Dosarul nr. **2a-1091/23** judecătoria Bălți, sediul Fălești
Judecător R. Holban

D E C I Z I E
13 iunie 2024

Colegiul Civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălți
În componenţa
președintele ședinței, judecător Adriana Garbuz
judecători Iulia Grosu Andrian Ciobanu
grefier Inna Oineagra

examinând, în ședință publică, cererea de apel declarată de Primăria Răuțel prin intermediul avocatului Guțu Tatiana împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 05.09.2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Răuţel, raionul Fălești în contradictoriu cu Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, intervenienți accesorii Consiliul sătesc Răuțel, raionul Fălești și I.P. „Agenția Servicii Publice”, privind obligarea demolării bunurilor imobile, radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile

A c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 05 februarie 2019 Primăria satului Răuțel s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Tamarei Rusanovschi și Ivan Rusanovschi, prin care solicită: a dispune revendicarea bunului imobil proprietate publică a UAT Răuțel din domeniul public cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0781 ha, amplasat în intravilanul satului *****;

-a obliga pârâții să înregistreze distrugerea (demolarea) bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** cu S = 236,6 m^2 și *****cu S = 54,6 m^2 amplasate în *****;

-a încasa de la Tamara Rusanovschi și Ivan Rusanovschi în beneficiul bugetului UAT Răuțel suma de 17880 lei – cheltuielile pentru efectuarea expertizei tehnice a construcțiilor cu numerele cadastrale ***** și *****.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamatul a invocat următoarele temeiuri: satul Răuțel deține în proprietate publică teren pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0781 ha, amplasat în intravilanul *****. Prin decizia Consiliului sătesc Răuțel nr. 04/7 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la dezvoltarea sportului” s-a decis alocarea terenului cu nr. cadastral ***** pentru construcția unui mini-teren sportiv, fiind coordonată respectiv și schema de alocare a terenului cu toate serviciile statale, inclusiv INCP „URBANPROIECT”.

Pe acest teren se află rămășițele a două construcții provizorii (depozite) proprietate privată a Tamarei Rusanovschi înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile cu nr. cadastrale ***** cu S = 236,6 m^2 și *****cu S = 54,6 m^2.

Construcțiile cu nr. cadastrale ***** și *****, nu sunt în baza de date grafice ale cadastrului, deoarece conform informației din schița manuală a construcțiilor elaborată de specialiști în anul 1996, construcțiile marcate cu literele lit. Б, lit. З, lit. Ж, lit. Е, ulterior

înregistrate sub numerele cadastrale ***** și *****sunt construcții provizorii, din materiale demontabile, fără fundații, cu gradul de uzură (la situația din 1996) 30-35%.

În rezultatul examinărilor Inspecției se Stat în construcții din 19 decembrie 2017 și 04 octombrie 2018 a Direcției Supraveghere Tehnică „Nord" s-a stabilit că clădirile amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, inclusiv cu numerele cadastrale ***** și *****sunt în stare avariată, prezintă pericol de exploatare atât pentru construcțiile învecinate, cât și viața și sănătatea locuitorilor satului. În legătură cu această situație proprietarilor construcțiilor Ivan Rusanovschi și Tamara Rusanovschi li s-a înmânat prescripțiile cu seria ASC nr. 0004116 din 19 decembrie 2017 seria AST și nr. 000171 din 04 octombrie 2018 cu obligarea înlăturării neconformităților, însă aceștia au ignorat tacit prescripțiile.

În vederea stabilirii stării tehnice a construcțiilor, au fost nevoiți să solicite efectuarea expertizei tehnice. Conform raportului de expertiză tehnică a imobilelor proprietate privată a Tamarei Rusanovschi, s-a constatat că starea tehnică a tuturor elementelor portante constructive ale construcțiilor marcate cu literele „Б", „З", „ Ж", „Е" este nesatisfăcătoare și nu corespunde cerințelor documentelor normative în vigoare. Toate imobilele menționate sunt avariate și prezintă pericol de prăbușire completă, unele deja fiind prăbușite. Gradul de amortizare a acestor construcții este de circa 100% și ele nu corespund nici unor cerințe de exploatare. Se recomandă demolarea lor completă, terenul ce se va elibera de aceste construcții poate fi utilizat în continuare conform destinației.

În scopul executării deciziei Consiliului sătesc Răuțel nr. 04/7 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la dezvoltarea sportului" și începerii lucrărilor de construcție a mini-terenului sportiv, a solicitat pârâților să execute prescripțiile Inspecției de Stat în Construcții seria ASC nr. 0004116 din 19 decembrie 2017 și a Agenției pentru Supraveghere Tehnică nr. AST nr. 000171 din 04 octombrie 2018 și să elibereze terenul nominalizat de resturile construcțiilor provizorii (depozite din metal și lemn) ardezie uzată și alte materiale de construcție formate în urma degradării și prăbușirii construcțiilor.

Decizia în cauză li s-a adus la cunoștință pârâților personal, însă nici după aceasta construcțiile în cauză nu sunt demolate și terenul nu este eliberat. Potrivit art. 20 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții se poate efectua fără autorizație de desființare, lucrări de demolare, demontare a construcțiilor care nu sunt înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile.

După autorizația de desființare a construcțiilor, pârâții nu s-au adresat, în legătură cu ce Primăria satului Răuțel, raionul Fălești înaintează în instanță prezenta cerere.

În drept, cererea de chemare în judecată este întemeiată pe prevederile art. 374 și art. 512 Cod civil, art. 6, art. 12, art. 166, art. 238-240 Cod de procedură civilă.

Prin încheierea instanței din 26 martie 2020, a fost admisă cererea reprezentantului reclamantului Primăria satului Răuțel, avocatul Tatiana Guțu, din 26 martie 2020, privind luarea măsurilor de asigurare a acțiunii, fiind luate următoarele măsuri de asigurare a acțiunii: s-a aplicat sechestru pe bunul imobil – teren, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0781 ha; pe bunul imobil - depozit, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 236,6 m.p. şi pe bunul imobil - depozit cu nr. cadastral *****, cu

suprafața de 54,6 m.p., toate amplasate în satul *****, până la devenirea definitivă hotărârii în prezenta cauză;

- s-a interzis reclamantului Primăria satului Răuțel, raionul Fălești, pârâților Tamara Rusanovschi și Ivan Rusanovschi, și oricăror alte terțe persoane să emită/încheie acte de dispoziție, inclusiv de înstrăinare, în privința bunului imobil – teren, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0781 ha; bunului imobil - depozit, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 236,6 m.p. şi bunului imobil - depozit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 54,6 m.p., toate amplasate în satul *****, până la devenirea definitivă a hotărârii în prezenta cauză;

- s-a interzis IP „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Făleşti, să efectueze și/sau să modifice înscrierile în Registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil – teren, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0781 ha; bunului imobil - depozit, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 236,6 m.p. şi bunului imobil – depozit, cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 54,6 m.p., toate amplasate în satul *****, până la devenirea definitivă hotărârii în prezenta cauză”.

La data de 22 iunie 2020 a fost înregistrată cererea de concretizare a cererii de chemare în judecată depusă de reprezentantul Primăriei satului Răuțel, avocatul Tatiana Guțu, prin care sa solicitat: obligarea Tamarei Rusanovschi să demoleze bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****situate în raionul *****. Radierea dreptului de proprietate din registrul bunurilor imobile a Tamarei Rusanovschi asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****situate în raionul *****, precum și încasarea cheltuielilor de judecată legate de efectuarea expertizei tehnice în valoare de 17.880,00 lei şi asistenţă juridică în mărime de 4 000 lei.

În motivarea cererii de concretizare a cererii de chemare în judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Tatiana Guțu a invocat următoarele temeiuri: pe rolul Judecătoriei Bălţi (sediul Făleşti) se află cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Răuţel către Ivan Rusanovschi şi Tamara Rusanovschi privind revendicarea bunului imobil proprietate publică a UAT Răuţel de domeniul public.

Susține că bunul imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0781 ha este proprietate publică a UAT Răuţel de domeniul public amplasat în intravilanul satului Răuţel, fapt atestat prin extrasul din Registrul Bunurilor Imobile.

Pe terenul invocat supra, Ivan Rusanovschi deţine cu drept de proprietate o construcţie - cafenea sub numărul cadastral *****.01, cu cota parte 1.0% şi Tamara Rusanovschi deţine cu drept de proprietate o construcţie - depozit *****.02 cu cota parte 1.0%. De asemenea, după Tamara Rusanovschi conform contractului de vânzare-cumpărare numărul 7160 din 17 iunie 2008 la 09 iulie 2010 au fost înregistrate şi construcţiile cu numărul cadastral ***** cu S=236,6 m2 şi cu numărul cadastral *****cu S=54,6 m^2. Construcţiilor date le-a fost atribuit numerele cadastrale ***** şi *****de şi ultimele nu se regăsesc conform planului geometric al bunului imobil *****, sunt construcţii provizorii, din materiale demontabile, fără fundaţii.

În rezultatul examinării Inspecţiei de Stat în Construcţii din 19 decembrie 2017 şi 04 octombrie 2018 a Direcţiei Supraveghere Tehnică ”Nord” s-a stabilit că clădirile amplasate pe ternul cu numărul cadastral *****, inclusiv cu numerele cadastrale ***** şi

*****sunt în stare avariată, prezintă pericol de exploatare atât pentru construcţiile învecinate, cât şi viaţa, şi sănătatea locuitorilor satului. În legătură cu această situaţie proprietarilor construcţiilor Ivan Rusanovschi şi Tamara Rusanovschi li s-a înmânat prescripţiile seria ASC numărul 0004116 din 19 decembrie 2017 şi seria AST şi numărul 000171 din 04 octombrie 2018 cu obligarea înlăturării neconformităţilor, însă acestea au ignorat tăcit prescripţiile pînă în prezent. La fel în legătură cu aceste circumstanţe lui Ivan Rusanovschi i-a fost întocmit proces-verbal numărul 000082 din 04 octombrie 2008 în baza art. 177 alin. (2) lit. j) Cod contravențional.

Potrivit raportului de expertiză tehnică privind starea tehnică a imobilelor din raionul Făleşti, satul Răuţel, strada Ştefan cel Mare, numărul 88, imobilele provizorii lit. Б, lit. З, lit. Ж, lit. E de pe terenul cu număr cadastral ***** din cauza stării tehnice avariate şi necorespunderii cerinţelor documentelor normative în vigoare nu pot fi utilizate în continuare. Aceste construcţii avariate prezintă pericol pentru viaţa şi sănătatea celor ce pot fi alături sau în interior (mai cu seamă copii) din care motiv se recomandă demolarea lor completă.

Reieşind din faptul că Ivan Rusanovschi şi Tamara Rusanovschi nu au întreprins nici o acţiune în vederea remedierii situaţiei, iar bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****sunt în continuă stare avariată, prezintă pericol de exploatare atât pentru alte construcţii cât şi locuitorii satului Răuţel urmează ca familia Rusanovschi să înlăture aceste obstacole prin desfiinţarea bunurilor invocate supra.

Până în prezent Primăria satului Răuţel este proprietar al terenului cu numărul cadastral *****. Dar, realizarea prerogativelor drepturilor proprietarului în deplinătatea lor se poate reflecta negativ asupra intereselor altor membri ai societăţii la caz a familiei Rusanovschi, care sunt proprietarii construcţiilor avariate de pe teritoriul ce aparţine UAT.

Inacţiunile lui Ivan Rusanovschi şi Tamara Rusanovschi duc la încălcarea prevederilor legale expuse în Legea nr. 721 privind calitatea în construcţii.

Prin încheierea protocolară a instanței din 19 ianuarie 2023, a fost admisă cererea formulată de reprezentantul pârâtului Ivan Rusanovschi, avocatul Ghenadie Basisto și în temeiul art. 67 Cod de procedură civilă, a fost antrenat în proces în calitate de intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”, Oficiul teritorial cadastral Fălești.

Prin încheierea protocolară a instanței din 21 iunie 2023, a fost admisă cererea formulată de reprezentantul reclamantei, avocatul Tatiana Guțu și în temeiul art. 67 Cod de procedură civilă, a fost antrenat în proces în calitate de intervenient accesoriu Consiliul sătesc Răuțel.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 05 septembrie 2023 acțiunea civilă a fost respinsă ca neîntemeiată.

Sa dispus anularea, la devenirea definitivă a prezentei hotărâri, a măsurilor de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 26 martie 2020 (dosarul civil nr. 2-135/19), cu referire la terenul cu numărul cadastral ***** și bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****, situate în *****.

Solicitarea apelantului:

La data de 07.09.2023 Primăria s. Răuțel, r-nul Fălești reprezentată de avocatul Tatiana Guțu, a contestat hotărârea cu apel prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii civile.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel. Astfel, cererea de apel a fost declarată în termen.

Argumentele părţilor:

La data de 10 ianuarie 2024 reprezentantul apelantei Primăria s. Răuțel, r-nul Fălești avocatul Tatiana Guțu a înregistrat cererea de apel motivat, în care a invocat următoarele: instanța de fond a indicat în pct.54-55 din hotărâre că au fost încheiate între Primăria s. Răuţel, r. Fălești şi Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan la data de 14.01.2013 Contractele de arendă în mărime de 18% şi resvectiv 82% din suprafaţa totală de 0,03457 ha, cu nr. cadastral *****.

În acest context indică la faptul că instanţa de fond, nu a luat în calcul faptul că prin hotărîrea Judecătoriei Bălţi (sediul central) nr. 2-89/2021 din 22.12.2022 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Răuţel raionul Fălești împotriva Tamara Rusanovschi şi Ivan Rusanovschi, intervenient accesoriu Consiliul sătesc Răuţel, cu privire la declararea nulităţii actelor juridice şi încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică şi s-au anulat contractele de arendă indicate supra. Prezenta cerere la etapa dată se află pe rol la Curtea de Apel Bălţi, în acest context se atestă că de Primărie a fost solicitată nulitatea actelor.

Invocă că, în pct. 65 din hotărâre instanţa a indicat, că partea reclamantă şi-a întemeiat pretenţia privind obligarea pârâtei de a demola construcţiile doar în baza raportului de expertiză nr.024/25.01.2019, mai mult instanţa de fond a dat o interpretare eronată şi pct. 6 din Regulamentul privind expertiza tehnică în construcţii, or pezenta indică la faptul cine poate să solicite efectuarea expertizelor tehnice şi Agenţia pentru Supraveghere Tehnică are inclusiv acest drept.

Iar, conform art. 12 din prezentul regulament:,, Expertizele tehnice ale construcţiilor se efectuează de experţii tehnici atestaţi în nume propriu sau ca angajaţi ai agenţilor economici cu activităţi în domeniul efectuării expertizelor tehnice. Expertizele tehnice ale construcţiilor pot fi efectuate de un grup de experţi tehnici atestaţi, cu atragerea altor specialişti atestaţi din domeniul construcţiilor şi specialiştilor din alte domenii, în funcţie de necesitate”.

Reieşind din cele expuse se atestă că raportul de expertiză a fost efectuat de către persoană împuternicită prin legea să efectueze astfel de expertize.

În acest context apelanta susține că, instanţa de fond a interpretat eronat legea şi nu a dat o apreciere corespunzătoare Prescripţiei seria ISC nr. 0004116 din 19.12.2017 şi anexa cu n. 182-006 din 16 ianuarie 2018 prin care au fost obligaţi Tamara Rusanovschi şi Ivan Rusanovschi să înlăture încălcările într-un termen cât mai restrâns. Procesul-verbal nr. 000082 din 04 octombrie 2018 în temeiul art. 177 alin. (2) lit. j) Cod contravenţional în privinţa Ivan Rusanovschi şi Prescripţiei seria AST nr. 000171 din 04 octombrie 2018 întocmită de Agenţia pentru Supraveghere Tehnică în privinţa lui Ivan Rusanovschi.

Având în vedere prescripţiile eliberate de către AST şi faptul confirmat că intimaţii nu le-au executat, Primăria a solicitat efectuarea unui raport de expertiză pentru a atesta starea tehnică a imobilelor, care a fost apreciată anterior de către Agenţia pentru Supraveghere Tehnică şi care a indicat că construcţiile prezintă pericol pentru construcţiile învecinate şi locuitori.

Susține că instanţa de fond nu a aplicat următoarele norme legale: art. 2 alin. (3), art. 7 20, 26 a Legii privind calitatea în construcţii, art. 77 alin. („)-(3) Legea nr. 436/2006 privind administraţia publică locală (introdus prin Legea nr. 266/2018 în vigoare din 04.02.2019), la fel și art.94 CPC.

Intimații Ivan Rusanovschi și Tamara Rusanovschi au depus referință la cererea de apel, prin care au solicitat respingerea apelului cu menținerea fără modificări a hotărârii contestate.

În susținerea poziției sale intimații invocă că, în prezenta cauză a fost probat cu certitudine faptul că dânșii sunt proprietarii următoarelor bunurilor imobile: construcţie cu număr cadastral *****.01, construcţie cu număr cadastral *****.02, construcţie cu număr cadastral *****, construcţie cu număr cadastral *****, toate bunurile fiind situate în *****.

La 14.01.2013 au fost încheiate contracte de arendă în privinţa terenului aferent în mărime de 82% din suprafaţa totală de 0,345 ha cu Tamara Rusanovschi şi în privinţa terenului aferent în mărime de 18% din suprafaţa totală de 0,345 ha cu Ivan Rusanovschi. Intimaţii, în calitate de posesorii a terenurilor au executat obligaţiile plăţii de arendă a terenurilor aferente şi impozitului pe bunurile imobiliare pentru toată perioada.

La 23 noiembrie 2018 Consiliul sătesc Răuţel, raionul Făleşti a adoptat decizia nr. 04/7 ”Cu privire la dezvoltarea sportului”, prin care a obligat pe Ivan Rusanovschi să demoleze construcţiile provizorii distruse şi să elibereze terenul proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale Răuţel, şi să radieze din Registrul bunurilor imobile construcţiile provizorii.

Iar, prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Bălţi din 01 iulie 2019 s-a dispus anularea în tot a Deciziei nr. 04/7 din 23 noiembrie 2018 ”Cu privire la dezvoltarea sportului”. In motivarea acestei hotărâri, instanţa a constatat că, prin Decizia nr. 04/7 din 23 noiembrie 2018 ”Cu privire la dezvoltarea sportului”, se încalcă dreptul de proprietate al lui Ivan Rusanovschi şi Tamara Rusanovschi asupra bunurilor imobile ce le aparţin acestora, garantat de art. 46 alin. (1) şi (2) din Constituţia Republicii Moldova şi art. 1, Protocol nr. 1 la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale (CEDO).

Totodată, instanţa a constatat că, prin această decizie proprietarilor Ivan și Tamara Rusanovschi li se vor crea obstacole în exercitarea dreptului lor de proprietate. Consideră că, Primăria Răuţel, raionul Făleşti, prin acţiunea intentată, doresc privarea intimaţilor de proprietatea lor privată, dobândită în mod legal. Mai mult, aceştea nu au indicat nici un temei legal al acestei solicitaţii, iar singurul argument invocat este Raportul de expertiză tehnică nr. 024/25.01.2019, întocmit de SRL „ARHDESCON - AN”, în care s-ar face referire la starea tehnică a construcţiilor. La elaborarea raportului de expertiză cât şi la efectuarea investigaţiilor, Tamara Rusanovschi și Ivan Rusanovschi, în calitate de

proprietari ai bunurilor imobile, au fost ignoraţi complet. Mai mult, reieşind din acţiunile întreprinse rezultă că s-a făcut tot posibilul ca să fie tăinuite informaţii esenţiale, iar intimaţii să nu cunoască despre efectuarea raportului de expertiză.

Intimaţii consideră absolut întemeiată concluzia instanţei referitor la aprecierea raportului de expertiză tehnică nr. 024/25.01.2019, ca fiind o probă inadmisibilă, deoarece a fost întocmit cu încălcarea Regulamentului privind expertiza tehnică în construcţii aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 936 din 16 august 2006, precum şi a altor prevederi legale şi normative în domeniu. Argumentele detaliate sunt indicate în pct. 69-84 din hotărârea Judecătoriei Bălţi (sediul Făleşti) din 05 septembrie 2023.

Cererea de apel este neîntemeiată şi datorită faptului că potrivit art. 5 alin.(3) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, construcţiile, lucrările sau plantaţiile nu pot fi distruse, nici strămutate în procesul formării bunurilor imobile, fără consimţământul proprietarului. Intimaţii, în calitate de proprietari ai bunurilor imobile în litigiu niciodată nu şi-au dat consimţământul la demolarea construcţiilor ce le aparţin.

Reprezentantul apelantei Primăria s. Răuțel, r-nul Fălești avocatul Tatiana Guțu a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 05.09.2024, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

Intimatul Ivan Rusanovschi a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii contestate.

Reprezentantul intimaților Tamara Rusanovschi și Ivan Rusanovschi Ghenadie Basisto a solicitat respingerea cererii de apel, menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 05.09.2023.

Intimata Tamara Rusanovschi și intervenienții accesorii Consiliul satului Răuțel r-nul Fplești și IP „Agenția Srevicii Publice” nu s-au prezentat în ședința de judecată, instanța de apel dispunând examinarea apelului în lipsa lor reieșind din prevederile art. 379 al.2 CPC potrivit căruia, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, audiind depoziţiile participanţilor la proces, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menţinerea hotărârii instanţei de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art.385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunţat o hotărîre legală şi întemeiată.

În conformitate cu art. 5 alin. (1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Materialele cauzei atestă că la data de 05.02.2019 Primăria s. Răuțel, r-nul Fălești s-a adresat cu cerere de chemare în judecată (concretizată pe parcurs) împotriva Tamarei Rusanovschi și Ivan Rusanovschi, intervenienți accesorii Consiliul sătesc Răuțel și IP „Agenția Servicii Publice" prin care a solicitat: obligarea Tamarei Rusanovschi să demoleze bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****, situate în raionul *****;

-radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile a Tamarei Rusanovschi, asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****, situate în raionul *****;

-încasarea de la Ivan Rusanovschi și Tamara Rusanovschi în beneficiul Primăriei satului Răuțel, raionul Fălești, a cheltuielilor de judecată legate de efectuarea expertizei tehnice în mărime de 17 880 lei și de asistență juridică în mărime 4 000lei.

Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, Judecătoria Bălți (sediul Fălești) prin hotărârea din 05.09.2023 a respins cererea de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond Primăria s. Răuțel, r-nul Fălești reprezentată de avocatul Tatiana Guțu a contest-o cu apel.

Evaluând soluția primei instanțe prin prisma pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul civil conchide că concluzia instanței de fond este corectă şi legală.

Această constatare reiese din coroborarea şi examinarea cumulativă a următoarelor circumstanțe:

Conform art. 46 alin. (1) şi (2) din Constituţia Republicii Moldova, statul ocroteşte proprietatea şi aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăţilor şi demnităţii omului. Dreptul de proprietate privată este garantat şi nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietăţii sale.

Potrivit art. 501 Codul civil, (1) proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

(3) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi solul oricărei proprietăţi imobiliare cu obligaţia de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantaţiilor sau construcţiilor, precum şi pentru alte daune imputabile ei.

(4) Despăgubirile prevăzute la alin.(2) şi (3) se determină de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergenţă, prin hotărîre judecătorească. În acest caz, decizia de retragere a bunurilor din proprietatea persoanei nu poate fi executată pînă la rămînerea definitivă a hotărîrii judecătoreşti.

(5) Nu pot fi confiscate bunurile dobîndite licit, cu excepţia celor destinate sau folosite pentru savîrşirea de contravenţii sau infracţiuni. Caracterul licit al dobîndirii bunurilor se prezumă.

Potrivit pct. 6 al Regulamentului privind expertiza tehnică în construcții, în redacția în vigoare în anul 2019 (în continuare – Regulament), Expertizele tehnice se efectuează la solicitarea proprietarilor, utilizatorilor de construcţii, organului central de specialitate al

administraţiei publice în domeniul construcţiilor, Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică, autorităţilor administraţiei publice locale, persoanelor fizice şi juridice.

În conformitate cu prevederile pct. 6 al Regulamentului, Expertiza tehnică în construcţii (lucrări de construcţii) se efectuează în scopul: a) evaluării stării tehnice a construcţiilor şi aducerii acestora în conformitate cu cerinţele normative în vigoare; b) reluării lucrărilor la construcţiile sistate, conservate, abandonate; c) reconstrucţiei, extinderii şi supraetajării construcţiilor existente; d) consolidării construcţiilor deformate sau necorespunzătoare cerinţelor normative; e) reutilării, retehnologizării şi schimbării destinaţiei construcţiilor existente.

Potrivit pct. 15 din Regulament, în cazul construcţiilor care aparţin mai multor coproprietari, sau care au construcţii portante comune şi aparţin diferitor proprietari, expertiza tehnică se efectuează cu acordul coproprietarilor sau proprietarilor respectivi, conform normelor legale privind exercitarea dreptului de proprietate comună.

Conform pct. 20 din Regulament, pentru efectuarea expertizei tehnice a unei construcţii (lucrări de construcţii), solicitantul expertizei face un demers în scris către agentul economic cu activităţi în domeniul efectuării expertizelor tehnice sau expertul tehnic atestat, în care indică motivul şi scopul expertizei. Demersurile (solicitările) privind efectuarea expertizelor tehnice se înregistrează de agentul economic cu activităţi în domeniul efectuării expertizelor tehnice sau expertul tehnic atestat şi se includ într-un registru special de evidenţă. Expertizele tehnice neînregistrate în modul stabilit se consideră nevalabile.

Potrivit pct. 25 al Regulamentului, rezultatele investigaţiilor de expertiză, deciziile şi recomandările expertului tehnic atestat se expun în raportul de expertiză, care, prin grija proprietarului, se anexează la Cartea tehnică a construcţiei şi, după caz, se utilizează direct sau în conformitate cu un proiect, elaborat şi aprobat în modul stabilit. În acest caz, expertiza tehnică a construcţiilor prevede un complex de lucrări privind examinarea detaliată a construcţiei la faţa locului, studierea documentaţiei de proiect şi de execuţie, verificarea schemei şi a soluţiilor de construcţie din punct de vedere al cerinţelor normative, examinarea condiţiilor geotehnice, constatarea neconformităţilor, evaluarea influenţei acestora asupra stării tehnice a construcţiei, efectuarea calculelor şi încercărilor de laborator privind rezistenţa şi stabilitatea ei, elaborarea recomandărilor privind lichidarea neajunsurilor şi consecinţelor acestora, lucrări grafice etc.

Potrivit art. 5 alin. (3) din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile - Construcţiile, lucrările sau plantaţiile nu pot fi distruse, nici strămutate în procesul formării bunurilor imobile, fară consimţământul proprietarului.

De asemenea, instanța relevă că Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție prevede, în art. 17-20, o procedură legală distinctă de autorizare a desființării construcțiilor înregistrate în Registrul bunurilor imobile, precum și de efectuare a lucrărilor de desființare a acestora.

Materialele cauzei atestă că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 17 iunie 2008, Tamara Rusanovschi a cumpărat de la Zinaida Afanasii următoarele bunuri imobile: bunul imobil – construcție mod de folosință depozit, cu suprafața totală de 829,7 m.p., număr cadastral *****.02, situat în intravilanul *****; bunul imobil – construcție

mod de folosință depozit, cu suprafața totală de 236,6 m.p., număr cadastral *****.03, situat în intravilanul *****; bunul imobil – construcție mod de folosință depozit, cu suprafața totală de 54,6 m.p., număr cadastral *****.04, situat în intravilanul *****. Dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile sus-menționate în baza contractului de vânzare-cumpărare din 17 iunie 2008 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe numele Tamarei Rusanovschi la 09 iulie 2008.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 17 septembrie 2008, Ivan Rusanovschi a cumpărat de la Iurie Osoianu bunul imobil construcție comercială prestarea serviciilor, cu suprafața totală de 390,4 m.p., număr cadastral *****.01, situat în intravilanul *****. Dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile sus-menționate în baza contractului de vânzare-cumpărare din 17 iunie 2008 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe numele lui Ivan Rusanovschi la 09 octombrie 2008.

Potrivit contractului de arendă a terenului aferent, încheiat la 14 ianuarie 2013 între Primăria satului Răuțel, raionul Fălești și Tamara Rusanovschi, ultima a primit în arendă terenul proprietate publică în mărime de 82 % din suprafața totală de 0.3457 ha, ceea ce constituie 0,2835 ha, cu numărul cadastral *****.

S-a mai constatat că în conformitate cu contractul de arendă a terenului aferent, încheiat la 14 ianuarie 2013 între Primăria satului Răuțel, raionul Fălești și Ivan Rusanovschi, ultimul a primit în arendă terenul proprietate publică în mărime de 18 % din suprafața totală de 0.3457 ha, ceea ce constituie 0,0622 ha, cu numărul cadastral *****.

Reieșind din conținutul contractelor de arendă indicate supra, terenurile menționate au fost transmise în arendă până la privatizarea acestora.

La 23 noiembrie 2018 Consiliul sătesc Răuțel, raionul Fălești a adoptat Decizia nr. 04/7 ”Cu privire la dezvoltarea sportului”, prin care a obligat pe Ivan Rusanovschi să demoleze construcțiile provizorii distruse și să elibereze terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Răuțel, cu numărul cadastral *****, alocat pentru construcția mini-terenului sportiv și să radieze din Registrul bunurilor imobile construcțiile provizorii cu numerele cadastrale ***** și *****.

Prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Bălți din 01 iulie 2019 (dosar civil nr. 3-36/2019), s-a admis acțiunea înaintată de Ivan Rusanovschi și Tamara Rusanovschi împotriva Consiliului sătesc Răuțel, raionul Fălești, privind anularea actului administrativ, dispunându-se anularea în tot a Deciziei nr. 04/7 din 23 noiembrie 2018 ”Cu privire la dezvoltarea sportului”. În motivarea acestei hotărâri, instanța a constatat că, prin Decizia nr. 04/7 din 23 noiembrie 2018 ”Cu privire la dezvoltarea sportului”, se încalcă dreptul de proprietate al lui Ivan Rusanovschi și Tamara Rusanovschi asupra bunurilor imobile ce le aparțin acestora, garantat de art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova și art. 1, Protocol nr. 1 la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale (CEDO).

Totodată, instanța a constatat că, prin această decizie proprietarilor Ivan Rusanovschi și Tamara Rusanovschi li se vor crea obstacole în exercitarea dreptului lor de proprietate. De asemenea, la adoptarea acestei hotărâri instanța a reținut ca fiind constatat și faptul că, potrivit unei alte hotărâri a Judecătoriei Bălți din 20 februarie 2019 (dosar nr. 3-

12/2019) a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de Ivan Rusanovschi și Tamara Rusanovschi către Consiliul sătesc Răuțel, raionul Fălești, intervenient accesoriu Primăria Răuțel, raionul Fălești cu privire la anularea parțială a deciziei nr. 05/8.15 din 30 aprilie 2010 și radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate, prin care s-a dispus: anularea punctele 1.3, 1.4 și 1.5 din decizia Consiliului sătesc Răuțel, raionul Fălești nr. 05/8.15 din 30 aprilie 2010 ”Cu privire la delimitările terenurilor din intravilanul și extravilanul satului Răuțel. S-a radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** intabulat după administrația publică locală în baza deciziei Consiliului sătesc Răuțel, raionul Fălești, nr. 05/8.15 din 30 aprilie 2010 (f.d.62, vol. I).

Colegiul reține la caz ca fiind constatate faptele descrise supra prin hotărârile judecătorești irevocabile emise de Judecătoria Bălți (sediul central) la 20 februarie 2019 în dosarul civil nr. 3-12/2019 și la 01 iulie 2019 în dosarul civil nr. 3-36/2016.

Or, în conformitate cu regula prevăzută de art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată 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.

Aici se va reține prevederile art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, prevede că, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Reclamanta/apelanta Primăria s. Răuțel, r-nul Fălești și-a întemeiat în principal pretenția sa privind obligarea pârâtei Tamara Rusanovschi de a demola construcțiile cu numerele cadastrale ***** şi *****, situate în *****, pe Raportul de expertiză tehnică nr. 024/25.01.2019, întocmit de SRL ”ARHDESCON – AN”.

Pornind de la prevederile art. 117 alin. (3), prima instanță corect a apreciat Raportul de expertiză tehnică nr. 024/25.01.2019 ca fiind o probă inadmisibilă, deoarece a fost întocmit defectuos, cu încălcarea Regulamentului privind expertiza tehnică în construcţii aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 936 din 16 august 2006, precum și a altor prevederi legale și normative în domeniu.

În situația în care, efectuarea expertizei a fost solicitată de Primăria satului Răuțel, raionul Fălești Tamara Rusanovschi și Ivan Rusanovschi ca proprietari (coproprietari în devălmășie) ai bunurilor imobile menționate, trebuiau să fie înștiințați despre acest fapt, fiind în drept să-și exercite pe deplin și neîngrădit toate drepturile lor legale în acestă privință, inclusiv să-și exprime dezacordul lor cu solicitarea privind efectuarea expertizei date și/sau să participe la efectuarea ei, să formuleze întrebări, să prezinte materiale suplimentare, să formuleze cereri, obiecții etc.

La caz, instanța de fond corect a constatat că, coproprietarii Tamara Rusanovschi și Ivan Rusanovschi nu au fost înștiințați în acest sens nici de Primăria satului Răuțel, raionul Fălești și nici de către expertul tehnic, astfel încât toate acțiunile acestora au fost efectuate pe ascuns de ei, lucru care este inadmisibil într-un stat de drept, mai ales ținând

cont de impactul major al acțiunilor date, implicit a raportului de expertiză menționat asupra dreptului de proprietate al pârâților. Mai mult, nici în Raportul de expertiză și nici în materialele anexate la acesta nu se conține vreo explicație/argumentare ce ar justifica în vreun fel acest fapt, și anume din care cauze și/sau motive s-a procedat astfel.

Reieșind din Raportul de expertiză nu există nici o mențiune că bunurile imobile care au fost supuse examinării/expertizei tehnice aparțin în drept de proprietate Tamarei Rusanovschi și Ivan Rusanovschi.

Este de menționat că norma prevăzută în pct. 20 al Regulamentului privind expertiza tehnică în construcții, în redacția în vigoare în anul 2019, prevedea în mod imperativ că, pentru efectuarea expertizei tehnice a unei construcţii (lucrări de construcţii), solicitantul expertizei face un demers în scris către agentul economic cu activităţi în domeniul efectuării expertizelor tehnice sau expertul tehnic atestat, în care indică motivul şi scopul expertizei. Demersurile (solicitările) privind efectuarea expertizelor tehnice se înregistrează de agentul economic cu activităţi în domeniul efectuării expertizelor tehnice sau expertul tehnic atestat şi se includ într-un registru special de evidenţă. Expertizele tehnice neînregistrate în modul stabilit se consideră nevalabile.

Însă, reieșind din Raportul de expertiză tehnică, nu este anexată copia demersului scris, care ar constitui temei legal de a iniția procedura de efectuare a expertizei date.

De asemenea, Raportul de expertiză tehnică nr. 024/25.01.2019 este unul defectuos și din considerentul că în acesta se face referire la 4 (patru) construcții/bunuri distincte și cu suprafață aparte, identificate cu literele: lit. Б, lit. З, lit. Ж, lit. Ё (în grafia chirilică), fără a fi însă indicate numerele lor cadastrale conform datelor din Registrul bunurilor imobile. Pe când conform cererii de chemare în judecată și cererii de apel, făcându-se referire la raportul de expertiză menționat, se solicită obligarea Tamarei Rusanovschi să demoleze două construcții/ bunuri, cu două numere cadastrale ***** şi *****.

Prin urmare, reieșind din circumstanțele de fapt și de drept enunțate în pct. 69-83 supra, instanța în temeiul art. 122 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța corect a respins ca fiind inadmisibilă proba reclamantului cu Raportul expertiză tehnică nr. 024/25.01.2019.

Reieșind din cele expuse, instanța de fond corect a respins ca fiind o probă inadmisibilă și Actul de constatare nr. 187 din 04 octombrie 2020, întocmit de către o comisie din satul Răuțel, raionul Fălești, potrivit căruia au examinat bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0781 ha, pe care sunt amplasate construcțiile înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și *****.

În context se va reține că acest act de constatare a fost întocmit la fel fără înștiințarea proprietarilor Tamara Rusanovschi și Ivan Rusanovschi.

Urmează a fi respinse argumentele apelantei în susținerea pretenţiei de obligarea demolării construcţiilor cu numerele cadastrale ***** si *****, si radierii lor din Registrul bunurilor imobile, bazate pe rezultatele examinării din 19.12.2017 şi 04.10.2018 efectuate de către inspectorii al Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică, Direcţia Supraveghere Tehnică ”Nord” deoarece, potrivit materialelor întocmite în această privință, proprietarilor nu li s-a prescris demolarea construcțiilor date, dar ”*înlăturarea neconformităților depistate*”. Alte probe în acest sens nu au fost prezentate.

În context se va reține și faptul că, nici până la înaintarea cererii de chemare în judecată în cauză (05 februarie 2019) și nici ulterior, timp de peste 4 ani, cât cauza s-a aflat pe rolul Judecătoriei Bălți (sediul Fălești), nu s-a solicitat aplicarea vreunei măsuri de siguranță, prin prisma Codului contravențional, cu referire la construcțiile cu numerele cadastrale ***** si *****.

Mai mult, reieșind din conținutul hotărârilor judecătorești irevocabile emise de Judecătoria Bălți (sediul central) la 20 februarie 2019 în dosarul civil nr. 3-12/2019 și la 01 iulie 2019 în dosarul civil nr. 3-36/2016 (a se vedea pct. 36, 37 și 58 supra), este evident faptul că, începând cu anii 2017-2018 acțiunile întreprinse de autoritățile administrației publice locale ale satului Răuțel, raionul Fălești în vederea obligării Tamarei Rusanovschi și Ivan Rusanovschi să demoleze construcţiile cu numerele cadastrale ***** și *****, au avut ca atare drept scop obținerea pe această cale a desființării raporturilor de arendă a terenului aferent acestor construcții, în baza contractului de arendă încheiat la 14 ianuarie 2013, cu preluarea acestui teren de la pârâți și utilizarea lui în alte scopuri de către administrația publică locală, inclusiv pentru construirea unui mini-teren de fotbal.

Având în vedere cele expuse Colegiul civil va menține soluția instanței de fond privind netemeinicia acțiunii înaintate.

În această ordine de idei, în viziunea Colegiului, toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelanta-reclamanta, citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speței.

În final, instanţa de apel subliniază că, contrar prevederilor articolelor 118, 121 Cod de procedură civilă, apelanta- reclamanta, în fața instanței de fond, nu a adus careva probe în susținerea poziției sale și prin urmare instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței și a respins acțiunea.

În plus, este important de remarcat faptul că apelanta- reclamanta, utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanțe sunt întemeiate şi legale, în concordanță cu prevederile art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată

Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

În temeiul art.385 lit. a), 390 CPC RM colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți

Decide:

Apelul declarat de Primăria Răuțel se respinge.

Hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 05.09.2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Răuţel, raionul Fălești în contradictoriu cu Rusanovschi Tamara şi Rusanovschi Ivan, intervenienți accesorii Consiliul sătesc Răuțel, raionul Fălești și I.P. „Agenția Servicii Publice”, privind obligarea demolării bunurilor imobile, radierea dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile se menține.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
Judecător: Adriana Garbuz

Judecătorii Iulia Grosu Andrian Ciobanu