Dosarul nr. 2-342/2025 /2-24019841-38-2-18022025-1/

**H O T Ă R Î R E**
În numele Legii

Pronunţată public la **10 martie 2026** în mun. Orhei
Hotărârea întocmită integral la **08 mai 2026**

Judecătoria Orhei (sediul central)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Eugeniu Ciubotaru
grefieră Diana Stovbîr

cu participarea reclamantului Sergiu Mîrzac, a reprezentantului său, avocatul Boris Bulbuc, împuternicit prin mandatul avocațial seria MA nr. 1854842 din 19 ianuarie 2024, a pârâtei Alexandra Golub, a reprezentantului acesteia, avocatul Boris Dariev, împuternicit prin mandatul avocațial seria MA nr. 2095072 din 12 martie 2024, a reprezentantului intervenientei accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, angajatul Serghei Untila, dar în lipsa reprezentantului copârâtei Primăria mun. Orhei, citat legal, -

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat și în procedură contencioasă a judecat pricina civilă, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către Sergiu Mîrzac împotriva copârâților Alexandra Golub și Primăria mun. Orhei, intervenientă accesorie Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, -

**a c o ns t a t a t:**

**Argumentele părților și participanților la proces:**

La 20 februarie 2024 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată înaintată de către Sergiu Mîrzac împotriva copârâților Alexandra Golub și Primăria mun. Orhei, intervenientă accesorie Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea înscrieilor din Registrul Bunurilor Imobile.

În motivarea pretențiilor sale, reclamantul a indicat că din anul 2018, vecina sa, Alexandra Golub, a construit pe teritoriul său, care se află în vecinătate, o anexă tip bucătărie de vară. A menționat că această anexă a fost construită ilegal, fără acordul său, fără actele necesare și peste proprietatea sa.

Sergiu Mîrzac a invocat că pârâta a obținut ilegal procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor, fără autorizația de construcție și fără certificatul de urbanism, precum și fără actul de stabilire a hotarelor prin care el urma să își exprime acordul.

Reclamantul a menționat că la 25 iulie 2018, comisia formată din beneficiarii Alexandra Golub și Anatol Golub, dar și specialiștii în lucrări de construcții, au întocmit procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor pentru construcțiile de locuit cu un nivel, amplasat în mun. Orhei, str. Petrodava, nr. 14.

A mai remarcat că acest proces-verbal de recepție finală a stat la baza înregistrării anexelor cu nr. cadastrale *****în Registrul bunurilor imobile ca proprietate imobilă a pârâtei.

Reclamantul, făcând trimitere la art. 28 alin. (1) din Legea privind autorizarea efectuării lucrărilor în construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 și pct. 1.3 și 18 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, a solicitat declararea nulității procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 02 din 25 iulie 2018 și radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra anexei din bunul imobil cu nr. cadastral **********, amplasate în mun. *****

În cadrul ședinței de judecată din 11 aprilie 2024, reprezentantul pârâtei Alexandra Golub, avocatul Boris Dariev, a depus o referință asupra cererii de chemare în judecată înaintată de Sergiu Mîrzac.

În susținerea poziției sale, a specificat că cererea de chemare în judecată o consideră neîntemeiată. A adăugat că Alexandra Golub a procurat împreună cu soțul său Anatolie Golub casa de locuit cu construcțiile auxiliare (inclusiv bucătăria de vară) și anexe, cu terenul aferent, amplasat în mun. Orhei, str. Libkneht (astăzi cu denumirea str. Petrodava nr. 16) în baza contractului de vînzare-cumpărare din 30.01.1976. Conform planului schematic al parcelei de pământ, întocmit la data procurării, se poate constata existența bucătăriei de vară în partea diagonal opusă proprietății actuale a reclamantului, amplasată pe str. Petrodava, nr. 14.

A menționat că potrivit autorizației de construcție nr. 50 din 06 martie 1992, pârâta a obținut permisiunea de a reconstrui bucătăria de vară și construcțiile accesorii.

Totodată, la 25 iunie 2013, de către ÎS „Cadastru”, filiala Orhei a fost întocmit actul de constatare pe teren (la modificarea hotarului terenului), în baza cererii nr. 17079 privind modificarea planului cadastral al terenului 6401311.074. În rezultat, s-a stabilit că planul cadastral al bunului imobil a fost întocmit la cererea proprietarilor; planul cadastral nu corespunde cu amplasarea reală a terenurilor; necorespunderea planului cadastral cu amplasarea reală a sectoarelor de teren se datorează greșelilor la elaborarea planului cadastral anterior și se impune modificarea hotarelor terenului conform planului actualizat.

A remarcat că planul de constatare pe teren a fost subsemnat și de către reclamantul Sergiu Mîrzac, în calitate de titular de drept al terenului adiacent *****și

care a fost de acord cu pct. 6 al acestuia și anume: persoanele prezente la întocmirea actului de constatare pe teren și la întocmirea noului plan geometric sunt de acord cu propunerile, acceptă poziția hotarelor pe teren (în natură) și confirmă că prin modificarea hotarelor nu se efectuează o tranzacție ascunsă și sunt informate că prezentul act și planul geometric al sectorului de teren care urmează a fi elaborat, vor fi transmise Oficiului Cadastral Teritorial pentru efectuarea operațiunii respective.

A atenționat că reconstrucțiile, reclamate de Sergiu Mîrzac, au fost demarate în baza autorizării nr. 50 din 06 martie 1992 și finalizate în totalitate în 2017, iar recepționarea conform procesului-verbal de recepție finală nr. 02 din 25 iulie 2018. Aceste construcții au fot înregistrate în conformitate cu prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 de către Serviciul cadastral teritorial Orhei din cadrul Instituției Publice „Agenția Servicii Publice".

A subliniat că toate bunurile imobile, proprietate a pârâtei Alexandra Golub, au fost înregistrate în conformitate cu prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998. A mai precizat că reclamantul Sergiu Mîrzac a recunoscut hotarele existente, or acesta a semnat planul de constatare pe teren, anexă la actul de constatare pe teren la modificarea hotarului terenului întocmit de către ÎS „Cadastru" filiala Orhei la 25 iunie 2013.

Totodată, în perioada anilor 2011-2013, reclamantul Sergiu Mîrzac a depus numeroase petiții, plângeri, în care a fost vizată pârâta, în diverse instanțe și instituții cum ar fi Inspecția de Stat în Construcții, ÎS „Cadastru", Primăria Orhei, procuratura etc. Pârâta a participat la toate comisiile formate din reprezentanții autorităților publice, a primit multiple răspunsuri. Subliniază că nicio instituție nu a depistat careva încălcări din partea pârâtei.

Într-un final, prin referință, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind depusă tardiv.

Suplimentar, la întrebarea instanței, a explicat că punctele 2 și 3 din referință nu le susține pe moment, întrucît Alexandra Golub nu intenționează să înainteze o acțiune reconvențională pentru a formula pretenții proprii (în special, repararea prejudiciului moral). Ulterior, pe tot parcursul examinării cauzei, nici pîrîta Alexandra Golub, nici reprezentantul său, avocatul Boris Dariev nu au solicitat compensarea de la reclamant a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10000 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 03 iulie 2024, excepția de tardivitate invocată de avocatul Boris Dariev, în interesele pârâtei Alexandra Golub, s-a admis. Acțiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Sergiu Mîrzac împotriva copârâților Alexandra Golub și Primăria mun. Orhei, intervenientă accesorie Agenția Geodezie, cartografie și Cadastru cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală la terminarea lucrărilor și obligarea radierii înscrisurilor din registrul bunurilor imobile, s-a respins ca fiind depusă tardiv (f.d.108-113, Vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Nord din 06 februarie 2025, s-a casat integral încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 03 iulie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Sergiu Mîrzac împotriva copârâților Alexandra Golub și primăria mun. Orhei, intervenientă accesorie Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală la terminarea lucrărilor și obligarea radierii înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, cu restituirea cauzei la rejudecare în prima instanță, în același complet de judecată (f.d.168-174, Vol. I).

Întru executarea indicațiilor instanței ierarhic superioare, în ședința de judecată din 20 mai 2025, reprezentantul reclamantului Sergiu Mîrzac, avocatul Boris Bulbuc a concretizat cerințele din acțiune și a confirmat că solicită declararea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală din 25 iulie 2018 și radierea înscrierilor din registrul bunurilor imobile (f.d.196, pe verso, Vol. I).

În ședința de examinare a cauzei, atît reclamantul Sergiu Mîrzac, cît și reprezentantul său, avocatul Boris Bulbuc, considerînd probele anexate la dosar pertinente și concludente, au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată conform obiectului și temeiului invocat.

Pârâta Alexandra Golub și reprezentantul său, avocatul Boris Dariev, reiterând argumentele enumerate în referință, în ședința de judecată, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul intervenientei accesorii Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, angajatul Serghei Untila, în ședința de judecată a declarat că înregistrarea bunurilor imobile a fost efectuată în baza procesului-verbal de recepție finală din 25 iulie 2018. Înregistrarea a fost realizată conform procedurii legale, fără a fi constatate încălcări. Procedura de recepție finală a fost efectuată în baza normelor legale, în vigoare la acel moment. Registratorul nu verifică legalitatea procesului-verbal de recepție finală, aceasta fiind atribuția exclusivă a comisiei de recepție.

Reprezentantul Primăriei mun. Orhei, în ședința de examinare a cauzei, din motive necunoscute instanței, nu s-a prezentat, deși a fost, în repetate rînduri, citat legal.

Așadar, avînd în vedere dispozițiile art. 206 Cod de procedură civilă, instanța a apreciat posibilă examinarea cauzei în lipsa participantului, înștiințat legal.

**Aprecierea instanței**

Audiind părțile și participanții la proces, studiind materialele pricinii, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de Sergiu Mîrzac împotriva copârâților Alexandra Golub și Primăria mun. Orhei, intervenientă accesorie Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile, din următoarele considerente de fapt și de drept.

Art. 239 Cod de procedură civilă stipulează că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Potrivit art. 12 Cod civil, caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luînd în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța reține că în temeiul art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Astfel, în ședința de judecată s-a constatat fără echivoc că Sergiu Mîrzac este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. ***** alcătuit din terenul cu suprafața de 0,0406 ha, pe care sunt edificate: casa de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 117,6 m.p., precum și construcțiile accesorii cu nr. cadastral *****cu suprafața de 35,4 m.p.; *****cu suprafața de 4,1 m.p. (f.d.24).

La fel, este de reținut faptul că pârâta Alexandra Golub este vecina reclamantului și proprietara bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Orhei, str. Petrodava, nr. 16, format din terenul cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0,0412 ha. Pe acest teren sunt înregistrate următoarele construcții: casa de locuit individuală cu suprafața de 107,5 m.p., nr. cadastral *****; construcție accesorie cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 37,8 m.p., construcție accesorie *****cu suprafața de 22,4 m.p. și construcție accesorie cu nr. cadastral *****cu suprafața de 11,8 m.p. (f.d.26).

Alexandra Golub a obținut dreptul de proprietate asupra ½ cotă-parte din aceste bunuri în temeiul Certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună nr. 8770 din 26 iunie 2019 (f.d.9,Vol. I), înregistrat în Registru la 26 iunie 2019, iar altă ½ cotă-parte a fost obținută în temeiul Certificatului de moștenitor nr. 8778 din 26 iunie 2019, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 26 iunie 2019 (f.d.10, Vol.I).

Din materialele dosarului, instanța de judecată reține că reclamantul Sergiu Mîrzac a promovat în instanța de judecată acțiune prin intermediul căreia solicită declararea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală (pentru construcții de locuit cu un nivel) nr. 02 din 25 iulie 2018, privind recepționarea lucrărilor de

construcție la clădirile accesorii nr. cadastral *****.; 04; 05 ce aparținea cu drept de proprietate, la acel moment, Alexandrei Golub și lui Anatolie Golub.

Întru argumentarea pretențiilor sale, reclamantul a invocat că pârâta a construit pe teritoriul său, aflat în vecinătate, o anexă numită bucătărie de vară, ilegal, fără acordul său, fără actele necesare și peste proprietatea sa. Reclamantul a mai invocat că procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor a fost obținut fără autorizație de contrucție și fără certificat de urbanism, dar și fără actul de stabilire a hotarelor prin care dumnealui urma să își exprime acordul.

Ab initio, este important de reiterat că art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, tranșant prevede că instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant. Concomitent, la etapa pregătirii pricinii pentru dezbateri judiciare, reclamantului i s-a explicat că după soluționarea problemelor ce țin de termenele de prescripție extinctivă (la indicațiile instanței superioare), pretenția dumnealui față de procesul-verbal de recepție finală va fi analizată doar prin prisma existenței temeiurilor de nulitate absolute (imprescriptibilă extinctiv), întrucît dumnealui așa și-a concretizat pretențiile în ședința de judecată.

Așa fiind, instanța va accentua că va analiza în continuare legalitatea procesul-verbal de recepție finală din 25 iulie 2018, doar prin prisma normelor ce țin de nulitatea absolută.

În acest sens, suplimentar, este lesne de relevat că Codul civil al Republicii Moldova a suferit modificări prin Legea privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018. La momentul emiterii prezentei hotărîri, era deja în vigoare Codul civil, republicat în Monitorul Oficial al R. Moldova nr. 66-75 art. 132 din 01.03.2019.

Totuși, art. 7 alin. (1) Cod civil stipulează că legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Respectiv, avînd în vedere cele enumerate supra, instanța punctează că prezenta hotărîre de judecată, în partea ce ține de declararea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală din 25 iulie 2018, va fi motivată în baza prevederilor vechi ale Codului civil, adică cele în vigoare la data nașterii/încheierii actului juridic (25 iulie 2018).

Prevederile art. 216 alin. (1) Cod civil, (aici și în continuare în redacția de până la 01.03.2019) statuează că actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitatea absolută).

Conform art. 217 Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

Potrivit art. 220 alin. (1) – (3) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. (2) Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule. (3) Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.

Astfel, instanța reține fără echivoc că la 25 iulie 2018, comisia de recepție finală, formată din investitorii – Alexandra Golub și Anatol Golub, specialiștii cu activități în construcții – D. Ursu, I. Garștea, N. Lopatiuc, Gh. Șirbu, au emis și semnat procesul-verbal nr. 02 asupra clădirilor accesorii cu nr. cadastrale **********, conform anexei nr. 4 a Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 (actul normativ special, essential, relevant și aplicabil speței deduse judecății).

Instanța mai reține că la recepționarea lucrărilor, a participat și reprezentantul Intituției Publice „Agenția Serviciilor Publice", Serviciul Cadastral Teritorial Orhei care a emis Certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 19 482 din 16.07.2018 (f.d.229,Vol. I).

Comisia de recepție finală, în baza constatărilor făcute, a propus „de recepționat obiectul cu numărul cadastral - *****, numărul-6, modul de folosință-bucătărie de vară, suprafața la sol, $m^2$ – 37,8 $m^2$. Numărul cadastral - *****, numărul - 7, modul de folosință - verandă cu geamuri, suprafța la sol, $m^2$ - 22,4 $m^2$. Numărul cadastral - *****, numărul - 8, modul de folosință - șură/magazie, suprafața la sol, $m^2$ - 11,8 $m^2$. Numărul cadastral - *****, numărul - 9, modul de folosință - verandă cu geamuri, suprafța la sol, $m^2$ - 14,1 $m^2$ (f.d.7-8).

Potrivit pct. 1, din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente ( în continuare Regulament), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 (***în vigoare la data emiterii procesului-verbal de recepție finală din 25 iulie 2018***), recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de construcţie şi instalaţiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve şi că aceasta poate fi dată în folosinţă.

Prin actul de recepţie se certifică faptul că executantul şi-a îndeplinit obligaţiile în conformitate cu prevederile contractului şi ale documentaţiei de execuţie, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

Conform pct. 3 din Regulament, recepţia lucrărilor de construcţie şi instalaţiilor aferente acestora se efectuează atît la lucrări noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi etc.) şi se realizează în două etape: recepţia la terminarea lucrărilor; recepţia finală la expirarea perioadei de garanţie.

În conformitate cu prevederile pct. 9 din Regulament, comisiile pentru recepţia locuinţelor cu un nivel şi anexele gospodăreşti ale acestora, pentru una sau două familii, precum şi construcţiile provizorii cu suprafeţe mai mici de 150 m.p. vor fi

alcătuite din cel puțin 2 persoane, inclusiv investitorul sau reprezentantul acestuia și un specialist cu activități în construcție, atestați în conformitate cu Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 329 din 23 aprilie 2009.

La lucrările comisiei va fi prezent, în calitate de executant al lucrărilor de construcţie, reprezentantul executantului (al organizaţiei respective de antrepriză).

Astfel că recepţia construcţiilor auxiliare şi a anexelor gospodăreşti este obligatorie, în caz contrar acestea vor fi considerate ca construcţii neautorizate. Or, recepţia construcţiilor de orice tip este obligatorie şi recunoaşterea dreptului de proprietate asupra unor construcţii construite neautorizat este vădit contrară legii.

Punctul 18 din Regulament stabilește că Comisia de recepţie verifică: 1) respectarea prevederilor din autorizaţia de construire, precum şi avizele şi condiţiile de execuţie, impuse de autorităţile competente. Examinarea se va face prin: - cercetarea vizuală a construcţiei; - analiza documentelor conţinute în Cartea tehnică a construcţiei; 2) executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului de antrepriză, ale documentaţiei de execuţie şi ale reglementărilor specifice, cu respectarea exigenţelor esenţiale în construcţii, conform legii; 3) avizul, întocmit de proiectant, cu privire la modul în care a fost executată lucrarea (investitorul va urmări ca această activitate să fie cuprinsă în contractul de proiectare); 4) termenele şi calitatea definitivării tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor şi executant, precum şi în documentaţia anexată la contract.

În cazurile în care există dubii asupra înscrisurilor din documentele Cărţii tehnice a construcţiei, comisia poate cere să i se prezinte alte documente necesare, efectuarea de expertize, încercări suplimentare, probe şi alte teste.

Conform pct. 20 din Regulament, Comisia de recepţie recomandă admiterea recepţiei în cazul în care nu există obiecţii sau în situaţiile cînd cele care s-au consemnat nu sînt de natură să afecteze utilizarea lucrării conform destinaţiei sale.

Reclamantul Sergiu Mîrzac, în ședința de judecată a declarat că Alexandra Golub a construit pe teritoriul său aflat în vecinătate, anexă numită bucătăria de vară, ilegal, fără acordul reclamantului, fără actele necesare și peste proprietatea sa. Reclamantul a soclitata declararea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală or, acesta a fost obținut fără autorizația de contrucție și fără certificatul de urbanism, dar și fără actul de stabilire a hotarelor prin care dumnealui urma să își exprime acordul.

Instanța de judecată apreciază critic și ca pur declarative aceste afrirmații or, din lucrările dosarului rezultă neechivoc că potrivit planului-schematic al parcelei de pământ, care aparține cu drept de proprietate Alexandrei Golub și lui Anatolie Golub, întocmit la vânzarea-cumpărarea bunului imobil, terenul avea următoarele laturi: 17,55X26,00X16,20X20,50 m (f.d.58,Vol. I).

Potrivit Autorizației nr. 50 din 06 martie 1992, eliberată de Comitetul executiv al Sovietului orășenesc, Comisia a eliberat lui Anatolii Golub, autorizația de

construcție pentru bucătăria de vară, conform proiectului abrobat și anexat la această autorizaie (f.d.59-61, Vol.I).

Prin decizia Primăriei Orhei nr. 1.2 din 16 ianuarie 1997, lui Golub Anatolii i-a fost repartizată în proprietate privată suprafața de pământ în mărime de 0,0429 ha, nr. cadastral *****, situat în mun. Orhei, str. *****, iar la 07 aprilie 1997, lui Golub Anatolii i-a fost eliberat Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren (f.d.219, Vol.I).

La 25 iunie 2013, de către ÎS „Cadastru" filiala Orhei, a fost întocmit Actul de constatare pe teren (la modificarea hotarului terenului) în temeiul cererii nr. 17079 privind modificarea planului cadastral al terenului cu nr. cadastral *****.

Urmare a efectuării măsurărilor, s-a constatat indubitabil că planul cadastral al bunului imobil nr. *****, nu corespunde cu amplasarea reală a terenurilor, ceea ce se datorează greșelilor la elaborarea planului cadastral anterior. Totodată, a fost propus modificarea hotarelor terenului conform planului actualizat, care a fost anexat la Act. A mai fost menționat că în rezultatul modificărilor, suprafața bunului imobil se va schimba în conformitate cu noul plan geometric și va fi parte componentă a Actului de constatare pe teren.

Mîrzac Sergiu, fiind proprietarul bunului imobil nr. cadastral *****și vecin pe segmentul 3-6 a hotarului, de rând cu ceilalți proprietari ai terenurilor învecinate, au aplicat semnăturile ologrefe pe Actul menționat, ceea ce demonstrează că, aceștia au acceptat poziția hotarelor pe teren (în natură) și au fost informați că actul și planul geometric al sectorului de teren vor fi transmise oficiului cadastral teritorial pentru efectuarea operațiunilor respective.

Potrivit planului cadastral al bunului imobil nr. cadastral 6401311.074, actualizat, întocmit la 02 iulie 2013, se constată că terenul avea o suprafață de 0,0412 ha, casa de locuit individual 107,5 m.p, bucătăria de vară suprafața de 37,8 m.p (f.d.221-224, Vol. I).

La fel, instanța menționează că Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", Serviciul cadastral Teritorial Orhei", la 16 iulie 2018 a eliberat certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 19482. Potrivit acestui act, în urma inspectării de către specialistul D. Condrea, a bunului imobil cu nr. cadastral *****, situate în mun. Orhei, str. Petrodava, nr. 16, s-a stabilit că pe bunul imobil sun amplasate bunurile accesorii cu nr. cadastral - 02, modul de folosință bucătărie de vară, suprafața la sol 37,8, mențiunea-reconstruit; -04, modul de folosință veranda cu geamuri, suprafața la sol 22,4, mențiunea-neautorizat; - 05, modul de folosință șură/magazie, suprafața la sol 11,8, mențiunea-neautorizat, -05, veranda cu geamuri, suprafța 14,1, neautorizat.

Totodată, a fost făcută mențiunea: costrucțiile „02, 04, 05" sunt construite fără autorizație de construcție (f.d 229, Vol. I).

Deopotrivă, se constată că Comisia, în virtutea atribuțiilor sale exclusive, în corespundere cu pct. 20 din Regulament, a recomandat admiterea recepţiei. De aici

fără ambiguități rezultă că chiar dacă au existat obiecţii, ele nu au fost de natură să afecteze utilizarea lucrării conform destinaţiei sale. De altfel, pînă la zi, nu s-au constatat vicii care nu pot fi înlăturate şi care, prin natura lor, împiedică realizarea uneia sau a mai multor exigenţe esenţiale (temeiuri de respingere a lucrărilor).

La acest aspect, este lesne de mai relevat că Inspecția de Stat în Construcții, care este autoritatea publică cu competențe exclusive în această materie, a analizat obiecțiile reclamantului și prin răspunsul din 19 aprilie 2017 (f.d.68, Vol.I) a explicat că bucătăria de vară a fost edificată de către familia Golub în baza autorizației de construcție nr. 50 din 06 martie 1992. Acest act permisiv a instituit facultatea proprietarului de a-și îmbunătăți locuința, fortificînd speranța legitimă că acționează în mod legal. În special, Alexandra Golub, după emiterea autorizației de construcție nr. 50 din 06 martie 1992 și realizarea contrucțiilor pet terenul său, a avut o încredere legitimă că aceste acte sunt legale. Speranța sa legitimă cu privire la legalitatea actului a a fost licită, posibilă, realizabilă și rezonabilă.

Cu referire la celelalte anexe, s-a explicat că în baza Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, acestea se încadrează în categoria celor ce sunt exceptate de la edificare cu certificate de urbanism și autorizație de construire. Așa fiind, instanța menționează că poziția Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral Teritorial Orhei expusă în certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 19482 este una laconică și nedecisivă, întrucît este clar că în situația în care responsabilitatea recepției lucrărilor aparține comisiei, concluziile specialistului pot fi formale și nefundamentate pe situația concretă de la fața locului.

În fortificarea acestei concluzii, instanța mai relevă că articolul 2 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010 stabilește că construcțiile auxiliare, anexele ca construcții cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să asigure activităţi complementare funcţiei de activitate/locuire, care, fiind amplasate în vecinătatea construcției principale, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcţională distinctă. Din categoria construcțiilor auxiliare, anexelor fac parte: bucătării de vară, şure, grajduri pentru animale, depozite, garaje, sere, piscine, băi.

Conform prevederilor art. 14 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare şi fără autorizaţie de construire lucrările care nu modifică structura de rezistenţă, aspectul exterior, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: a) reparaţii pentru împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; b) înlocuiri şi reparaţii ale pardoselelor, pieselor de tîmplărie interioare şi exterioare, dacă se păstrează forma şi dimensiunile golurilor;c) lucrări de finisări interioare; d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi soluţiile cromatice; e) înlocuiri sau reparaţii ale sobelor, instalaţiilor, sistemelor,

echipamentului şi utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; f) înlocuiri sau reparaţii la branşamente exterioare, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii; g) reparaţii curente ale căilor de comunicaţii, accese de transport, parcări, trotuare şi scări; h) lucrări de întreţinere, reparaţii curente ale infrastructurii căilor de comunicaţii, cu menţinerea traseelor, funcţiunilor, suprafeţelor şi volumetriei; i) lucrări funerare subterane şi supraterane în cimitire; j) instalarea mobilierului urban; k) amenajarea terenului aferent construcţiei existente; l) construcţii auxiliare, anexe cu suprafaţa construită de până la 15 m2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

Potrivit art. 18 alin. (1) din Legea privind calitatea în construcţii nr. 721-XIII din 02.02.1996, recepţia construcţiilor este obligatorie şi constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect şi execuţie şi cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcției.

Conform art. 4 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25-02-1998, la bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă: a) terenurile; b) clădirile şi construcţiile legate solid de pământ; c) apartamentele şi alte încăperi izolate.

Potrivit art. $40^4$ alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile, pentru înregistrarea bunului imobil construit şi a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosinţă (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcţiei şi documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie. Documentele referitoare la teren nu sînt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

În conformitate cu prevederile pct. 9 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, comisiile pentru recepţia locuinţelor cu un nivel şi anexele gospodăreşti ale acestora, pentru una sau două familii, precum şi construcţiile provizorii cu suprafeţe mai mici de 150 m.p. vor fi alcătuite din cel puțin 2 persoane, inclusiv investitorul sau reprezentantul acestuia și un specialist cu activități în construcție, atestați în conformitate cu Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 329 din 23 aprilie 2009.

Astfel că recepţia construcţiilor auxiliare şi a anexelor gospodăreşti este obligatorie, în caz contrar acestea vor fi considerate ca construcţii neautorizate. Or, recepţia construcţiilor de orice tip este obligatorie şi recunoaşterea dreptului de proprietate asupra unor construcţii construite neautorizat este vădit contrară legii.

Așa fiind, conform procesului-verbal de recepție finală (pentru construcții de locuit cu un nivel) nr. 02 din 25 iulie 2018, Comisia de recepție a decis recepționarea obiectul cu numărul cadastral - *****, numărul-6, modul de folosință-bucătărie de vară, suprafța la sol, $m^2$-37.8 $m^2$. Numărul cadastral -*****, numărul-7, modul de folosință-verandă cu geamuri, suprafța la sol, $m^2$-22,4 $m^2$. Numărul cadastral-*****,

numărul-8, modul de folosință-șură/magazine, suprafața la sol, $m^2$- 11,8 $m^2$. Numărul cadastral-*****, numărul-9, modul de folosință-verandă cu geamuri, suprafța la sol, $m^2$-14,1 $m^2$ (f. d. 7, Vol. I).

Totodată, instanța de judecată va menționa că membrii comisiei de recepție finală, în cadrul recepționării lucrărilor de construcție, nu au stabilit careva impedimente pentru recepția finală a lucrărilor.

Prin urmare, instanța apreciază ca fiind neîntemeiate alegațiile reclamantului precum că pârâta a efectuat lucrări fără autorizarea organului abilitat, a depășit limitele hotarelor în executarea lucrărilor, or acesta nu a prezentat probe incontestabile, pertinente și admisibile în sensul art. 121 și 122 Cod procedură civilă care ar confirma existența circumstanțelor la care face referire în acțiune (sarcina probei incumbă celui ce afirmă).

Or, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune, în prezentul caz, nu pot fi dovedite cu niciun fel de alte mijloace probante.

Mai mult decât atât, instanța remarcă că reclamantul pe parcursul mai multor ani a înaintat petiții la organele și instituțiile statului, pentru a fi supuse verificării construcțiile amplasate pe bunul imobil ale pârâtei Alexandra Golub. În toate cazurile, careva neconcordanțe nu s-au constatat.

În special, potrivit răspunsului Inspecției de Stat în Construcții din 08 mai 2017, Sergiu Mîrzac a fost informat că în urma verificărilor, nu au fost stabilite careva încălcări (f.d.68,Vol. I), potrivit răspunsului nr. 09 ianuarie 2020, la demersul repetat al cet. Sergiu Mîrzac, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a informat că nu are temei de a întreprinde careva măsuri în raport cu Alexandra Golub (f.d.69,Vol.I).

Deci, constatările din actele de control, efectuate de către autoritățile publice competente, înlătură decisiv obiecțiile reclamantului, în special cele ce țin de încălcarea normelor de ordine publică.

În aceeași ordine de idei, mai trebuie de notat că celelalte motive de nulitate (componența comisiei, etc) invocate de reclamant atrag nulitatea relativă a actului contestat, astfel încât pentru aplicarea sancţiunii nulităţii reclamantul trebuia să facă dovada vătămării produse şi a imposibilităţii înlăturării acesteia decât prin anularea procesului-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor. Oricum, această problemă a fost epuizată cu mult timp înainte, cînd s-a clarificat că pretențiile de nulitate relativă sunt deja intempestive și nu mai pot face obiectul examinării în fond.

Într-o altă ordine de idei, instanța notează că pe tot parcursul exmainării cauzei în fond, Sergiu Mîrzac a exclamat pretenții față de influența necorespunzătoare pe care o exercită construcțiile de pe terenul Alexandrei Golub față de gospodăria sa. La acest aspect, instanța a atras atenția reclamantului că obiectul prezentului litigiu este altul și că o continuare/reexaminare a altui litigiu dintre părți este inadmisibilă (deși, s-a insistat anume pe acest aspect).

Or, instanței i-au fost prezentate acte ce atestă că prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 februarie 2024, cererea de chemare în judecată depusă de Sergiu Mîrzac împotriva pârâtei Alexandra Golub, intervenient accesoriu Direcția Supraveghere Tehnică „Centru", Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la demolarea construcțiilor, stabilirea hotarului și încasarea cheltuielilor de judecată, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Prin Decizia Curții pe Apel Nord din 23 octombrie 2025, cererea de apel declarată de Mîrzac Sergiu și avocatul Bulbuc Boris s-a respins. S-a menținut hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central, din 15.02.2024, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Mîrzac Sergiu către Golub Alexandra, intervenient accesoriu Direcția Supraveghere Tehnică "Centru", ASP Serviciul Cadastral Orhei, cu privire la demolarea construcțiilor, stabilirea hotarului și încasarea cheltuielilor de judecată.

În acest sens, i s-a explicat reclamantului că pretențiile ce țin de dreptul de vecinătate urmează (și se constată cau au fost) a fi dezbătute în cadrul acelui dosar civil.

Din aceste considerente, în partea ce ține de alegațiile reclamantului potrivit cărora Alexandra Golub a încălcat limitele hotarelor în procesul edificării construcțiilor accesorii, instanța menționează că acestea sunt străine obiectul litigiului și nu au relevanță pentru justa soluționare a prezentei cauze civile. Totuși, se poate reitera, de pricnipiu, că potrivit actului de constatare pe teren întocmit de SRL „Geoid Cad" la data de 29.07.2022, măsurările cadastrale au fost întocmite în conformitate cu gardurile existente. În urma prelucrării datelor obținute în teren, s-a constatat că există o neconcordanță între hotarul fix și cel juridic, or suprafața terenului conform documentelor de drept fiind 0,0406 ha, iar conform măsurărilor întocmite, acesta constituie 0,0367 ha. Totodată, a fost întocmită compararea și cu hotarul măsurat de titular în cadrul lucrărilor selective din 21.10.2019, conform cărora suprafața terenului este de 0,0369 ha. Iar în rezultatul suprapunerii datelor obținute în teren cu măsurările menționate, a fost constatat că punctele de hotar conform acestora nu depășesc limita admisibilă a toleranței de poziție liniară planimetrică reciprocă față de cele identificate în teren în cadrul lucrărilor (f.d.17,Vol. I).

Astfel, din cele mai sus constatate, intanța reiterează odată în plus, că temeiuri legale, verosimile de anulare a procesului-verbal de recepție finală nr. 02 din 25 iulie 2018, nu s-au identificat. Mai mult, actul și-a produs efectul prin înscrierea mențiunilor respective în Registrul bunurilor imobile. Specialistul din cadrul IP "Cadastrul buurilor imobile", în ședința de judecată tranșant a explicat că în virtutea atribuțiilor funcționale și avînd în vedere dispozițiile normative în vigoare la acel moment, careva impedimente legale nu au existat, iar toate pretențiile lui Sergiu Mîrzac se pliază pe modul de folosință a două terenuri învecinate, adică diferend classic dintre doi vecini (în ședința de judecată, specialistul a și a încercat oferirea unei consultații reclamantului). Așadar,

reclamantul cunoaște că drepturile sale subiective pot fi ocrotite, dar numai prin realizarea lor printr-o acțiune civilă conformă, și nu printr-o simplă schimbare de obiect, dar care să urmărească reexaminarea acelorași circumstanțe invocate și examinate deja printr-un act judecătoresc de dispoziție definitiv.

Astfel, în situația neprobării pretențiilor în ședința de judecată, având în vedere că echivocul nu a fost înlăturat și întru neadmiterea emiterii unei soluții arbitrare, instanța va respinge revendicările cu privire la declararea nulității procesului-verbal de recepție finală din 25 iulie 2018. Ori, în situația în care vicii grave de legalitate nu s-au constatat (lucrări neconforme, procedură nerespectată, omisiuni care nu pot fi înlăturate şi care, prin natura lor, împiedică realizarea uneia sau a mai multor exigenţe esenţiale), dorința arzătoare a reclamantului de a obține demolarea construcțiilor pîrîtei (legal înregistrate) nu justifică implicarea instituțiilor de ordine publică (nulitatea absolută care ocrotește un interes general).

Într-o altă ordine de idei, trebuie de accentuat că pretenția reclmantului referitor la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile poartă un caracter subsidiar în raport cu pretenția de bază, care a fost respinsă ca neîntemeiată. Așa fiind, instanța de judecată va respinge și acest capăt de pretenție, întrucît el depinde totalmente de soluția în privința nulității procesului-verbal de recepție finală din 25 iulie 2018.

În lumina celor enumerate supra, în conformitate cu prevederile art. 236-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată, -

**h o t ă r ă ş t e:**

Cererea de chemare în judecată înaintată de către Sergiu Mîrzac împotriva copârâților Alexandra Golub și Primăria mun. Orhei, intervenientă accesorie Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul /semnătura/ Eugeniu Ciubotaru

Copia corespunde originalului, judecător Eugeniu Ciubotaru