Dosarul nr. 2-178/2019
38-2-2542-20032019

HOTĂRÂRE
în numele Legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat la 03 septembrie 2024 în or. Rezina
Hotărîrea redactată integral la 01 noiembrie 2024
Judecătoria Orhei sediul Rezina
Instanţa compusă din
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ivan Parii
Grefier Cebotari Corina
cu participarea:
reprezentantului reclamantului Consiliul orășenesc Rezina, avocatul Natalia Bayram, împuternicită în baza mandatului,
reprezentantului pîrîtei Bagrin Aliona, avocatul Gălescu Vasile, împuternicit în baza mandatului,
copîrîtului Bagrin Serghei
în lipsa:
reprezentantului intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, SCT Rezina, Răileanu Alexandru, care a solicitat prin cerere scrisă examinarea cauzei în lipsa sa, în temeiul art. 206 alin. (1) CPC,
reprezentantului intervenientului accesoriu SA ”Speranța”, care a solicitat prin cerere scrisă examinarea cauzei în lipsa sa, în temeiul art. 206 alin. (1) CPC,
examinînd în şedinţa de judecată publică, pricina civilă la acţiunea reclamantului Consiliul orășenesc Rezina către pîrîta Bagrin Aliona, copîrît Bagrin Serghei, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice SCT Rezina și SA ”Speranța” privind înlăturarea obstacolului în folosirea terenului prin demolarea construcției edificate samavolnic și eliberarea terenului ocupat ilegal amplasat pe str. 27 August 38, obligarea la plata anuală pentru folosirea terenului, pentru perioada 27.06.2019-27.06.2022,

A CONSTATAT:

Argumentele participanților la proces

La 16 februarie 2015 Consiliul orăşănesc Rezina s-a adresat în instanţa de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Bagrin Aliona, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice SCT Rezina, cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea terenului proprietate publică şi demolarea construcţiilor edificate samovolnic.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 16 iunie 2003 între Primăria or.Rezina în persoana primarului Ion Burciu, în calitate de vânzător pe de o parte, şi S.R.L „Bagser-Service”, în persoana directorului Serghei Bagrin pe de altă pate, au

încheiat un contract de vânzare cumpărare având ca obiect terenul cu suprafaţa de ***** ha, nr.cadastral *****, situat în or.Rezina str.***** cu adiacenţii 1-2 S.A „Speranţa”, 2-1, pământ proprietate publică a primăriei or.Rezina. Ulterior, acest teren a fost înstrăinat lui Bagrin Aliona prin contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din *****.

Relevă că, în urma verificărilor efectuate de către V.Lehevici, inginer cadastral, specialist la OCT Rezina, confirmat prin actul de constatare pe teren a bunului imobil din or.Rezina str.***** cu nr.cadastral ***** din 28.04.2009, s-a constatat că parametrii construcţiei depăşesc limitele terenului aflat în proprietate, se extinde pe terenul proprietate publică pe o suprafaţă de ***** şi pe terenul proprietate privată cu nr.cadastral ***** cu suprafaţa de ***** ha.

La data de 05 noiembrie 2009, prin dispoziţia primarului nr.533-CN, s-a instituit comisia de lucru pentru examinarea cererii depuse de Bagrin Aliona cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului proprietate publică din or.Rezina str.*****. Prin procesul-verbal al comisiei de lucru pentru examinarea cererii respective, s-a constatat că S.R.L „Bagser-Service” a ocupat samovolnic ***** ha proprietate publică a UAT or.Rezina, şi ***** ha – proprietate a S.A „Speranţa”.

Reclamantul solicită obligarea lui Bagrin Aliona să înlăture obstacolele în folosirea terenului proprietate a Consiliului orăşenesc Rezina prin demolarea construcţiei edificate samovolnic şi eliberarea terenului ocupat ilegal din str.***** pentru a fi utilizat conform destinaţiei.

Cererea de chemare în judecată și-a întemeiat-o pe prevederile art. 315, 316, 329 și 376 Cod civil (în redacția de pînă la 01.03.2019).

Prin hotărîrea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 24.10.2017, cererea reclamantului a fost admisă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05.04.2018, a fost admis apelul declarat către Bagrin Aliona. A fost casată hotărîrea Judecătroeiei Orhei, sediul Rezina din 24.10.2017, cererea reclamantului Consiliul orășenesc Rezina, fiind respinsă ca neîntemeiată.

Prin Decizia CSJ din 15.12.2018, a fost admis recursul Consiliului orășenesc Rezina, decizia Curții de Apel Chișinău din 05.04.2018 fiind casată, cu remiterea cauzei spre rejudecare la CA Chișinău, de un alt complet de judecători.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19.02.2019, a fost admis apelul declarat către Bagrin Aliona. A fost casată hotărîrea Judecătroeiei Orhei, sediul Rezina din 24.10.2017, pricina fiind restituită la rejudecare în primă instanță, în alt complet de judecată. Întru motivarea soluției pronunțate, Curtea de Apel a indicat că construcția nefinalizată, ce se solicită a fi demolată, se extinde și pe terenul proprietate privată ce aparține SA Speranța, astfel, fiind pronunțată de către prima instanță o hotărîre ce ar putea afecta drepturile unor persoane interesate în proces.

La 19.03.2019, cererea reclamantului, a fost repartizată prin intermediul PIGD judecătorului Ivan Parii.

Prin închierea din 30.08.2019, în prezenta pricină, s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu SA ”Speranța”.

Prin încheierea din 28 octombrie 2019, s-a dispus intervenirea în proces a lui Bagrin Serghei, în calitate de copîrît, or, după cum s-a constat la etapa pregătirii cauzei pentru dezbateri judiciare, construcția a cărei demolare se solicită, a fost construită de către pîrîtă, după înregistrarea căsătoriei cu Bagrin Serghei, la moment Bagrin Serghei și Bagrin Aliona fiind soț și soție.

Prin cererea de completare a a temeiului acțiunii, reprezentantul consiliului orășenesc Rezina a solicitat suplimentar de a recunoaște dreptul la despăgubire sub forma unei rente anuale pentru faptul că pîrîtul a ridicat construcție dincolo de limita hotarului terenului ce-i aparține cu drept de proprietate și a obliga pîrîtul să achite în contul reclamantului, plata anuală pentru folosirea terenului, pentru perioada 27.06.2019-27.06.2022, evaluat estimativ la 50000 lei. Cererea de completare a temeiului acțiunii și-a bazat-o pe prevederile art. 60 CPC, 390 alin. (2) și (3) Cod civil, inclusiv pe prevederile art. 10/1 al Legii 1308-XIII din 25.07.1997 și HG nr. 1428 din 16.12.2008.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamatului Consiliul orășenesc Rezina, avocatul Bayram Natalia, a susținut cererea de chemare în judecată, reiterînd motivele de fapt și de drept indicate în acțiune. A solicitat admiterea intergală a pretențiilor formulate în cererea de chemare în judecată.

În pledoariile formulate în scris a menționat că chiar dacă în şedinţa de judecată partea pârâtă şi intervenientul accesoriu, motivează că construcția în litigiu a fost edificată fără să apară obiecţii din partea reprezentanţilor primăriei, făcând trimitere la procesul verbal a de recepţie finală din 10.05.2005, în şedinţa de judecată s-au stabilit mai multe fapte, care denotă cert temeinicia acțiunii. Astfel, terenul a fost procurat de SRL ”BAGSER SERVICE” şi autorizaţia de construire, certificatul de urbanism a fost eliberat la fel pe numele acestei companii. La momentul emiterii procesului verbal de recepţie finală, solicitantul acesteia era Aliona Bagrin, care la data de 10 mai 2005 nu era deţinătoarea terenului în cauză. Prin urmare, procesul verbal la care face trimitere pîrîta și copîrîtul este nul de drept. Totodată este de menţionat că reaua intenţie a părții adverse se atestă şi prin faptul că chiar din referinţa pârâtei rezultă că la momentul efectuării măsurărilor construcţiei (constatându-se depăşirea limitei hotarului terenului - terenul procurat era de ***** ha iar construcţia ridicată avea suprafaţa la sol - ***** m.p.), era cunoscut de către Bagrin Aliona că construcţia a depăşit hotarul terenului, însa a ramas uimită şi a dorit soluţionarea acestei probleme.

În acest sens, reclamantul a emis în adresa pârâtei scrisorile nr. 66 din 09.02.2022 şi 184 din 06.04.2022 privind propunerea vânzării terenului alăturat, în condiţiile prevăzute de actele normative în vigoare, la care pîrîta nu a răspuns. În şedinţa de judecată s-a constatat cert că construcţia litigioasă (magazinul amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****) nu a fost primită spre exploatare şi nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, ceea ce denotă faptul că această construcţie este neautorizată şi amplasată pe terenul proprietate publica.

La materialele cauzei civile sunt anexate înscrisurile potrivit cărora potrivit contractului de vânzare cumpărare din *****, dnei Bagrin Aliona i-a fost înregistrat doar terenul, fără a se menţiona despre vreo oarecare construcţie. La fel, potrivit

extrasului din Registrul bunurilor imobile se atestă că Bagrin Aliona este proprietara doar a terenului pe care se află construcția în litigiu. Obiectul litigios (construcţia neautorizată situată pe str. *****) nu este dat în exploatare până în prezent, din motivul ca această construcţie a fost edificată cu depăşirea limitelor hotarului terenului procurat, extinzandu-se pe terenul primăriei cu s= ***** ha. Menţionează că potrivit extrasului Agenţiei relaţii funciare şi cadastru se relevă că deşi este menţionată construcţia cu nr. cadastral *****, în acest extras nu este nici o menţiune despre proprietarul acestei construcţii. Or, conform Legii cadastrului bunurilor imobile, art. 36 alin. (1) înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile este confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, iar potrivit art. 37 consecinţele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunurilor imobile in Registrul bunurilor imobile. Solicită admiterea integrală a acțiunii.

Pârâta, Bagrin Aliona, în şedinţa de judecată nu s-a prezentat, fiind reprezentată în instanţă de către avocatul Gălescu Vasile, împuternicit prin mandat. Potrivit referinţei prezentate instanţei, pârâta Bagrin Aliona nu recunoaşte acţiunea întrucât faptele expuse în cererea de chemare în judecată expuse nu corespund realităţii, totodată o consideră nefondată şi neargumentată. În motivarea poziţiei sale, pârâta Bagrin Aliona a menţionat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din ***** a procurat de la S.R.L „Bagser-Service” un lot de pământ cu suprafaţa de ***** ha, cu nr.cadastral *****, situat în or.Rezina str.*****. La momentul procurării terenului era începută construcţia temeliei. Ulterior terenul procurat a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Rezina, conform pevederilor legale. Întrucât la acel moment de către vânzătorul terenului era pregătită documentaţia pentru construcţia edificiului pentru magazin, în baza documentelor de construcţie a continuat lucrările de construcţie, care au fost finisate la 10.05.2005. După ce comisia specială a recepţionat construcţia, fără a deduce careva probleme, s-a adresat la Oficiul teritorial „Cadastru” pentru înregistrarea construcţiei, în rezultat la ce, la 28.04.2009 specialiştii au întocmit un act în care era indicat că construcţia se extinde pe terenul public pe o suprafaţă de ***** ha şi suprafaţa la sol este de ***** m^2. Fiind uimită de rezultatele acestui act, în continuare personal a încercat să clarifice această situaţie şi a stabilit că, primăria anterior de a scoate terenul la licitaţie, în luna iulie 2003, a format bunul imobil şi la întocmirea planului cadastral au fost indicaţi parametrii pe dimensiuni, acest plan fiind coordonat şi semnat de toate serviciile şi întărit de primar. Ulterior în baza acestui plan de amplasare i-au fost eliberate toate documentele pentru construcţie şi în baza lui s-a întocmit documentele de proiect, s-a efectuat construcţia şi a fost recepţionată de comisie.

Fiind efectuate calculele s-a stabilit că, suprafaţa terenului, conform planului de amplasare întocmit de primărie constituie *****, astfel este mai mare decât suprafaţa procurată cu *****, însă nu din vina cumpărătorului. În continuare stabilind că primăria a comisi o eroare, însă construcţia era deja finisată şi recepţionată a hotărât să nu înainteze primăriei nici-o pretenţie, dar pe cale amiabilă a propus să i se vândă terenul respectiv. Însă nenumăratele sale adresări la Consiliul orăşenesc şi primărie au rămas ignorate, nefiind examinate.

Pârâta consideră că învinuirea adusă de reclamant şi anume că a ocupat samovonic terenul, a fost invocată cu scopul de a-i reda un aspect cât mai crimnal acestui litigiu, totodată menţionând că această acţiune este influenţată politic urmărind scopul de terorizare şi mai departe a sa şi a familiei sale.

Reprezentantul pîrîtei Bagrin Aliona, avocatul Gălescu Vasile, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemiată.

Copîrîtul Bagrin Serghei, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată. În explicațiile scrise, care au fost anexate la materialel cauzei a indicat că în luna ianuarie anului 2003 el, ca administrator a SRL ”Bagser-Service", s-a adresat cu cerere la primaria oraşului Rezina privind procurarea terenului, proprietate publica, situat pe strada 27 August (f/n), or. Rezina, pentru constructia unui centru comercial. La fata locului a ieşit grupul de specialisti din biroul de arhitectura a primăriei sub conducerea arhitectorului sef, d-nul Ion Perciun și specialistul în cadastru al primăriei, d-nul Ion Stan. Specialiştii au făcut măsurările terenului solicitat, pentru a iniţia formarea bunului imobil, care urma sa fie scos la licitație. Fiind persoana care a solicitat vînzarea terenului dat, el a primit din biroul de arhitecur schema de amplasare a obiectului pentru a colecta semnături de la şefii întreprinderilor de stat si specialiştilor în domeniu. Cînd a primit schema de amplasare a fost preîntîmpinat, că terenul solicitat pentru construcția dată nu este tot al primăriei și pe schema dată a fost indicat terenul care aparține SA „Speranţa". Conform schemei, terenul preconizat pentru construcție avea hotarele de 22,6 m.l. x 18,2 m.l. = 411 m.p. Din 411 m.p., 285 m.p. era teren proprietate publica și ***** era teren în folosinţa SA „Speranţa", teren primit în folosinţa pentru SA „Speranţa". Pe terenul de ***** al SA „Speranţa" era construita o rampă din beton armat pentru primirea materiei prime și scara pentru accesul angajaţilor. Specialistul cadastral din cadrul primăriei l-a informat, că pentru a începe lucrările de construcție este necesar să discute cu administratorul SA „Speranţa” pentru permisiunea demolării rampei cu vanzarea pe viitor a terenului de ***** Dacă proprietarul SA „Speranţa” v-a refuza înstrainarea terenului, atunci schema de amplasare v-a fi modificată și constructia se v-a desfășura pe 285 m.p., teren al primăriei. El a discutat cu administratorul SA „Speranţa", care i-a permis demolarea rampei și scărilor de acces cu condiţia ca el v-a construi în casa de deservire din partea curtei caselor de locuit de pe strata 27 August 12 și domnul Petru Trîmbaci, administratorul SA ”Speranța” a semnat schema de amplasare a constructiei. Ulterior, a colectat 12 semnături pe schema dată unde s-au semnat la fel primarul oraşului și arhitectorul șef. Schema cu toate semnăturile a fost înmînată spialistului cadastral al primăriei. Pe data de 14.02.2003, la şedinţa consiliului orășenesc a fost susținut de majoritatea consilierilor proiectul de decizie 2/25 „Cu privire la oraganizarea licitației de vînzare-cumparare a terenului din or.Rezma, str 27 August cu numărul cadastral *****”. Licitatia a avut loc pe data de 17.04.2003, la care el a fost desemnat cîștigător. Contractul vanzare-cumparare a fost semnat de către primărie și SRL „Bagser-Service” pe data de 16.06.2003. În baza certificatului de urbanism a fost elaborat proiectul centrului comercial. Autorizaţia de constructie a fost eliberată pe data de 18.08.2003. În legătură cu faptul, că întreprinderea nu dispunea de finanţe

necesare pentru construcţia imobilului, la adunarea fondatorilor SRL „Bagser-Service” „Cu privire la aprecierea investorului pentru construcția clădirii” s-a hotărît, ca lotul de pămînt alocat pentru construcție să fie transmis persoanei fizice - fondatorului SRL „Bagser-Service” Bagrin Aliona pentru construcția clădirii centrului comercial din surse proprii și mai departe de a fi transmis în folosinţa SRL „Bagser-Service” pentru activitatea comercială. În legătură cu faptul ca în anii 2003-2005 în oraș nu se desfășurau alte lucrări de construcție capitală, reprezentatul inspecţiei de stat în construcție, d-nul Efim Rusu în fiecare zi verifica procesul desfășurării lucrărilor de construcție și niciodata nu a întocmit nici o prescripție. În luna mai 2005 constructia a fost finisată și pe data de 10.05.2005 procesul verbal de recepţie finala, unde este clar indicat că centrul comercial este construit pe o suprafaţă de ***** m.p. și corespunde condiţiilor de activitate comercială. Recepţie finală este semnat de viceprimar, specialistul în construcție al primăriei, şeful pompierilor, şeful medicinei preventive, şeful inspecţiei ecologice si cea mai importantă semnătură pe acest proces este al inspectorului de stat în constructie cu stampila umedă care confirma ca totul este legal. Începînd cu anul 2005 pană în anul 2017, întreprinderea primea-autorizație de funcţionare comercială, achitand toate impozitele necesare l6 ani de activitate. A mai indicat că scrisoare de intenție ce a fost prezentată de reprezentantul reclamantului în ședința de judecată, nu îi este cunoscută, iar partea nici nu a probat faptul recepționării de către el a scrisorii respective.

Avînd la mînă procesul verbal de recepţie finală, el împreună cu administratorul SA „Speranţa” d-nul Petru Trîmbaci, a fost la cadastu pentru a porni procesul de delimitare a terenului cu scopul de a procura terenul de ***** de la SA „Speranţa”. Analizînd cererea SA „Speranţa” d-nul Trimbaci a primit un răspuns de la specialistul cadastral care l-a șocat. Specialistul de la cadastru i-a adus la cunoștință că terenul de ***** pe care SA ”Speranţa” are scopul de a-l înstraina nu este proprietate privata al acestei întreprinderi. Din *****, 33 m.p. este teren al SA „Speranţa”, iar 85 m.p este teren proprietate publică. Atunci a discutat cu primarul Petru Sova caruia i-a explicat că a fost dus în eroare, ori în cazul dat primaria trebuia să-i vîndă_ terenul dar să nu-i ceară permisiunea de la SA „Speranţa” pentru a construi.

În luna aprilie 2013, Bagrin Aliona s-a adresat la primărie și a solicitat efectuarea corectării erorilor tehnice, comise in cadrul executării lucrărilor cadastrale si elaborarea proiectului de organizare a ternului cu numărul cadastral *****, situat în or.Rezina, str. 27 August 38. In legătură cu faptul ca el, Bagrin Serghei, soţul Bagrin Aliona era în conflict cu conducerea raionului și primăriei, cererea din 18.04.2013 a fost ignorată de primar și nu a fost examinată la şedinţa consiliului orășenesc.

Pe data de 21.05.2014 către consiliul orășenesc Rezina, repetat a fost depusă o cerere cu aceiaşi întrebare, care la rândul său tot a fost ignorată de fostul primar. Pe data de 21.07.2014, Bagrin Aliona s-a adresat în judecata cu cerere prin care a solicitat de a obliga consiliul orasenesc Rezina în termen de 30 zile să examineze cererea prealabilă adresată consiliului orășenesc. Pe data de 27 noiembrie 2014, judecătoria Rezina hotărăşte de a obliga consiliul orășenesc Rezina, în termen de 30 zile să soluţioneze cererea și să emită actul administrativ pe marginea cererii depuse de

Bagrin Aliona către Consiliul Orasenesc Rezina 21.05.2014. Totuşi primaria a ignorat hotararea judecătoriei, iar Bagrin Aliona nu a mai primit răspuns la cererea depusă.

Solicită respingerea cererii depuse ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, SCT Rezina, Răileanu Alexandru, a solicitat prin cerere scrisă examinarea cauzei în lipsa sa (f.d. 153, vol II).

Reprezentantul intervenientului accesoriu SA ”Speranța”, administratorul Trîmbaci Petru, a solicitat prin cerere scrisă examinarea cauzei în lipsa sa, în temeiul art. 206 alin. (1) CPC. (f.d. 222, vol II).

Probele relevante

Din suportul probator anexat la materialele cauzei și cercetate în ședința de judecată rezultă următoarea situație de fapt:

Prin Decizia nr. 2/25 din 14.02.2003 ”Cu privire la organizarea licitației de vînzare-cumpărare a terenului din or. Rezina, str. 27 August f/n”, în rezultatul examinării cererii SRL ”Bagser-Service” cu privire la cumpărarea terenului liber din fondul de rezervă a primăriei or. Rezina, s-a decis de a se expune la lictație sectorul de teren cu suprafața de 0,285 ha, nr.cadastral *****, situat în or.Rezina str.27 August f/n, cu adiacenţii 1-2 S.A „Speranţa”, 2-1, pământ proprietate publică a primăriei or.Rezina. (f.d. 20, vol I)

Prin contractul de vînzare-cumpărare din 16 iunie 2003 încheiat între Primăria or.Rezina în persoana primarului Ion Burciu, în calitate de vânzător pe de o parte, şi S.R.L „Bagser-Service”, în calitate de cumpărător în persoana directorului Serghei Bagrin pe de altă pate, vînzătorul a vîndut iar cumpărătorul a cumpărat în rezultatul negocierilor directe sectorul de teren cu suprafața stabilită în rezultatul măsurărilor geodezice de 0,285 ha, cu nr.cadastral *****, situat în or.Rezina str.27 August f/n, cu adiacenţii 1-2 S.A „Speranţa”, 2-1, pământ proprietate publică a primăriei or.Rezina. (f.d. 7, vol I)

Potrivit planului cadastral al sectorulului de teren cu suprafața de 0,285 ha, cu nr.cadastral *****, acesta are o suprafață de 0,285 ha. (f.d. 156, vol I)

Potrivit certificatului de urbanism nr. 01 din 19.03.2003, eliberat de primăria Rezina, în persoana prmarului Ion Burciu, semnat de arhitectul șef I. Perciun, s-au făcut cunoscute solicitantului ”Bagser-Service” SRL elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic, precum şi urbanistic-arhitectural al imobilului amplasat în or. Rezina, str. 27 August. Potrivit compartimentului ”Regimul tehnic”, se indică o suprafață a construcției de de 350 m.p. (f.d. 152 vol I)

Potrivit autorizației de construcție nr. 9 din 18.08.2003, eliberată de primăria Rezina, în persoana prmarului Ion Burciu, semnat de arhitectul șef I. Perciun, ca urmare a cererii adresate de ”Bagser-Service” SRL, s-au autorizat executarea lucrărilor de construcție a centrului comercial în or. Rezina, str. 27 August 38 (f.d. 154-155 vol I).

Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 10.05.2005, a fost suspus procedurii de recepție obiectul Centrul comercial amplasat în or. Rezina str. 27 August 38. Potrivit procesului respectiv, lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 9 din 18.08.2003 valabilă pînă la 18.08.2005 eliberată de primăria Rezina. Comisia de recepție finală a fost formată din: președinte bagrin Aliona, viceprimarul or. Rezina, A. Socol, specialistul în construcții A. Udrea, fiind prezenți la recepție și reprezentantul Centrului de medicină preventivă N. Bencheci, reprezenatntul serviciului situații excepționale S. Sumilă, reprezentantul Agenției Teritoriale de Ecologie, I. Talpă. În baza constatărilor făcute, comisia a propus de a propune spre recepție finală construcția comercială lit. 01 amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****. Comisia a constata că centrul comercial cu suprafața construcției de 403, 3 m/2 corespunde4 condițiilor de activitate comercială. Pe procesul verbal sunt aplicate semnăturile membrilor comisiei, inclusiv șatampilele umede a instituțiilor reprezentate de membrii comsiei. (f.d. 162 Vol I)

Instanța notează că originalul procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 10.05.2005 a fost cercetat inclusiv în ședința de judecată.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din *****, încheiat între S.R.L „Bagser-Service" în persoana administratorului Bagirn Serghei, în calitate de vânzător pe de o parte şi Bagrin Aliona în calitate de cumpărător pe de altă pate, vînzătorul a vîndut iar cumpărătorul a cumpărat sectorul de teren cu suprafața de 0,285 ha, nr.cadastral *****, situat în or.Rezina str.27 August. (f.d. 158-159, vol I).

Potrivit certificatului eliberat de Agenția Relații funciare și cadastru, OCT Rezina, proprietar al terenului cu suprafața de 0,285 ha, nr.cadastral *****, situat în or.Rezina str.27 August, este Bagrin Aliona. (f.d. 160, vol I)

Conform actului de constatare pe teren a bunului imobil din or.Rezina str.27 August 38 cu nr.cadastral *****, din 28.04.2009, întocmit de către V.Lehevici, inginer cadastral, specialist la OCT Rezina, cu participarea titularului de drepturi Aliona Bagrin, s-a constat că construcția nefinalizată cu nr.cadastral *****.01 (contrazice proiectului construcției din parametrii documentului de drept a bunului imobil cu nr. cadastral ***** ce are suprafața de ***** ha) cu suprafața la sol de ***** m/p se extinde pe terenul proprietate publică pe o suprafaţă de ***** ha şi pe terenul proprietate privată cu nr.cadastral ***** cu suprafaţa de ***** ha. (f.d. 12 vol I)

La 05 noiembrie 2009, prin dispoziţia primarului nr.533-CN, s-a instituit comisia de lucru pentru examinarea cererii depuse de Bagrin Aliona cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului proprietate publică din or.Rezina str.*****. (f.d. 167, vol I)

Potrivit procesului verbal a ședinței comisiei de lucru pentru examinarea cererii din 09 noiembrie 2009, s-a examinat cererea lui bagrin Aliona și materialele prezenatte pentru vînzarea-cumpărare terenului aferent, situat în or. Rezina str. 27 August 38 nr. cadastral 6701205280. Comisia a propus să fie format bunul imobil, aprobat planul cadastral 6701205280 cu suprafața de 0, 0285 ha, declarat teren proprietate publică din domeniul privat al UAT Rezina și de expus terenul la licitație, deoarece Bagrin Aliona nu dispune de bun imobil (construcție) înregistrată la OCT Rezina, nu-l poate

înregistra din cauză că obiectul este amplasat inclusiv pe un teren proprietate publică ocupat samavolnic, sau de acționat în instanța de judecată. (f.d. 166, vol I)

Potrivit răspunsului cu nr. 02/I-4 din 02.04.2013 al Inspecției de stat în construcții, Inspecția Teritorială în Construcții "Centru" a depistat încălcări la recepția construcției comerciale din str. 27 August 38 or. Rezina, în special: Construcția a fost executată în lipsa executantului; procesul verbal de recepție finală a fost întocmit cu ignorarea prevederilor art. 3 (1), art. 8, art. 21 (2) și art. 49 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente; a fost supusă recepției finale construcția cu încălcarea prevederilor art. 18 și 24 al Legii nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcții; la recepție nu au participat persoanele menționate în art. 37 (3) și (4) din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente., aprobat prin HG nr. 285 din 23.05.1996. (f.d. 10-11, vol I).

La 21.05.2014, Bagrin Aliona a depus o cerere către consiliul orășenesc Rezina, prin care a solicitat permisiunea vînzării ei a terenului cu suprafața de 0,0085, 3 ha cu destinația sub construcții și suprafața de 0, 02 ha ca teren aferent construcției, iar în total *****,3 ha. În motivarea cererii a indicat că inițial, la marcarea terenului cu nr. cadastral *****, suprafața acestuia era de 0,0403, 3 ha, iar în realitate a fost vîndută doar suprafața de ***** ha. (f.d. 149 vol I)

La 21.07.2014, Bagrin Aliona a depus o cerere de chemare în judecată către consiliul orășenesc Rezina, solicitînd obligarea pîrîtului de a examina cererea depusă la 21.05.2014 și de a expedia decizia. (f.d. 49 vol III)

Prin hotărîrea Judecătoriei Rezina din 27 noiembrie 2014, s-a admis parțial cererea lui Bagrin Aliona și s-a obligat Consiliul orășenesc Rezina de a soluționa în termen de 30 zile cererea petiționarei și să emită actul administrativ pe marginea cererii depuse la 21.05.2014. (f.d. 50 vol III).

Prin ordonanța din 22.10.2014 emisă de procuratura r-lui Rezina s-a dispus a scoate integral de sub urmărire penală învinuita Bagrin Aliona, din motivul că fapta acesteia constituie o contravenţie prevăzută de art.116 şi art.177 alin.(2) lit.f) Cod Contravenţional. S-a pornit procedura contravențională în privința administratorului S.R.L „Bagser-Service" Bagrin Aliona în baza art.116 şi art.177 alin.(2) lit.f) Cod Contravenţional. S-a clasat cauza penlă nr. 2013280392. După cum rezultă din conținutul ordonanței respective, la data de 22.05.2013 de către SUP a IP Rezina a fost pornită cauza penală nr.2013280199 conform componenţei de infracţiune prevăzute de art.193 CP RM (tulburarea de posesie, adică ocuparea, în întregime sau în parte, fără drept, a unui imobil aflat în posesia altuia). (f.d. 97, vol I)

Prin hotărîrea Judecătoriei Florești din 26 iulie 2016, menținută prin Decizia Curții de Apel Bălți din 05 octombrie 2016, S.R.L „Bagser-Service" s-a recunoscut vinovat în comiterea contravențiilor prevăzute de art.116 şi art.177 alin.(2) lit.f) Cod Contravenţional, procesul fiind încetat din motivul intervenirii prescripției răspunderii contravenționale. (f.d. 82-85 vol I).

La solicitarea părților, în ședința de judecată au fost audiați martorii:

Perciun Ion, care a comunicat că în perioada anilor 1983-2003 a lucrat în calitate de arhitector șef al raionului și orașului Rezina. A explicat că atunci cînd

terenul cu nr. cadastral ***** era în proces de formare, ”Bagser-Service” SRL i s-a eliberat un certificat de urbanism, unde suprafața bunului imobil a fost indicată de aproximativ 485 m/p, suprafață care cuprindea un teren viran pe care nu erau amplasate clădiri, nefiind îngrădit. Din ce motiv, după eliberarea certificatului de urbanism, suprafața terenului format și vîndut ”Bagser-Service” SRL s-a indicat de ***** ha, nu cunoaște, însă consideră că în speță a fost comisă o greșeală de primăria localității, deoarece întreaga suprafață urma a fi vîndută solicitantului ”Bagser-Service” SRL. Autorizația de construcție pe bunul imobil ce urma a fi edificat pe terenul respectiv la fel a eliberat-o el. Parametrii construcției ce urma a fi edificată erau indicați în documentația de proiect. (f.d. 28 vol III)

Lehevici Valentina, care a comunicat că la moment activează în calitate de einginer cadastral al SCT Rezina. Ea a întocmit acul de constatre pe teren din 28.04.2009. A explicat că în certificatul de urbanism eliberat ”Bagser-Service” SRL s-a indicat o suprafaţă a construcției ce urma a fi edificată de de 350 m/2, însă la fața locului s-a constatat că de fapt clădirea are o suprafaţă de 403 m/2, ce se extinde pe terenul proprietate a UAT Rezina. (f.d. 91 vol III)

Udrea Anisia, care a comunicat că la moment activează în calitate de arhitect șef în cadrul primăriei Rezina. Indică că a semnat un proces verbal de recepție a clădirii unde investitor era SRL ”Bagser-Service” și nu Bagrin Aliona. Indică că semnătura pe procesul-verbal de recepție finală nr. 01 din 10.05.2005, unde investitor este indicat Bagrin Aliona, executată din numele ei, nu îi aparține. Nu putea semna un asemenea proces verbal, deoarece Bagrin Aliona nu era la acel moment proprietar al terenului, proprietar fiind SRL ”Bagser-Service”. (f.d. 92 vol III)

Aprecierea instanței:

Studiind materialele dosarului, apreciind probele administrate și raportîndu-le per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, judecătorul consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul orășenesc Rezina către pîrîta Bagrin Aliona, copîrît Bagrin Serghei, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice SCT Rezina și SA ”Speranța” privind înlăturarea obstacolului în folosirea terenului prin demolarea construcției edificate samavolnic și eliberarea terenului ocupat ilegal amplasat pe str. 27 August 38, obligarea la plata anuală pentru folosirea terenului, pentru perioada 27.06.2019-27.06.2022.

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

Potrivit art. 121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile

referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

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

Potrivit art. 240 al. (1,3) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Cu referire la pretenția privind demolarea construcției edificate samavolnic și eliberarea terenului ocupat ilegal

Instanța consideră că faptul extinderii construcției nefinalizate cu nr. cadastral convențional *****.01 pe terenul proprietate publică, pe o suprafaţă de ***** ha, este cert stabilit, fiind confirmat atît prin actul de constatare pe teren din 28.04.2009, întocmit de către V.Lehevici, inginer cadastral și specialist la OCT Rezina, cît și prin planul geometric al bunului imobil cu nr. cadastral *****, inclusiv explicațiile participanților la proces.

Relevante pretențiilor respective, instanța consideră următoarele norme materiale (în vigoare la momentul naşterii raporturilor juridice):

Conform art. 329 Cod civil (în redacția de pînă la 01.03.2019) (1) Construcţiile şi lucrările subterane sau de la suprafaţa terenului sînt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa şi îi aparţin acestuia pînă la proba contrară;

(3) În cazul în care construcţiile sau lucrările sînt făcute de un terţ, proprietarul terenului are dreptul să le ţină pentru sine sau să oblige terţul să le ridice pe cheltuială proprie şi să repare daunele cauzate. Dacă păstrează construcţiile sau lucrările făcute de un terţ, proprietarul este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor şi costul muncii ori o sumă de bani egală cu creşterea valorii terenului;

(4) În cazul în care construcţiile sau lucrările sînt făcute de un terţ de bună-credinţă, proprietarul de teren nu poate cere ridicarea lor şi este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor şi costul muncii sau o sumă de bani echivalentă creşterii valorii terenului.

După cum rezultă din temeiurile de drept indicate în cererea de chemare în judecată, reclamantul își întemeiază pretenția în special pe norma prevăzută de art. 329 alin. (3) Cod civil.

Cu întîietate, instanța notează că reieșind prevederile alin. (3) și (4) al art. 329 Cod civil, leguitorul a făcut distincţie între constructorul de bună - credinţă şi constructorul de rea –credinţă. În alin. (3) se vorbeşte despre constructorul de rea – credinţă care a făcut lucrări pe ternul străin. Este considerat constructor de rea-credinţă persoana care ştia ori trebuia să ştie că nu este în drept să facă construcţii şi lucrări pe terenul străin. În acest caz proprietarul terenului, poate la alegere: a) să păstreze construcţia, ori b) să ceară ridicarea construcţiei.

Comparativ cu constructorul de rea-credinţă, situaţia constructorului de bună-credinţă, potrivit prevederilor alin. (4) al art. 329 Cod civil, este mai favorabilă, el neputînd fi obligat să ridice construcţiile şi lucrările efectuate pe terenul străin. Aceasta este unica diferenţă între constructorul de rea-credinţă şi cel de bună-credinţă.

Prin urmare, pentru a stabili în speță obligația pîrîtului și respectiv dreptul reclamantului de a solicita demolarea construcției edificate parțial pe terenul ce aparține primăriei Rezina, urmează a se stabili dacă pîrîtul este constructor de bună - credinţă sau constructor de rea –credinţă.

În acest sens, instanța consideră că determinant în aprecierea circumstanței respective, este diligența depusă de pîrît în procesul obținerii actelor permisive în vederea edificării construcției ce se solicită a fi demolată.

Potrivit art. 49 al Legii nr. 835 din 17-05-1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului (în redacția în vigoare la momentul nașterii raporturilor juridice), (1) În sensul prezentei legi, construcţiile sînt: a) capitale sau provizorii; b) subterane sau supraterane;c) clădiri, construcţii speciale sau amenajări.

(2) Modul de realizare (modificare) şi utilizare a construcţiilor se stabileşte prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator, precum şi prin alte acte normative.

Conform art. art.50 al aceluiași act normativ, pentru realizarea (modificarea) sau desfiinţarea construcţiilor, autorităţile administraţiei publice locale emit, potrivit legislaţiei: a) autorizaţii de construire.

Art.51 alin. (1) al Legii numite prevede că autorizaţia de construire se eliberează pentru construcţii şi lucrări care întrunesc condiţiile de conformitate stabilite prin normele legale şi legislaţie.

Instanța notează că fondatori a ”Bagser-Service” SRL sînt Bagrin Aliona și Bagrin Serghei, a cîte 50 % cotă parte fiecare.

Potrivit art.13 alin. (1) al Legii nr. 721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcţii (în vigoare la momentul eliberării certificatului de urbanism din 19.03.2003), lucrările de construcţii, precum şi de modernizare, modificare, transformare, consolidare şi de reparaţii se execută numai pe bază de proiect elaborat de către persoane fizice sau juridice autorizate în acest domeniu şi verificat de specialişti verificatori de proiecte atestaţi. Elaborarea proiectelor se efectuează în modul stabilit cu respectarea documentelor normative în vigoare, regimului arhitectural-urbanistic şi regimului tehnic, *indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administraţiei publice locale.*

Conform art. 22 alin. (1) al actului normativ indicat supra, investitorii sînt persoane fizice sau juridice care finanţează şi realizează investiţii sau intervenţii la construcţiile existente în sensul legii şi răspund de îndeplinirea următoarelor obligaţii principale referitoare la calitatea construcţiilor: a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare şi execuţie pe baza documentelor normative, precum şi a studiilor şi cercetărilor effectuate; b) *obţinerea certificatului de urbanism, autorizaţiei de construire şi avizelor prevăzute de legislaţie*; c) asigurarea verificării proiectelor prin specialişti verificatori de proiecte atestaţi; d) asigurarea verificării execuţiei corecte a lucrărilor de construcţii prin responsabili tehnici atestaţi sau agenţi economici de consultanţă specializaţi, pe tot parcursul lucrărilor; e) acţionarea în vederea soluţionării neconformităţilor, a defectelor apărute pe parcursul execuţiei lucrărilor, precum şi a deficienţelor proiectelor; f) *asigurarea recepţiei lucrărilor de construcţii la terminarea lucrărilor şi (sau) la expirarea perioadei de garanţie*; g) întocmirea cărţii tehnice a construcţiei şi predarea acesteia către proprietar; h) asigurarea expertizării construcţiilor de către experţi tehnici atestaţi în cazurile în care la aceste construcţii se execută lucrările prevăzute la art. 19 alin. (2).

Potrivit Regulamentului privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și a amenajărilor, aprobat prin HG nr.360 din 18.04.97, publicat în Monitorul Oficial nr.31-32/366 din 15.05.1997, (în vigoare la momentul eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construcție SRL ”Bagser-Service”):

pct. 2 Certificatul de urbanism este actul emis de autorităţile administraţiei publice locale, prin care se fac cunoscute solicitantului elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic, precum şi urbanistic-arhitectural al unui imobil (teren), stabilite prin documentaţiile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate sau, în lipsa acestora, prin studii şi cercetări efectuate de Institutul Naţional de Cercetare şi Proiectare în Domeniul Amenajării Teritoriului, Urbanismului şi Arhitecturii "Urbanproiect" şi Institutul de Proiectare "Chişinăuproiect" (în limitele municipiului Chişinău).

pct. 11 Certificatul de urbanism se întocmeşte în baza documentaţiei pentru eliberarea certificatului de urbanism, avizată de arhitectul-şef al oraşului sau judeţului, după caz, cu respectarea următoarelor condiţii obligatorii: cererea este adresată autorităţilor administraţiei publice locale autorizate să elibereze certificatul; formularul cererii este completat integral şi corect; se confirmă achitarea plăţii legale; elementele de identificare a terenului sînt suficiente. Dacă la examinarea cererii se constată că nu se îndeplinesc toate condiţiile sus-menţionate, setul de documente se restituie solicitantului pentru completare ori refacere, în termen de 10 zile de la înregistrarea cererii, fără restituirea plăţii.

Pct. 3. Autorizaţia de construire/desfiinţare este actul emis de autorităţile administraţiei publice locale prin care se autorizează, în teritoriul administrat, executarea construcţiilor şi amenajărilor sau desfiinţarea lor în temeiul şi cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, certificatului de urbanism şi documentaţiei de proiect elaborate, verificate şi aprobate în modul stabilit.

pct. 28 Autorizaţia de construire (anexele nr.6 şi nr.7) se întocmeşte în baza documentaţiei de eliberare a autorizaţiei de construire avizată de arhitectul şef al oraşului sau judeţului, după caz, dacă: cererea este adresată autorităţii administraţiei publice locale autorizate să elibereze autorizaţia; formularul cererii şi anexa acesteia sînt completate integral şi corect; certificatul de urbanism este valabil şi scopul eliberării acestuia coincide cu obiectul cererii pentru autorizare; dovada titlului solicitantului asupra terenului şi construcţiilor este conformă prevederilor legale; documentaţia necesară eliberării autorizaţiei de construire este completă, cuprinzînd avizele şi studiile aprobate, cerute prin certificatul de urbanism; se face dovada achitării plăţii legale.

pct. 31 Dacă în urma examinării cererii şi documentaţiei prezentate se constată că nu se îndeplinesc toate condiţiile prevăzute la punctul 28, documentaţia se restituie solicitantului, în termen de 10 zile de la data înregistrării cererii, fără restituirea plăţii, cu evidenţierea în scris a elementelor necesare pentru completarea documentaţiei, fără restituirea plăţii.

După cum rezultă din probele cercetate în ședința de judecată, ”Bagser-Service” SRL, i-a fost eliberat de primăria Rezina, certificatul de urbanism nr. 01 din 19.03.2003, prin care i s-au facut cunoscute solicitantului ”Bagser-Service” SRL elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic, precum şi urbanistic-arhitectural al imobilului amplasat în or. Rezina, str. 27 August. Potrivit compartimentului ”Regimul tehnic”, se indică o suprafață a construcției de de 350 m.p.

Potrivit autorizației de construcție nr. 9 din 18.08.2003, eliberată de primăria Rezina, în persoana prmarului Ion Burciu, semnat de arhitectul șef I. Perciun, ca urmare a cererii adresate de ”Bagser-Service” SRL, s-au autorizat executarea lucrărilor de construcție a centrului comercial în or. Rezina, str. 27 August 38.

Rezumînd textul normelor legale citate și probele descrise supra, instanța notează că ”Bagser-Service” SRL a obținut de la autoritățile publice locale, acte permisive pentru a construi centrul comercial pe terenul cu nr. cadastral *****. Mai mult ca atît instanța notează că Regulamentul aprobat prin HG nr.360 din 18.04.97, prevede clar procedura de îndeplinire a condițiilor de eliberare a certificatului de urbanism și a autorizației de construcție. În speță, autoritatea publică nu a stabilit careva temeiuri de restituire a documentației prezentate în vederea eliberării acestor acte, prevăzute de pct. 11 și 31 al Regulamantului. Prin urmare, instanța consideră că actele prezentate de reprezentantul ”Bagser-Service” SRL, inclusiv documentația de proiect a construcției, a corespuns prevederilor legale, fiind elaborată, verificată şi aprobată în modul stabilit.

Potrivit art. 18 alin. (1) al Legii nr. 721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcţii (în vigoare la momentul întocmirii procesului-verbal de recepție finală din 10.05.2005), recepţia construcţiilor este obligatorie şi constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentaţia de proiect şi execuţie şi cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcţiei.

Conform Regulamentului de recepție a construcțiilor și a instalațiilor aferente aprobat prin HG nr. 285 din 23-05-1996:

1. 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.

37. La recepţia finală participă:1) investitorul; 2) comisia de recepţie desemnată de investitor; 3) proiectantul lucrării; 4) executantul.

38. Comisia de recepţie finală se întruneşte la data, ora şi locul fixate şi examinează următoarele: 1) procesele-verbale de recepţie la terminarea lucrărilor; 2) lichidarea viciilor depistate în cadrul recepţiei după terminarea lucrărilor; 3) concluzia investitorului privind comportarea construcţiilor şi instalaţiilor aferente acestora în exploatare în perioada de garanţie, incluzînd viciile depistate şi remedierea lor.

39. Comisia de recepţie poate cere, în cazuri foarte bine justificate şi/sau în cazul apariţiei unor vicii, executarea de încercări şi expertize.

40. La terminarea recepţiei, comisia de recepţie îşi va consemna observaţiile şi concluziile în procesul-verbal de recepţie finală, întocmit conform modelului prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul Regulament, pe care îl va înainta investitorului în termen de 3 zile lucrătoare împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecţii a recepţiei, de amînare sau de respingere a ei.

41. În cazul în care comisia de recepţie finală recomandă admiterea recepţiei cu obiecţii, amînarea sau respingerea ei, ea va trebui să propună măsuri pentru înlăturarea neregulilor semnalate.

Comisia de recepţie finală recomandă respingerea recepţiei finale în cazul în care nu au fost respectate una sau mai multe din exigenţele esenţiale.

Lucrarea, a cărei recepţie finală a fost respinsă, va fi pusă în stare de conservare prin grija şi pe cheltuiala investitorului, iar utilizarea ei va fi interzisă. În atare situaţii, investitorul este în drept să pretindă recuperarea pagubelor factorilor implicaţi în executarea construcţiei, vinovaţi de viciile constatate cu ocazia recepţiei, cît şi a prejudiciului decurgînd din nefuncţionarea construcţiilor şi/sau a instalaţiilor aferente acestora.

Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 10.05.2005, a fost suspus procedurii de recepție obiectul Centrul comercial amplasat în or. Rezina str. 27 August 38. Potrivit procesului respectiv, lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 9 din 18.08.2003 valabilă pînă la 18.08.2005 eliberată de primăria Rezina. Comisia de recepție finală a fost formată din: președinte Bagrin Aliona, viceprimarul or. Rezina, A. Socol, specialistul în construcții A. Udrea, fiind prezenți la recepție și reprezentantul Centrului de medicină preventivă N. Bencheci, reprezenatntul serviciului situații excepționale S. Sumilă, reprezentantul Agenției Teritoriale de Ecologie, I. Talpă. În baza constatărilor făcute, comisia a propus de a propune spre recepție finală construcția comercială lit. 01 amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****. Comisia a constatat că centrul comercial cu suprafața construcției de 403, 3 m/2 corespunde condițiilor de activitate comercială. Pe procesul verbal sunt aplicate semnăturile membrilor comisiei, inclusiv ștampilele umede a instituțiilor reprezentate de membrii comsiei. În pct. 8 al Concluziilor Inspecției de Stat în Construcții se indică:

”centrul comercial se recomandă spre recepție cu condiția prezentării documentelor de execuție”.

Instanța notează că prin concluzia expusă în procesul verbal de recepție finală nu s-a recomandat respingerea recepţiei finale invocîndu-se că nu au fost respectate una sau mai multe din exigenţele esenţiale, dar s-a recomandat admiterea recepţiei, cu obiecţia formulată ”centrul comercial se recomandă spre recepție cu condiția prezentării documentelor de execuție”.

Instanța atestă că reclamantul invocă efectuarea recepției finale a centrului comercial amplasat în or. Rezina str. 27 August 38, cu abateri de la prevederile Regulamentului de recepție a construcțiilor și a instalațiilor aferente aprobat prin HG nr. 285 din 23-05-1996, precum și a Legii nr. 721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcţii, invocînd în acest sens răspunsul cu nr. 02/I-4 din 02.04.2013 al Inspecției de stat în construcții, Inspecția Teritorială în Construcții ”Centru”, potrivit căruia s-au depistat încălcări la recepția construcției comerciale din str. 27 August 38 or. Rezina, în special: Construcția a fost executată în lipsa executantului; procesul verbal de recepție finală a fost întocmit cu ignorarea prevederilor art. 3 (1), art. 8, art. 21 (2) și art. 49 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente; a fost supusă recepției finale construcția cu încălcarea prevederilor art. 18 și 24 al Legii nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcții; la recepție nu au participat persoanele menționate în art. 37 (3) și (4) din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin HG nr. 285 din 23.05.1996.

Instanța consideră irelevante aceste argumente, or, în speță, obiectul litigiului nu îl formează verificarea legalitatății procesului verbal de recepție finală a construcției amplasate în or. Rezina str. 27 August 38.

Mai mult ca atît, instanța remarcă că din momentul întocmirii procesului-verbal de recepție finală - 10.05.2005 și pînă în prezent, autoritatea publică locală nu a contestat acest act juridic pentru a invoca nulitatea acestuia.

Potrivit art. 56 al Legii nr. 835 din 17-05-1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, autorităţile administraţiei publice locale decid asupra: a) încetării activităţilor, desfăşurate în cadrul construcţiilor, ce nu corespund prevederilor documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului care reglementează condiţiile de utilizare a terenurilor şi construcţiilor pentru teritoriul respectiv; b) suspendării activităţilor, desfăşurate în cadrul construcţiilor, care nu corespund condiţiilor de funcţionare stabilite prin reglementările legale, pînă la aducerea acestor activităţi în conformitate cu condiţiile specificate sau pînă la obţinerea autorizaţiei de funcţionare respective.

Instanța consideră necesar a menționa că pe parcursul procesului de edificare a construcției ce se solicită a fi demolată în partea extinderii pe teritoriul ce aparține primăriei Rezina, autoritățile publice locale nu au dispus nici o măsură în privința obiectului în litigiu, prevăzută de art. 56 al Legii nr. 835 din 17-05-1996. Prin urmare, instanța consideră că însuși reclamantul a tolerat o perioadă de 9 ani (din momentul întocmirii procesului verbal de recepție finală și pînă la depunerea prezentei cereri de

chemare în judecată) pretinsele încălcări admise de pîrît la edificarea construcției amplasate în or. Rezina str. 27 August 38.

În cadrul examinării prezentului litigiu, instanța urmează să stabilească faptul dacă pîrîtul este constructor de bună - credinţă sau constructor de rea –credinţă (cu dispunerea demolării construcției ce se extinde pe terenul ce aprține UAT Rezina).

Apreciind actele permisive eliberate de autoritatea publică locală, precum și concluziile expuse de comisia de recepție în procesul-verbal de recepție finală - 10.05.2005, instanța consideră că pîrîta Bagrin Aliona nu poate fi considerat un contructor de rea-credință, care ştia ori trebuia să ştie că nu este în drept să facă construcţii şi lucrări pe terenul străin, ce aparține APL Rezina.

Totodată, instanța remarcă că pîrîtul nu a probat prin nici un înscris relevant, construirea de către pîrît a obiectului în litigiu, cu încălcarea documentaţiei de proiect elaborate, ce ar prestabili hotarul în limitele căruia urma a fi edificată construcția.

În acest sens, instanța consideră relevante și constatările expuse de procuror, în ordonanța de scoaterea a persoanei de sub urmărire penală și clasare a a cauzei penale din 22.10.2014, emisă de procuratura r-lui Rezina.

Potrivit părții descriptive a ordonanței în cauză, procurorul a indicat că ”ținînd contul de faptul că hotarele terenului cu nr. cadastral *****, *au fost prestabilite de către reprezentanţii primăriei or. Rezina*, respectiv ocuparea terenului proprietate privată a primăriei or. Rezina, n-a fost o acţiune comisă de către administraţia SRL „Bagser-Service” în persoana administratorului Aliona Bagrin, aceasta nestrămutînd careva semne de hotare, iar ocuparea lotului cu suprafaţa de 0,033 ha, proprietate S-A „Speranța”, a avut loc în baza procesului-verbal a adunării membrilor S.A „Speranţa” din 25.08.2009, consider că acţiunile învinuitei Bagrin Aliona lipsesc elementele infracţiunii prevăzute de art. 193 CP”.

Suplimentar întru susținerea concluziei respective, instanța remarcă că Bagrin Aliona, după întocmirea actului de constatare pe teren a bunului imobil din or.Rezina str.27 August 38 cu nr.cadastral *****, din 28.04.2009, întocmit de către V.Lehevici inginer cadastral (ce confirmă extinderea construcției nefinalizate cu nr.cadastral *****.01 pe terenul proprietate publică, pe o suprafață de ***** ha şi pe terenul proprietate privată cu nr.cadastral ***** cu suprafaţa de ***** ha), a depus diligența necesară în vederea remedierii situației respective, prin înaintarea cererii la 21.05.2014 către consiliul orășenesc Rezina, prin care a solicitat permisiunea vînzării ei a terenului ce aparține primăriei Rezina, pe care se extinde nemijlocit construcția.

Pînă la moment, Bagrin Aliona nu a primit răspuns la cererea respectivă, acesteia nefiindu-i dat curs, necatînd la faptul că prin hotărîrea Judecătoriei Rezina din 27 noiembrie 2014, s-a admis parțial cererea lui Bagrin Aliona și s-a obligat Consiliul orășenesc Rezina de a soluționa în termen de 30 zile cererea petiționarei și a emite actul administrativ pe marginea cererii depuse la 21.05.2014.

În final, instanța consideră necesar a menționa și jurisprudența CEDO relevantă în materie, unde Curtea a constatat încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 din Convenție. Astfel, în cauza Hamer împotriva Belgiei, pct. 76, clădirea în litigiu, construită fără autorizație de urbanism, era funcțională de 27 de ani înainte ca autoritățile naționale să

constate nelegalitatea construcției. Autoritățile au continuat să tolereze construcția încă 10 ani înainte de a dispune demolarea acesteia. Curtea a considerat că interesul patrimonial al reclamantei de a se folosi de casa sa de vacanță, pentru care reclamanta și, anterior, tatăl său plătiseră impozit, fusese suficient stabilit și suficient de solid pentru a constitui un drept material și, prin urmare, un „bun”.

Astfel, o eventuală inegerință în dreptul pîrîților asupra obiectului în litigiu, dispusă prin demolare, în situația tolerării pretinselor încălcări o perioadă de peste 9 ani, ar fi vădit disproporționat de aspră, în sensul art. 1 al Protocolului nr. 1 la CEDO. Astfel, în această cauză urmează a fi respectată o balanţă echitabilă, or, persoanele reclamate, reieșind din investițiile efectuate în terenul cu nr. cadastral ***** și construcția nefinalizată amplasată pe el, nu pot fi nevoite să suporte o povară individuală şi excesivă prin demolarea părții construcției ce se extinde pe terenul APL.

Reieșind din cele expuse, instanța consideră pretenția privind demolarea construcției edificate și eliberarea terenului ocupat nu poate fi satisfăcută pe motiv că Bagrin Aliona este un terţ de bună-credinţă, iar potrivit art. 329 alin. (4) Cod civil, în cazul în care construcţiile sau lucrările sînt făcute de un terţ de bună-credinţă, proprietarul de teren nu poate cere ridicarea lor.

Cu referire la pretenția privind recunoașterea dreptului la despăgubire sub forma unei rente anuale și obligarea pîrîtului să achite în contul reclamantului, plata anuală pentru folosirea terenului, pentru perioada 27.06.2019-27.06.2022, evaluat estimativ la 50000 lei

Instanța reiterează că faptul extinderii construcției nefinalizate cu nr. cadastral convențional *****.01 pe terenul proprietate publică, pe o suprafaţă de ***** ha, este cert stabilit, fiind confirmat atît prin actul de constatare pe teren din 28.04.2009, întocmit de către V.Lehevici, inginer cadastral și specialist la OCT Rezina, cît și prin planul geometric al bunului imobil cu nr. cadastral *****, inclusiv explicațiile participanților la proces.

Potrivt art. 4 alin. (9) al Legii nr. 1308 din 25-07-1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. *Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pămîntului*. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

O regementare similară se conține și în art. 54 alin. (2) al Legii nr. 121 din 04-05-2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, care prevede că ”...Terenul proprietate publică din domeniul privat liber de construcții care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde la licitație proprietarilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur proprietar de teren adiacent terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, terenul menționat poate fi vândut direct proprietarului unic al terenului adiacent la un preț egal cu cel puțin valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”.

Instanța atestă că reclamantul a probat cert că construcția nefinalizată cu nr. cadastral convențional *****.01 se extinde pe terenul proprietate publică, pe o suprafaţă de ***** ha. Acesta rezultă inclusiv din reprezentarea grafică a proeictului planului geometric a terenului cu nr. cadastral ***** prezentat de către copîrîtul Bagrin Serghei (f.d. 19 vol III).

Porivit Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobate prin Ordinul Agenției Funciare și Cadstrau Nr. 70 din 04-08-2017, secțiunea 7, intitulată ”Modificarea hotarelor terenului urmare a vînzării suprafeţelor de teren care nu pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare”:

99[5]. Întocmirea documentaţiei cadastrale pentru modificarea hotarelor terenului, potrivit art.4 din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului şi art.54 din Legea nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, se utilizează în cazul:

2) constatării suprafeţei de teren, care după parametri şi amplasare nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător şi urmează a fi vîndut prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente *sau direct deţinătorului de teren adiacent, dacă este doar unul;*

Întru respectarea prevederilor normative citate supra, prin scrisoarea cu nr. 66 din 09.02.2022, primăria or. Rezina a expediat pîrîtei o scrisoare de intenție, prin care a informat-o că în scopul rezolvării litigului pe cale pașnică, îi propune de a încheia un contract de vînzare cumpărare a pămîntului cu suprafața de 0,0284 ha (ce aparține primăriei), pe care se extinde nemijlocit construcția ce aparține copîrîților.

În ședința de judecată, copîrîtul Bagrin Serghei a menționat că nici el și nici soția sa nu au primit o astfel de scrisoare de intenție. Totodată a comunicat că anterior Bagrin Aliona a solicitat primăriei de a procura terenul pe care se extinde construcția nefinalizată, însă reclamantul a ignorant cererea sa, înaintînd prezenta cerere. Prin urmare nu dorește să dea curs acestei scrisori de intenție.

Astfel, instanța consideră că părțile nu au ajuns la un consens în partea ce ține de vînzarea-cumpărare a pămîntului cu suprafața de 0,0284 ha (ce aparține primăriei), pe care se extinde nemijlocit construcția ce aparține copîrîților.

Conform art. 10/1 al Legii nr. 1308 din 25-07-1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului (1) În cazul în care proprietarii bunurilor

privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi, întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Proprietății Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

(2) Plata stabilită la alin.(1) se aplică doar pentru terenurile aferente necesare pentru activitatea bunurilor şi construcţiilor nefinalizate specificate la art.(1) lit.a). Celelalte terenuri aflate anterior în folosinţa proprietarilor bunurilor şi construcţiilor, la propunerea acestora, trec în fondul de rezervă al autorităţii publice respective care nu este în drept să refuze preluarea lor.

Instanța consideră că solicitarea reclamantului, aparent este argumentată, însă conchide că pretenția privind recunoașterea dreptului la despăgubire sub forma unei rente anuale și obligarea pîrîtului să achite în contul reclamantului, plata anuală pentru folosirea terenului, pentru perioada 27.06.2019-27.06.2022, evaluat estimativ la 50000 lei, urmează a fi respeinsă din următaorele motive.

După cum rezultă din dispoziția art. 10/1 al Legii nr. 1308 din 25-07-1997, plata pentru folosirea terenului, urmează a fi *stabilită în mod unilateral de consiliile locale* și trebuie să fie nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, *pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.*

Instanța atestă că reclamantul nu a prezentat instanței un calcul cert și exact al sumei ce se solicită a fi incasată de la pîrîtă. La fel instanței nu i-a fost prezentată nici decizia privind stabilirea unilaterală de către consiliul local Rezina a prețului pentru folosirea terenului, pe care se extinde contrucția ce aparține lui Bagrin Serghei și Bagrin Aliona.

Prin urmare, la moment, instanța este în imposibilitate de a obliga pîrîta la plata anuală a unei sume, care nu a fost cert determinată și fundamentată pe un calcul matematic.

Reieșind din cele expuse, instanța conchide că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată, urmînd a fi respinsă.

În conformitate cu prevederile art. 236-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Cererea de chemare în judecată depusă de consiliul orășenesc Rezina către pîrîta Bagrin Aliona, copîrît Bagrin Serghei, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice SCT Rezina și SA ”Speranța”, privind înlăturarea obstacolului în folosirea terenului prin demolarea construcției edificate samavolnic și eliberarea terenului ocupat ilegal amplasat pe str. 27 August 38, obligarea la plata anuală pentru folosirea terenului, pentru perioada 27.06.2019-27.06.2022, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălți în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Orhei sediul Rezina.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Ivan Parii**