadrul legal care după el ar fi relevant cazului și anume art. 9, 46 alin.(l),(5), 146 alin.(2),(3) din Constituția RM, art.320 alin.(1), 376 alin.(1), 379 precum și art.42, 50, 51 alin.(1) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835 din 17 mai 1996.

A precizat intervenientul accesoriu că în temeiul acestor prevederi se denotă faptul încălcării drepturilor legale a reclamantului, care, conform legilor expuse, poate depune cereri în instanța de judecată și poate solicita anularea actelor emise contrar legii cu demolarea construcțiilor neautorizate, rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile, încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Bălți, sediul Central din 30 iunie 2021 a fost atrasă în proces Primăria mun.Bălți în calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 23 februarie 2022, judecătorul Schibin Vladislav, a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei către Cojocari Nicolae, intervenienți accesorii Engalîcev Ala, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP Agenția Servicii Publice, Primăria mun. Bălți privind lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea mansardei, anularea procesului-verbal de recepție finală în privința bunului imobil, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

Prin Decizia Curții de Apel Bălți din 08 noiembrie 2011 s-a decis admiterea apelurilor declarate de Cojocari Nicolae și reprezentantul acestuia avocatul Uncu Natalia și de avocatul Prepeliță Nicolai reprezentantul apelantului Engalîcev Andrei. Casează integral hotărârea Judecătoriei sediul central, din 23 februarie 2023 pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei către Cojocari Nicolae, intervenienți accesorii Engalîcev Ala, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP "Agenția Servicii Publice", Primăria mun.Bălți

privind lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea mansardei, anularea procesului-verbal de recepție finală în privința bunului imobil, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de asistență juridică, cu trimiterea cauzei la rejudecară în instanța de contencios administrativ a Judecătoriei Bălți.

Ca urmare la 13.02.2023 prin Programul Integrat de Gestionare a Dosarelor a fost repartizată cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei către Cojocari Nicolae, intervenienți accesorii Engalîcev Ala, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP ”Agenția Servicii Publice”, Primăria mun.Bălți privind lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea mansardei, anularea procesului-verbal de recepție finală în privința bunului imobil, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de asistență juridică, judecătorului Pădurari Valeriu specializat în materia contenciosului administrativ.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 14 februarie 2023, judecătorul Pădurari Valeriu, a dispus acceptarea spre examinare în procedura contenciosului administrativ a cererii de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei către Cojocari Nicolae, intervenienți accesorii Engalîcev Ala, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP ”Agenția Servicii Publice”, Primăria mun.Bălți privind lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea mansardei, anularea procesului-verbal de recepție finală în privința bunului imobil, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

Prin încheierea din 25 ianuarie 2024 s-a înlocuit partea interesată Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastrul cu succesorul în drepturi procedurale IP,,Cadastrul Bunurilor Imobile”.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Engalîcev Andrei, avocatul Prepelița Nicolai, a menționat că susține cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a cerințelor pe motivele de drept și de fapt indicate în cereri.

Reprezentantul pârâtului Cojocari Nicolae, avocatul Uncu Natalia a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și a cererii de concretizare a pretențiilor ca fiind neîntemeiate și nefondate.

Reclamantul Engalîcev Andrei şi pârâtul Cojocari Nicolae la şedinţa de judecată nu s-au prezentat interesele acestora fiind reprezentate de avocaţi.

Intervenienţii accesorii Agenţia pentru Supraveghere Tehnică, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria mun.Bălţi fiind citaţi legal la şedinţa de judecată nu s-au prezentat.

Instanţa de judecată reţine că potrivit art.205 alin. (1) şi (4) Cod de procedură civilă, Participanţii la proces sînt obligaţi să comunice din timp instanţei judecătoreşti motivul imposibilităţii de a se prezenta în şedinţă de judecată şi să prezinte probele care dovedesc motivul; Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.

Intervenientul accesoriu Engalîcev Ala fiind citată cu prin scrisoare cu aviz, acesta a parvenit instanţei de judecată cu menţiunea ,,nereclamat”.

La caz, judecătorul reţine că potrivit art.100 alin.(1) Cod de procedură civilă, cererea de chemare în judecată şi actele de procedură se comunică participanţilor la proces şi persoanelor interesate, contra semnătură, prin intermediul persoanei împuternicite, prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, prin intermediul biroului executorului judecătoresc, la adresa electronică indicată în cererea de chemare în judecată sau înregistrată prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, sau prin alte mijloace care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui, precum şi prin delegaţie judiciară.

Potrivit Hotărîrii Guvernului nr.1457 din 30.12.2016 pentru aprobarea Regulilor privind prestarea serviciilor poştale, prin trimitere nereclamată se înţelege trimitere poştală care nu a fost distribuită (predată) destinatarului din cauza nesolicitării sau refuzului de recepţionare a acesteia. Potrivit pnct.101, scrisorile recomandate cu menţiunile “Citaţie” şi “Înştiinţare” se păstrează timp de 7 zile calendaristice. Conform pnct.102 sub.1), trimiterile poştale, care nu au putut fi distribuite destinatarilor se înapoiază expeditorului la expirarea termenelor de păstrare.

Prin urmare, faptul aplicării pe plic a menţiunii de – nereclamat, presupune că destinatarul notificării/ trimiterii poştale a fost informat despre existenţa acesteia, dar nu a întreprins careva acţiuni în sensul ridicării/ recepţionării acesteia, pe cale de consecinţă nu a realizat un comportament activ în realizarea/ apărarea drepturilor şi intereselor sale.

Astfel, instanţa de judecată a constatat că cauza poate fi examinată în continuare în lipsa intervenienţilor accesorii Agenţia pentru Supraveghere

Tehnică, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria mun.Bălți și Engalîcev Ala.

Aprecierea instanței:

Audiînd părțile, studiind materialele cauzei, instanța de judecată instanța de judecată consideră de admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei către Cojocari Nicolae, intervenienți accesorii Engalîcev Ala, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria mun.Bălți privind lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea mansardei, anularea procesului-verbal de recepție finală în privința bunului imobil, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material, încasarea prejudiciului moral şi încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică, din ur mătoarele considerente.

Potrivit art.218 Cod administrativ, examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă; c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1-3) Cod de procedură civilă, 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.

Conform art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Prin prisma Codului administrativ, instanța de judecată, nu verifică numai legalitatea unui act administrativ ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități administrative aferente emiterii unui act administrativ, operațiuni administrative, realizarea dreptului discreționar. Prin drept discreționar al autorității publice înțelegem pe de o parte puterea pe care o are, autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul alcătuirii lui, în funcție de interesul general pe care trebuie sa-l satisfacă continuu si permanent serviciul public și pe de altă parte posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. Astfel, instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare tuturor faptele relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

Prin prisma art.225 Cod administrativ, verificarea de către instanţa de judecată exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar – se constată faptul acţiunii/ inacţiunii autorităţii publice; b) a luat în considerare toate faptele relevante – circumstanţă care se referă la verificarea legalității în fond al activității autorității administrative; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar, şi d) şi-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege – circumstanțe care se referă la respectarea condițiilor de ordin procedural și a regulilor în materia competenței stabilite de lege.

Suplimentar, la capitolul verificării legalității exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar, urmează a fi verificat faptul respectării prevederilor art.137 Cod administrativ, care stabilește că, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autoritățile publice trebuie să acţioneze: 1) cu bună-credinţă, 2) în limitele legal stabilite şi 3) cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Primordial, până a se expune asupra fondului cauzei de contencios administrativ, instanța de judecată consideră necesar de a se expune asupra argumentelor părților privind respectarea/ nerespectarea termenului de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

Potrivit prevederilor art.206 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare).

Instanța de judecată constată cu certitudine că, la caz, pretențiile reclamantului sunt materializatoare a acțiunii în contestare.

*Raportat la obiectul prezentei acțiuni, instanța de judecată constată cu certitudine că, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, eliberat la 29 martie 2017, reclamantul Engalîcev Andrei este proprietarul terenului cu nr.cadastral ***** și a construcției, cu modul de folosință garaj, cu nr.cadastral *****.01, din mun.Bălți, str.***** nr.1/A* ***(f.d. 9, vol.I).***

*Certificatului din Registrul bunurilor imobile, atestă pârâtul Cojocari Nicolae este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** și a construcției, cu modul de folosință garaj, cu nr. cadastral *****, din mun. Bălți, str. *****, nr.1* ***(f.d. 10).*** *Temeiul înscrierii dreptului de proprietate a servit Contractul de vînzare-cumpărare nr. 12014 din 14 noiembrie 2014 (0300/14/24881). Deci inițial garajul ce aparține lui Cojocari Nicolae avea suprafața de 24, 6 m.p.* ***(f.d.10, vol.I).***

Din materialele cauzei se constată că în baza Procesului-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07.04.2017 ***(f.d.58, vol.I)*** *pârâtul a efectuat construcția unei mansarde (supraetajarea garajului), care a determinat mărirea suprafeței garajului până la 48,6 m.p.*

*Potrivit planului geometric al bunului imobil anexat la materialele cauzei, rezultă că bunurile imobile cu nr.cadastrale *****.01 și *****, cu modul de folosință garaj, sunt învecinate.*

*La fel se constată că la data de 08 iunie 2015 de către Primăria Bălți a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr.276, pentru proiectarea supraetajării garajului existent situat în mun. Bălți, str. *****, nr.1* ***(f.d.69, vol.I).***

*Primăria mun.Bălți a eliberat Autorizația de construire nr. 210 la data de 15 octombrie 2015 potrivit căreia a fost autorizată construirea supraetajării garajului existent situat în mun. Bălți, str. *****, nr.1* ***(f.d. 70, vol.I).***

Prin Actul de constatare nr.19048 din 24 septembrie 2016, întocmit și semnat de executantul lucrărilor E. Melentii și șeful OCT Bălți A. Chetrari,

*s-a constatat în mun.Bălți, str.***** nr.cadastral *****, construcția nivelului II (supraetajare) cu balcon la etajul existent* ***(f.d.83, vol.I).***

*De către Oficiul Cadastral Teritorial Bălți filiala IS ,,Cadastru" a fost emis Certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil (pentru construcții nelocative) nr.19048 din 29 octombrie 2016, potrivit căruia s-a constatat construcția supraetajării garajului existent din mun. Bălți, str. *****, nr.1* ***(f.d.87-88, vol.I).***

*Instanța remarcă că la data de 07 aprilie 2017, a fost perfectat Procesul-verbal de recepție finală (pentru construcții cu un nivel) nr.04/2, prin care Comisia de recepție finală (care poartă caracter privat) a constatat terminarea lucrărilor de construcție-montaj a obiectului cu nr.cadastral ***** de pe str. ***** mun. Bălți, destinația garaj, compus din supraetajarea garajului existent cu V=85,0 m^3, suprafața la sol - 31,5 m^2, suprafața totală - 48,6 m^2, numărul de etaje -1* ***(f.d. 93, vol.I).***

*Ca urmare asupra bunului imobil cu nr.cadastral ***** din mun. Bălți, str.***** a fost înregistrat dreptul de proprietate a pârâtului Cojocari Nicolae asupra garajului cu construcția supraetajată. Temeiul înscrierii a constituit Contractul de vînzare-cumpărare nr.12014 din 14 noiembrie 2014 (0300/14/24881) și Procesul-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017 (0300/17/12927)* ***(v.d.97, vol.I).***

Potrivit prevederilor art.2 din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în sensul prezentei legi, autorizație de construire reprezintă act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate; certificat de urbanism pentru proiectare reprezintă act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect.

Instanța reține că, conform art.14 alin. (1) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010, se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fară autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: a) reparații pentru împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; b) înlocuiri și reparații ale pardoselelor, pieselor de tâmplărie interioare și exterioare, dacă se păstrează forma și dimensiunile

golurilor; c) lucrări de finisări interioare; d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și soluțiile cromatice; e) înlocuiri sau reparații ale sobelor, instalațiilor, sistemelor, echipamentului și utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; f) înlocuiri sau reparații la branșamente exterioare, aferente construcțiilor, în limitele proprietății; g) reparații curente ale căilor de comunicații, accese de transport, parcări, trotuare și scări; h) lucrări de întreținere, reparații curente ale inffastructurii căilor de comunicații, cu menținerea traseelor, funcțiunilor, suprafețelor și volumetriei; i) lucrări funerare subterane și supraterane în cimitire; j) instalarea mobilierului urban; k) amenajarea terenului aferent construcției existente; 1) construcții auxiliare, anexe cu suprafața construită de până la 15 m2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

Potrivit art.28 alin.(1) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010, construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire sau a certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate.

*Deci instanța constată că pârâtul Cojocari Nicolae a inițiat și demarat lucrări de construire a unei mansarde deasupra garajului cu nr.cadastral *****, din mun.Bălți, str.***** care a fost dat în exploatare în baza Procesului-verbal de recepție finală (pentru construcții cu un nivel) nr.04/2 din 07 aprilie 2017 și căreia i-a fost atribuit numărul cadastral *****, fiind înregistrat dreptul de proprietate a lui Cojocaru Nicolae în Registrul bunurilor imobile.*

Din materialele cauzei rezultă că, actele permisive de construcție și anume Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.276 din 08 iunie 2015 și Autorizația de construire nr.210 din 15 octombrie 2015 au fost anulate.

Totodată prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 29 mai 2019, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Engalîceva Ala împotriva Primăriei mun. Bălți, intervenienți accesorii Engalîcev Andrei, Cojocari Nicolae și Serviciul Cadastral Teritorial Bălți din cadrul Agenției Servicii Publice, cu privire la anularea certificatului de urbanism, autorizației de construire și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a anulat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 08 iunie 2015 eliberat de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae. S-a anulat Autorizația de construcție nr.210 din 15 octombrie 2015 eliberată de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae. în rest acțiunea s-a respins. Iar prin decizia din 23 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, a fost casată integral hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătoriei Bălți,

sediul Central şi emisă o nouă decizie prin care cererea de chemare în judecată a fost respinsă.

Curtea Supremă de Justiție din 14 aprilie 2021, a admis recursul depus de Engalîceva Ala, reprezentată de avocatul Prepeliţa Nicolai. S-a casat integral decizia din 23 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți şi s-a menținut hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Engalîceva Ala împotriva Primăriei mun. Bălți, intervenienți accesorii Engalîcev Andrei, Cojocari Nicolae şi Serviciul Cadastral Teritorial Bălți al Agenței Servicii Publice cu privire la anularea certificatului de urbanism şi autorizației de construire, şi încasarea cheltuielilor de judecată.

*Aici instanţa învederează că, certificatul de urbanism pentru proiectare nr.276 din 08 iunie 2015 şi Autorizația de construcție nr.210 din 15 octombrie 2015, au fost anulate, construcția supraetajării (mansardei - nivelul 2) a bunului imobil cu destinația garaj cu nr.cadastral *****, situat în mun.Bălți, str.***** 1, ce aparține lui Cojocari Nicolae, constituie o construcție neautorizată.*

În sensul dat deşi la momentul efectuării construcției existau acte permisive în vederea edificării acesteia, a fost încălcată procedura de perfectare a actelor permisive, în primul rând datorită lui Cojocari Nicolae, care nu a obținut acordul vecinilor Engalîcev Andrei şi Engalîceva Ala, în urma anulării certificatului de urbanism şi a autorizației de construcție de către instanțele de judecată, deci nu se întrunesc condițiile pentru atribuirea statutului de construcție autorizată în raport cu mansarda edificată asupra garajului lui Cojocari Nicolae. Nulitatea actelor produce efectele juridice din data emiterii actelor.

*În această ordine de idei construcția supraetajării (mansardei - nivelul 2) a bunului imobil cu destinația garaj cu nr.cadastral *****, situat în mun.Bălți, str.*****1, ce aparține lui Cojocari Nicolae, a adus atingere drepturilor proprietarului vecin Engalîcev Andrei.*

În temeiul art.1 par.1) al primului Protocol la Convenția pentru apărarea drepturilor ornului şi a libertăților fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.

În conformitate cu art.46 alin. (1) al Constituției Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate.

Conform art.377 din Codul civil (în redacția în vigoare pînă la 01.03.2019), proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Potrivit art.316 alin.(2) din Codul civil (în redacția în vigoare pînă la 01.03.2019), dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform art.389 alin.(1) Codul civil (în redacția în vigoare pînă la 01.03.2019), orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Potrivit art.379 alin.(1-2) din Codul civil (în redacția în vigoare pînă la 01.03.2019), proprietarul poate cere interzicerea exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său; Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectîndu-se distanța de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazui în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

Astfel, din prevederile legale indicate supra, rezultă că proprietarul terenului sau a altui bun imobil nu este obligat să suporte influența provenită din terenul vecin, cu condiția că această influență atentează în mod inadmisibil asupra utilizării terenului său. Prin urmare, proprietarul este în drept să ceară interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu siguranță că atât prezența acestora cât și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Potrivit pct.18 din la Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvemului nr.285 din 23 mai 1996, Comisia de recepție verifică: 1) respectarea prevederilor din autorizația de construire, precum și avizele și condițiile de execuție, impuse

de autorităţile competente. Examinarea se va face prin: - cercetarea vizuală a construcţiei; - analiza documentelor conţinute în Cartea tehnica 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 sa 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.

In conformitate cu Anexa nr.2 la Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvemului nr.285 din 23 mai 1996, în procesul-verbal de recepţie finală se verifica dacă lucrările au fost executate în baza şi în conformitate cu autorizaţia de construire.

Potrivit Anexei 5 a aceluiaşi Regulament, recepţia construcţiilor (lucrărilor de construcţie) şi instalaţiilor aferente acestora constituie actul prin care investitorul certifică (atestă) realizarea lucrărilor de construcţie şi instalaţii aferente acestora, în conformitate cu prevederile contractuale (documentaţii tehnice de execuţie, caiete de sarcini, specificaţii tehnice, etc.) şi cu cerinţele documentelor oficiale (autorizaţia de construire, avize ale organelor autorizate, reglementări tehnice aplicabile, Cartea tehnică a construcţiei etc.) şi declară că acceptă, preia construcţiile/lucrările executate şi că acestea pot fi date în folosinţă.

Din conţinutul deciziei Curţii Supreme de Justiţie din 14 aprilie 2021, rezultă că au fost afectate interesele lui Engalîcev Andrei şi Engalîcev Ala în procesul executării lucrărilor de construcţie şi în perioada exploatării obiectului construit de Cojocari Nicolae ***(f.d.72-81, vol.II).***

Potrivit art.123 alin.(2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soiuţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

*Prin urmare, instanţa de judecată cu certitudine a constatat situatia de fapt invocată în acţiunea concretizată, iar în temeiul normelor de drept citate, va dispune lichidarea atentării inadmisibile admisă asupra bunului imobil cu destinatia garaj amplasat în mun.Bălţi, str.*****, 1A, ce aparţine*

*lui Engalîcev Andrei, prin demolarea supraetajării (mansardei - nivelul 2) a bunului imobil cu destinația garaj cu nr. cadastral *****, situat în mun.Bălți, str. ***** ce aparține lui Cojocari Nicolae, din contul lui Cojocari Nicolae; anularea Procesul-verbal de recepție finală nr. 04/2 din 07 aprilie 2017 privind recepția finală la construirea supraetajării garajului existent din str.***** mun.Bălți, cu nr.cadastral *****.*

În atare circumstanțe instanța de judecată menționează că la baza emiterii Procesului-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017 au stat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.276 din 08 iunie 2015 și Autorizația de construire nr. 210 din 15 octombrie 2015 care au fost anulate de către instanțele de judecată, iar anularea lor atrage după sine, pe cale de consecință, anularea actelor succesive..

Deci edificarea mansardei s-a produs în mod ilegal și urmează a fi anulat și Procesul-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017.

Prin Raportul de expertiză judiciară nr.34/12/1-R-790 din 28 mai 2020 expertul nu a putut determina concluzia dacă reconstrucția garajului deținut de Cojocari Nicolae a avut un impact negativ asupra garajului vecin, precum și dacă defectele instalate în garajul lui Engalîcev Andrei au rezultat din nerespectarea deciziilor de proiectare la construirea propriului garaj ***(f.d.1-022, vol.II).***

*În cadrul Raportului de constatare tehnico-științific nr.420 din 29 decembrie 2016, pct.3 a concluziilor, expertul judiciar Achimov Anatolie, a constatat impactul negativ al mansardării bunului imobil cu destinație garaj în raport cu proprietatea privată a cet. Engalîcev Andrei, amplasat în mun.Bălți, str.*****, nr.1 a* ***(f.d.11-25, vol.I).*** *Această concluzie nu a fost combătută prin alte probe.*

Le fel, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a constatat aceleași încălcări la contracția și darea în exploatare a mansardei la garaj de către pârât și a optat pentru admiterea acțiunii privind lichidarea atentării inadmisibile.

*Dat fiind faptul că a fost încălcată procedura legală la emiterea actelor administrative permisive, că, construcția mansardei a afectat și continuă să afecteze ireversibil drepturile reclamantului și a intervenientului accesoriu Engalîcev Ala, precum și fiind administrată proba care atestă impactul constructiv negativ al mansardei edificate asupra garajului învecinat, instanța a ajuns la concluzia de a fi lichidată atentarea inadmisibilă admisă asupra bunului imobil cu destinația garaj amplasat în mun.Bălți, str.*****, 1A, ce aparține lui Engalîcev Andrei, prin demolarea supraetajării (mansardei - nivelul 2) a bunului imobil cu destinația garaj cu*

*nr. cadastral *****, situat în mun.Bălți, str.*****, 1, ce aparține lui Cojocari Nicolae, din contul lui Cojocari Nicolae.*

*În urma celor relatate odată cu demolarea părții din construcți, urmează a fi radiat dreptul de proprietate a lui Cojocari Nicolae înregistrat în Registrul bunurilor imobile asupra părții din bunul imobil cu nr. cadastral ***** - supraetajarea -nivelul 2, înregistrată în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017.*

*Cu referire la solicitarea reclamantul Engalîcev Andrei privind încasarea de la Cojocari Nicolae a prejudiciului material cauzat bunului imobil cu destinația garaj amplasat în mun.Bălți, str.*****, *****, în sumă de 53 133,07 lei instanța de judecată indică că potrivit concluziilor expuse în Raportul de expertiză judiciară nr.34/12/1 -R-790 din 28 mai 2020, starea tehnică a bunului imobil cu destinație garaj și supraetajat cu nivelul 2 cu nr.cadastral *****, ce aparține proprietarului Cojocari Nicolae, este satisfăcătoare. Totodată, starea tehnică a bunului imobil cu destinație garaj, cu nr.cadastral *****.01, ce aparține proprietarului Engalîcev Andrei, este nesatisfăcătoare. în garajul ce aparține proprietarului Engalîcev Andrei s-au stabilit următoarele: în subsol este umed, în garaj, de-a lungul întregului perimetru al pereților intemi, există fisuri în tencuială, pe tavan există dezlipirea tencuielii, există un proces de coroziune a armaturii, pete umede și urme de umezeală, la peretele care este situat pe partea laterală a lui Cojocari Nicolae există urme de apă. De-a lungul perimetrului peretelui exterior al garajului deținut de Engalîcev Andrei, situat în mun. Bălți, str. *****, la, precum și la garajele adiacente acestuia, în unele locuri există mici fisuri în tencuială. Nu s-au găsit defecte pe peretele exterior al garajului proprietarului Cojocari Nicolae* ***(f.d.16, vol.II)***

Potrivit art.1398 alin.(1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție, este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.

Conform art.1412 alin.(1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), proprietarul este obligat să repare prejudiciul cauzat prin surparea, în întregime sau a unei părți, a construcției cînd surparea este rezultatul lipsei de întreținere corespunzătoare sau al unui viciu de construcție.

Deci în urma celor constatate supra se determină motivul primar al stării nesatisfăcătoare a garajului reclamantului - neefectuarea reparației de întreținere a garajului, care a determinat coroziunea armaturii, fisuri în

tencuială, umiditatea sporită, care a determinat petele umede şi dezlipirea tencuielii.

Instanța reține că, pretenția din acțiune privind revendicarea prejudiciului material în sumă de 53133,07 lei, a fost întemeiată pe Raportul de constatare tehnic- ştiinţifică nr. 420 din 29 decembrie 2016, suma dată fiind determinată în calitate de lucrări de consolidare, reparație în contextul întăririi garajului pentru a suporta construcția mansardei ***(f.d.22-23, vol.I).***

*La fel nu s-a constatat producerea surpării în întregime sau a unei părți din construcția- garajul cu nr. cadastral *****.01 ce aparține lui Engalîcev Andrei, pentru antrenarea răspunderii materiale a pârâtului.*

Suma indicată de 53133,07 lei are statut de deviz de cheltuieli ***(f.d.22-23, vol.I)*** *şi în ordinea prevăzută de art.118 alin.(l) Codul de procedură civilă, nu au fost administrate probe care să ateste că Engalîcev Andrei efectiv a suportat cheltuielile în cuantumul sumei de 53133,07 lei.*

În urma celor relatate instanța consideră neîntemeiată pretenția privind încasarea sumei de 53133,07 lei cu titlu de prejudiciu material şi a fi respinsă integral, ca neîntemeiată.

Cu referire la solicitarea reclamantul Engalîcev Andrei privind încasarea de la Cojocari Nicolae a prejudiciului moral în mărime de 15000 lei, instanța de judecată conducându-se de prevederile art.1422 alin.(1) Cod civil (în redacția în vigoare pînă la 01.03.2019), potrivit căruia, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral (suferințe psihice sau fizice) prin fapte ce atentează la drepturile ei personale neptrimoniale, precum și în alte cazuri prevăzute de legislație, instanța de judecată are dreptul să oblige persoana respeonsabilă la reparația prejudiciului prin echivalent bănesc, va va respinge, ca neîntemeiată pretenția privind încasarea despăgubirii pentru prejudiciul moral în sumă de 15 000 lei dat fiind faptul că partea reclamantă nu a invocat argumente justificative în susținerea cerinței menționate şi nu a demonstrat însăşi suportarea prejudiciului moral invocat, inclusiv şi forma în care s-a manifestat, efectele asupra persoanei, mijioacele de realizare, eventualele consecințe nefaste.

Cu referire la pretenția de încasare a cheltuielilor de judecată, instanța de judecată reține următoarele.

În conformitate cu art.82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile

de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Din articolul 96 alin.(1), alin.(1[1]) Cod de procedură rezultă că, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig 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.

Instanţa de judecată ține să menționeze că la determinarea cuantumului cheltuielilor de judecată, va ţine cont în această materie de practica Curţii Europene a Drepturilor Omului, potrivit căreia partea care a câştigat procesul nu va putea obţine rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil (cauzele Costin împotriva României, Străin împotriva României, Stere şi alţii împotriva României, Raicu împotriva României).

Aşadar, suma cheltuielilor de asistență juridică prestată de avocatul Prepelița Nicolai în mărime de 5 000 lei, care se pretinde a fi încasată de la pârât în contul reclamantului, instanța o consideră în corespundere cu prevederile Recomandării privind cuantumul onorariilor avocaților aprobată prin Decizia nr.2 din 30.03.2012 a Consiliului Uniunii Avocaților din RM, fiind necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime, urmând a fi încasate din contul reclamantului, reieşind din soluția adoptată asupra fondului cauzei.

Astfel, având în vedere că acțiunea reclamantului a fost admisă parțial de către instanța, în condițiile art.94 alin.1 Cod de procedură civilă, cheltuielile suportate de către reclamantul Engalîcev Andrei pentru asistența juridică urmează a fi încasate din contul pârâtului Cojocari Nicolae în mărime de 3 000 lei, proporțional pretențiilor admise.

Pe cale de consecință, se aplică prevederile art.224 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: (a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; (b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;m (c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a

reclamantului este întemeiată; (d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; (e) în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; (f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Drept consecinţă a circumstanţelor de fapt constatate, raportate la cadrul legal aplicabil la caz, instanța de judecată va admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei către Cojocari Nicolae, intervenienţi accesorii Engalîcev Ala, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria mun.Bălţi privind lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea mansardei, anularea procesului-verbal de recepție finală în privința bunului imobil, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

În conformitate cu art.224 Cod administrativ, art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată înaintată de Engalîcev Andrei către Cojocari Nicolae, intervenienţi accesorii Engalîcev Ala, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria mun.Bălţi privind lichidarea atentării inadmisibile asupra bunului imobil prin demolarea mansardei, anularea procesului-verbal de recepție finală în privința bunului imobil, radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, încasarea prejudiciului material, încasarea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de asistență juridică, se admite parțial.

*Se dispune lichidarea atentării inadmisibile admisă asupra bunului imobil cu destinația garaj amplasat în mun.Bălți str.***** 1A, ce aparține lui Engalîcev Andrei, prin demolarea supraetajării (mansardei – nivelul 2) a bunului imobil cu destinația garaj cu nr.cadastral *****, situat în mun.Bălți, str.***** 1, ce aparține lui Cojocari Nicolae, din contul lui Cojocari Nicolae.*

*Se anulează Procesul-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017 privind recepția finală la construirea supraetajării garajului existent din str.***** nr.1, mun. Bălți, cu nr.cadastral *****.*

*Se radiază din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Cojocari Nicolae asupra părții din bunul imobil cu nr.cadastral ***** – supraetajarea – nivelul 2, înregistrată în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr.04/2 din 07 aprilie 2017.*

Se încasează de la Cojocari Nicolae în beneficiul lui Engalîcev Andrei suma de 3000 (trei mii) lei, 00 bani cu titlu de cheltuieli de judecată pentru asistență juridică.

În rest, acțiunea se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Bălți în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Bălți (sediul Central).

Preşedintele ședinței, judecător Valeriu Pădurari