Dosarul nr.2-21766/19

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

12 mai 2023 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galușceac
grefier Mihail Calistrov

a examinat în şedinţa publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău împotriva lui *****, intervenienți accesorii *****, *****, ***** și IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la nulitatea absolută a actului de recepție finală,

c o n s t a t ă:

La data de 04 noiembrie 2019, reclamanții Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui *****, intervenienți accesorii *****, *****, ***** și IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la nulitatea absolută a actului de recepție finală.

În motivarea acțiunii reclamanții Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au indicat că, la 31.03.2017, la cererea lui *****, a fost eliberat certificatul le urbanism pentru proiectare nr. 135i/17 din 31.03.2017, care certifică elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucția accesoriei nr. 1 (04) în limitele planimetrice și volumetrice existente, cu înlocuirea segmentului de gard din str. Șciusev cu un gard nou. Se menționează că, lucrările urmează să se efectueze cu respectarea normativelor în vigoare și cu neadmiterea afectării vecinătății.

Conform prevederilor certificatului de urbanism pentru proiectare și documentației de proiect prezentate, la data de 14.08.2017 a fost eliberată autorizația de construire nr. 310-c/17 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de reconstrucție a accesoriei nr. 1 (04) în limitele planimetrice și volumetrice existente, cu înlocuirea segmentului de gard din str. Șciusev cu un gard nou în mun. *****, str. *****.

Prin dispoziția Primarului General nr. 1005-d din 19.10.2017 a fost sistată autorizația de construire nr. 310-c/17 din 14.08.2017.

Conform informației din Registrul Bunurilor Imobile prin procesul-verbal nr. 0 lin 15.11.2017, a fost recepționată construcția cu nr. cadastral nr. *****, situată pe

adresa municipiul *****, str. *****.

Consideră reclamanții că la perfectarea procesului-verbal de recepție finală nr. 0 din 15.11.2017 de către Comisia de recepție finală au fost încălcate mai multe prevederi ale actelor normative în domeniul construcțiilor, inclusiv a fost ignorat faptul suspendării autorizației de construire nr. 310-c/17 din 14.08.2017.

Menționează că, potrivit certificatului de urbanism eliberat pentru elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucția accesoriei cu nr. cadastral *****, în limitele planimetrice și volumetrice existente este prevăzut că construcția respectivă are suprafața de 8,7 m.p., ceea ce se confirmă prin extrasul din Registrul Bunurilor Imobile, cât și prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 496 din 17.01.2007, prezentate pentru eliberarea certificatului de urbanism.

Constată că, în pofida prescripției Inspecției de Stat în Construcții cu seria ISC nr. 0004411 din 11.09.2017 și dispoziției nr. 1005-d din 19.10.2017 în Registrul Bunurilor Imobile se atestă înregistrarea construcției (fără accesorie) cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 24,7 m.p.

La caz, prezintă relevanță dispozițiile art. 331 alin.(1) CC, art. 334 alin. (1) și (3) Cod civil și art. 328 alin. (1) Cod civil.

Prin urmare, se atestă fără echivoc recepția finală a construcției cu încălcarea autorizației de construire, care la data de 15.11.2017 era suspendată prin dispoziția nr. 1005-d din 19.10.2017.

Astfel, având în vedere existența temeiurilor legale privind nulitatea absolută a actului de recepție finală, consideră că sunt întrunite și condițiile necesare pentru rectificarea înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral ***** în baza actului de recepție finală din 15.11.2017 prin care a fost recepționată reconstrucția accesoriei nr. 1 (04), cu înlocuirea segmentului de gard din str. *****, mun. *****.

Cer reclamanții constatarea ilegalității și nulitatea absolută a actului de recepție finală din 15.11.2017 prin care a fost recepționată reconstrucția accesoriei nr. 1 (04), cu înlocuirea segmentului de gard din str. *****, mun. *****, cu dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 24,7 m^2 în temeiul actului de recepție finală din 15.11.2017, cu revenirea construcției la suprafața de 8,7 m ,

Reprezentantul reclamanților, Consiliul mun. ***** și Primarul general al mun. ***** - Svetlana Corcimari, în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată înaintată și a solicitat admiterea acesteia în sensul declarat.

Pârâtul *****, în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

Intervenient accesoriu, ***** și reprezentantul acesteia avocatul Mihail Gutium, în ședința de judecată au susținut acțiunea și au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată ca fiind întemeiată.

Intervenienți accesorii *****, ***** și reprezentantul IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, în ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind înștiințați în mod legal, despre locul, data și ora ședinței de judecată, totodată reprezentantul IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, a depus prin intermediul cancelariei cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Audiind participanții la proces prezenți în ședința de judecată, studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente de fapt și de drept.

În conformitate cu art.118 alin.(1) și (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 sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art.130 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. 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.

În şedinţa de judecată cu certitudine s-a constatat că, la data de 17.01.2007 între Țurcan Violeta și ***** a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.496, potrivit căruia Țurcan Violeta, în calitate de vânzător, a vândut lui *****, în calitate de cumpărător, construcție accesorie cu suprafața de 8,7 m.p., situată în mun. *****, str. *****, înregistrată cu nr. cadastral *****, ce rezultă și din Extras eliberat de ÎS ”Cadastru” la data de 24.11.2016.

La data de 31.03.2017 la cererea lui ***** a fost eliberat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 135i/17, care certifică elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucția accesoriei nr.1(04), în limitele planimetrice și volumetrice existente, cu înlocuirea segmentului de gard din str. Șciusev cu un gard nou, situat în mun. *****, str. *****, construcție nr. 1 (04) și nr. 2.

Astfel, terenul cu suprafața de 618 ha este delimitat ca teren proprietate municipală conform deciziei Consiliului mun. ***** nr.4/15 din 13.05.2014. Accesoria nr. 1 (04) cu suprafața totală de 8,7 m.p. este proprietate privată a solicitantului în vaza contractului de vânzare-cumpărare nr. 496 din 17.01.2007.

Ca urmare, a cererii depuse de ***** la data de 12.05.2017 și în baza Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 135i/17 din 31.03.2017, acestuia a fost eliberată Autorizația de construire nr. 310-c/17 din 14.08.2017, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de reconstruirea accesoriei nr. 1 (04), în limitele

planimetrice și volumetrice existente, cu înlocuirea segmentului de gard din str. ***** cu grad nou, cu condiția amenajării terenului, respectarea documentației de proiect și respectarea condițiilor stipulate în Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 135i/17 din 31.03.2017. Documentația de proiect a fost elaborată de SRL ”Status-ARH-Project”, proiect nr. 09/04-2017, avizat la 12.05.2017.

De asemenea, din materialele cauzei rezultă că în rezultatul controlului efectuat de către Inspecția de Stat în Construcții pe rezultatele controlului calității emiterii actelor permisive întru reconstrucția accesoriei nr. 1 (04), în limitele planimetrice și volumetrice existente, cu înlocuirea segmentului de gard din str. ***** cu un gard nou, a fost emisă Prescripția din 11.09.2017 de sistarea valabilității autorizației de construire nr. 310-c/17 din 14.08.2017, prin care s-a constatat că Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 135i/17 din 31.03.2017 prevede reconstrucția accesoriei nr. 1 (04) în limitele planimetrice și volumetrice existente și înlocuirea segmentului de gard din str. ***** cu un gard, iar suprafața totală accesoriei nr. 1(04) este de 8,7 m.p., în realitate s-a proiectat reconstrucția accesoriei nr. 1 (04) cu extindere pe orizontală cu aproximativ de 11 m.p., ignorând prevederile certificatului de urbanism menționat.

Iar, prin Dispoziția nr. 1005-d din 19 octombrie 2017 ”Cu privire la sistarea lucrărilor de construcție demarate în baza autorizației de construire nr. 310-c/17 și demolarea construcției extinse neautorizat” a Primarului General al mun. ***** s-a dispus sistarea autorizației de construire nr. 310-c/17 din 14 august 2017 eliberată dlui Serghei Musiuc, pentru reconstrucția accesoriei nr. 1 (04) în limitele planimetrice și volumetrice existente, din str. *****, mun. *****, cu înlocuirea segmentului de gard din str. ***** cu un gard nou.

Însă, în pofida circumstanțelor sus menționate în cererea lui ***** adresată reprezentantului Serviciu Cadastral teritorial *****, a fost efectuată inspectarea și măsurarea bunului imobil situat pe str. *****, cu nr. cadastral *****, cu prezentarea Autorizației de construire nr. 310-c/17 din 14.08.2017 și planul geometric al bunului imobil fiind întocmit Certificatul nr. 17/143291 din 20.10.2017 despre rezultatele inspectării bunului imobil (pentru case de locuit individuale/căsuțe de vacanță și construcții accesorii), cu descrierea construcției accesorii cu nr. cadastral (04) cu suprafața de 24,7 m.p..

Ca urmare, de către ÎS ”Cadastru”, Oficiul cadastral teritorial ***** a fost întocmit Planul geometric al bunului imobil (întocmit în rezultatul actualizării construcțiilor) situat în mun. *****, str. *****, cu nr. cadastral 0100204.416, fiind indicat la construcție accesorie nr.*****, suprafața de 24,7 m.p..

Iar, prin Actul de recepție finală din 15.11.2017 a fost recepționată construcția, șura nr. 1 (04) cu nr. cadastral 0100204416.04, cu suprafața la sol 24,7 m.p., situată pe adresa str. *****, mun. *****.

Conform art. 328 alin. (1) CC, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acţiune, cât şi pe cale de excepție, de orice persoană care are

un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

Conform art. 334 alin. (1) CC, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

Conform art.28 alin. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, construcţiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentaţiei de proiect şi a autorizaţiei de construire sau a certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcţii neautorizate.

Conform art. 22 alin. (1) al Legii privind calitatea în construcţii nr. 721-XIII din 02.02.1006, investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanțează 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 efectuate;

b) obţinerea certificatului de urbanism, autorizaţiei de construire şi avizelor prevăzute de lege;

c) prezentarea proiectelor pentru verificare şi înlăturarea neregulilor depistate în urma verificării;

d) asigurarea verificării execuţiei corecte a lucrărilor de construcţii prin responsabili tehnici atestaţi sau agenţi economici de consultanţă specializaţi şi autorii proiectelor, 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 în construcţii în cazurile în care la aceste construcţii se execută lucrările prevăzute la art.19 alin.(2).

Conform art. 40 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului nr. 835-XIII din 17.05.1996, proprietarii de terenuri şi construcţii sunt responsabili de întreţinerea şi utilizarea lor în concordanţă cu interesele publice, stabilite prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobată, precum şi prin alte reglementări, potrivit legislaţiei.

Conform pct. 18 al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, 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. 52 al Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, investitorul, executantul, preşedintele comisiei de recepţie şi membrii ei, precum şi toate persoanele participante la recepţia construcţiei poartă răspunderea prevăzută de lege, în cazul încălcării prevederilor prezentului Regulament.

Prin urmare reieșind din cele sus menționate cu certitudine rezultă că, potrivit Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 135i/17 din 31.03.2017 eliberat pentru elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucția accesoriei cu nr. cadastral *****, în limitele planimetrice și volumetrice existente este prevăzut că construcția accesorie are suprafața de 8,7 m.p., cea ce se confirmă atât prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 24.11.2016 cât și prin Contractul de vânzare-cumpărare nr. 496 din 17.01.2007.

Însă, în pofida faptului că în rezultatul controlului efectuat de către Inspecția de Stat în Construcții s-a constatat că s-a proiectat reconstrucția accesorie nr. 1 (04) cu extindere pe orizontală cu aproximativ de 11 m.p., ignorând prevederile certificatului de urbanism menționat, și ca urmare a emiterii prescripției de către Inspecția de Stat în Construcții și prin Dispoziția nr. 1005-d din 19 octombrie 2017 ”Cu privire la sistarea lucrărilor de construcție demarate în baza autorizației de construire nr. 310-c/17 și demolarea construcției extinse neautorizat” a Primarului General al mun. ***** prin care s-a dispus sistarea autorizației de construire nr. 310-c/17 din 14 august 2017 eliberată dlui Serghei Musiuc, ultimul a înregistrat construcția (fără accesorie) cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 24,7 m.p., ce rezultă din Extrasul eliberat de ÎP ”ASP”, Departamentul Cadastru, eliberat la 03.11.2019, adică peste limitele planimetrice și volumetrice existente al construcției accesorie de 8,7 m.p..

Ca urmare, instanța de judecată reține că este neîntemeiat argumentul pârâtului invocat în susținerea poziției sale precum că nici proiectul, nici verificatorul de proiect, nici arhitectul șef al mun. ***** nu și-a retras vizele de proiect, acesta fiind valabil și la ziua de astăzi, iar la data recepționării construcției, autorizația de construire era valabilă și în vigoare.

Or, din cele sus relatate cu certitudine se constată că recepția finală a construcției a fost efectuată cu încălcarea Autorizației de construire nr. 310-c/17 din 14.08.2017, care la data de 15 noiembrie 2017 a fost suspendată prin Dispoziția nr. 1005-d din 19 octombrie 2017.

Iar, potrivit art. 35 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului nr. 835-XIII din 17.05.1996, gestionarea teritoriului şi a localităţilor reprezintă ansamblul acţiunilor de organizare, conservare şi dezvoltare a acestora, orientate spre realizarea unei stări fizice şi funcţionale a cadrului natural şi a cadrului construit, care să corespundă necesităţilor colectivităţilor umane, în concordanţă cu interesul public şi potrivit prevederilor documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobate.

Or, sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli, sau care, prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni.

Ca urmare, pe cale de consecință se va dispune radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 24,7 m.p. în temeiul actului de recepție finală din 15.11.2017, cu revenirea construcției cu nr. cadastral ***** la suprafața de 8,7 m.p., or, potrivit art. 439 alin. (1) lit. b) CC, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu, totodată potrivit alin. (4) al aceleiași articol, rezultă că, acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, când este cazul. Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât şi împotriva terţilor dobânditori, în condiţiile prevăzute la art. 440 CC.

Astfel, reieșind din cele sus menționate instanţa de judecată consideră că argumentele pârâtului expuse și în cadrul ședinței de judecată nu pot servi drept temei de respingerea acţiunii, iar alte argumente pertinente nu au fost prezentate, or potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Instanţa de judecată de asemenea reține că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanței de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligații derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanțele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Prin urmare, analizând înscrisurile nominalizate, în cumul cu argumentele părţilor, instanţa consideră necesar a admite acțiunea înaintată de Consiliul mun. ***** și Primarul general al mun. ***** împotriva lui *****, intervenienți accesorii *****, *****, ***** și IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la nulitatea absolută a actului de recepție finală, ca fiind întemeiată.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. ***** și Primarul general al mun. ***** împotriva lui *****, intervenienți accesorii *****, *****, ***** și IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la nulitatea absolută a actului de recepție finală, ca fiind întemeiată.

Se declară nul Actul de recepție finală din 15.11.2017 prin care a fost recepționată reconstrucția accesoriei nr.1 (04), cu înlocuirea segmentului de gard din str. *****, mun. *****.

Se dispune radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 24,7 m.p. în temeiul actului de recepție finală din 15.11.2017, cu revenirea construcției cu nr. cadastral ***** la suprafața de 8,7 m.p..

Se explică dreptul părţilor și participanţilor la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel ***** în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei ***** (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei, Eduard Galușceac
Judecătorul