

Dosarul nr. 2ra-18/2022
2-19055324-01-2ra-11012022

Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central (A. Romanaș)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (M. Anton, V. Cotorobai, I. Secieru)

DECIZIE

27 iulie 2022

mun. Chișinău

Colegiul Civil Comercial și de Contencios Administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Galina Stratulat
Mariana Pitic
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu,
în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de
Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu împotriva Efimiei Cotelea și lui Nicolae
Cotelea, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral
Teritorial Orhei, Victor Stratulat, Lucia Stratulat, Valentina Corobca și Valerian
Corobca cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea
înscrisurilor din registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 02 iulie 2018, Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu au depus cerere de
chemare în judecată împotriva Efimiei Cotelea și lui Nicolae Cotelea, intervenienți
accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, Victor
Stratulat, Lucia Stratulat, Valentina Corobca și Valerian Corobca solicitând
declararea nulității procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017
privind recepționarea lucrărilor de construcție la imobilul cu nr. cadastral xxxx
care aparține cu drept de proprietate pârâților și de a pune în sarcina Oficiului
Cadastral Teritorial Orhei radierea înscrisurilor efectuate în Registrul Bunurilor
Imobile în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că Liudmila Terentii este
proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral xxxx, amplasat pe terenul din xxxx, nr.
cadastral xxxx, care este proprietate comună cu Efimia Cotelea, Nicolae Cotelea,
Lucia Stratulat, Victor Stratulat și Valerian Corobca.

Conform contractului de vânzare-cumpărare a terenului din aprilie 2007,
autenticat de notarul Iulia Lencuța, Liudmila Terentii a cumpărat de la SA

„Comfort” 1% din terenul cu suprafața de 0,0712 ha, nr. cadastral xxxx, situat în xxxx.

La momentul achiziționării terenului pe suprafața acestuia ce aparținea cu drept de proprietate SA „Comfort” era amplasat un imobil/magazin care la fel aparținea SA „Comfort”.

Astfel, în urma cumpărării terenului menționat, cu acordul SA „Comfort” și după obținerea autorizației de construcție, în anii 2005-2006 a fost ridicată construcția locativă de asupra magazinului amplasat în str. Xxxx.

A precizat că, ulterior în anul 2015 o parte din sectorul de teren din str. Xxxx, și o parte a imobilului (I etaj) a fost procurat de Efimia Cotelea și Nicolae Cotelea.

În anul 2017, soții Efimia Cotelea și Nicolae Cotelea au efectuat lucrări de intervenție la bunul imobil menționat – etajul I.

Cu privire la acest fapt a fost sesizată Inspekția de Stat în Construcții, care la 13 martie 2017 a întocmit în privința Efimiei Cotelea procesul-verbal cu privire la contravenție pe faptul că aceasta în perioada ianuarie-martie 2017 a executat lucrări de construcție la primul etaj din imobil cu intervenția în structura de rezistență a clădirii.

A indicat că, Efimia Cotelea a efectuat 4 goluri de uși și ferestre în pereții imobilului pe suprafețe considerabile în lipsa documentației de proiect și a autorizației de construcție.

Tot la această dată, de către Inspekția de Stat în Construcții a fost emisă și prescripția prin care pentru neconformitățile depistate s-a indicat necesitatea sistării lucrărilor de reparație, efectuarea de urgență a unei expertize tehnice a imobilului afectat în urma intervenției în structura de rezistență și efectuarea unei schițe de proiect cu indicarea măsurilor de consolidare a pereților afectați.

În opinia reclamantilor, prin acțiunile ilegale ale pârâților și anume efectuarea lucrărilor de construcții fără autorizarea organului abilitat, lucrări care au afectat structura de rezistență a imobilului, ținând cont de faptul că lucrările neautorizate au fost efectuate la primul etaj al construcției, iar locuința reclamantilor se află la etajul doi, este pusă în pericol și proprietatea lor, viața și sănătatea membrilor familiei în condițiile în care nu se cunoaște ce stare poate va avea imobilul care a suportat intervenții neautorizate în structura de rezistență.

Prin încheierea din 11 septembrie 2018 a Judecătorei Orhei, sediul Central a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu împotriva Efimiei Cotelea și Nicolae Cotelea, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, Victor Stratulat, Lucia Stratulat, Valentina Corobca și Valerian Corobca cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, în temeiul art. 267 lit. a) din Codul de procedură civilă.

În rest, pretențiile privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică au fost respinse ca neîntemeiate (f.d.65-66, vol. I).

Prin decizia din 20 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis recursul declarat de Terentii Liudmila, casată încheierea din 11 septembrie 2018 a Judecătorei Orhei, sediul Central, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea castă (f.d.96-101, vol. I).

Prin hotărârea din 01 martie 2021 a Judecătorei Orhei, sediul Central, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu împotriva Efimiei Cotelea și Nicolae Cotelea, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, Victor Stratulat, Lucia Stratulat, Valentina Corobca și Valerian Corobca cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

S-a încasat din contul Liudmilei Terentii și Țăranu Alexandru în beneficiul Efimiei Cotelea și lui Cotelea Nicolae suma de 3500 lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru asistență juridică.

În rest, suma excedentă de 3500 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, solicitată de reprezentantul părților Cotelea Efimia și Cotelea Nicolae - avocatul Harea Dumitru, a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d.16, 24-32, vol. II).

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 29 martie 2021 avocatul Munteanu Diana în interesele Liudmilei Terentii și Alexandru Țăranu a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii din 01 martie 2021 a Judecătorei Orhei, sediul Central, iar la 11 iunie 2021, prin intermediul oficiului poștal a depus cerere de apel motivată, cu anexarea bonul de plată a taxei de stat, solicitând casarea integrală a hotărârii din 01 martie 2021 a Judecătorei Orhei, sediul Central, cu emiterea unei hotărâri noi de admitere integrală a acțiunii (f.d. 23, vol. II).

Prin decizia din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de avocatul Munteanu Diana în interesele Liudmilei Terentii și Alexandru Țăranu, cu menținerea hotărârii din 01 martie 2021 a Judecătorei Orhei, sediul Central (f.d. 80-89, vol. II).

Pentru a decide astfel, instanța de apel a notat că deși apelanții solicită nulitatea unui act juridic, a procesului-verbal de recepție finală, aceștia și-au întemeiat pretențiile prin dezacordul de fapt cu acest act, invocând că prin acțiunile ilegale ale părților/intimați și anume efectuarea lucrărilor de construcții fără autorizarea organului abilitat, lucrări care au afectat structura de rezistență a imobilului, ținând cont de faptul că lucrările neautorizate au fost efectuate la primul etaj al construcției, iar locuința apelanților se află la etajul doi, este pusă în pericol proprietatea sa, viața și sănătatea membrilor familiei. La acest capitol, instanța de apel a precizat că, în cazul solicitării nulității unui act juridic, solicitanții sunt obligați prin prisma prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel și anume ce țin de nulitatea actului juridic. Or, simplu dezacord cu un act juridic nu justifică nici într-un mod temeinicia pretențiilor.

Instanța de apel a remarcat că membrii comisiei de recepție finală în cadrul recepționării lucrărilor de construcție au stabilit că lucrările au fost executate în temeiul Raportului de expertiză privind posibilitatea tehnică de replanificare a încăperii în clădirea din str. Xxxx din 11 martie 2015, care a fost anexat la materialele cauzei civile. Prin urmare, instanța de fond just a respins alegațiile reclamanților/apelanți precum că intimații/pârâții au efectuat lucrări fără autorizarea organului abilitat, deoarece posibilitatea executării acestor lucrări au fost coordonate și sugerate de expertul Iu. Liunenco, care a concluzionat că starea

tehnică a structurii încăperilor respective este satisfăcătoare, iar replanificarea încăperilor precum și amenajarea unor deschideri suplimentare este posibilă din punct de vedere tehnic.

De asemenea a fost reținut faptul că prin hotărârea nr. 4-236/2017 din 22 decembrie 2017 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, definitivă și irevocabilă, instanța de judecată a stabilit cu putere de lucru judecată, agentul constator din cadrul Inspecției de Stat în Construcții nu a constatat și dovedit vinovăția Efimiei Cotelea în săvârșirea faptei prevăzute de art. 179 din Codul contravențional, care incriminează fapta de executare a construcțiilor de orice categorie, a lucrărilor de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor și edificiilor, indiferent de tipul de proprietate și de destinație, fără autorizație de construcție. Instanța a mai stabilit că prezumția de nevinovăție de care beneficiază Efimia Cotelea, nu a fost răsturnată pe parcursul examinării cauzei contravenționale. Prin urmare, Inspecția de Stat în Construcții nu a dovedit vinovăția Efimiei Cotelea în comiterea contravenției prevăzute de art. 179 din Codul contravențional.

Astfel, instanța de apel a concluzionat că argumentele invocate de către apelanți poartă un caracter declarativ și formal, constituie o reproducere a circumstanțelor expuse în cererea de chemare în judecată, nefiind temei de casare a hotărârii contestate.

La 14 decembrie 2021, Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu au declarat recurs împotriva deciziei din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei hotărâri noi cu privire la admiterea integrală a acțiunii (f.d. 95-104, vol. II).

În motivarea recursului recurenții și-au exprimat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe ca fiind nemotivate și contradictorii cu circumstanțele cauzei, reiterând argumentele indicate în cererea de chemare în judecată și cererea de apel.

În esență au indicat că, poziția instanțelor ierarhic inferioare este eronată precum că pentru lucrările de construcție efectuate de intimații Cotelea Efimia și Nicolae Cotelea nu era necesară obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Potrivit procesului-verbal de recepție finală din 28 aprilie 2017, comisia de recepție finală a aprobat recepționarea lucrărilor de replanificare a construcției comerciale. Articolul 14 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, prevede că, se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Aceste lucrări fiind enumerate exhaustiv de cadrul legal și anume: a) reparații pentru împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; b) înlocuiri și reparații ale pardoselilor, pieselor de tâmplărie interioare și exterioare, dacă se păstrează forma și dimensiunile golurilor; c) lucrări de finisări interioare; d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și soluțiile cromatice; e) înlocuiri sau reparații ale sobelor, instalațiilor, sistemelor, echipamentului și utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; f) înlocuiri sau reparații la

branșamente exterioare, aferente construcțiilor, în limitele proprietății; g) reparații curente ale căilor de comunicații, accese de transport, parcări, trotuare și scări; h) lucrări de întreținere, reparații curente ale infrastructurii căilor de comunicații, cu menținerea traseelor, funcțiunilor, suprafețelor și volumetriei; i) lucrări funerare subterane și supraterane în cimitire; j) instalarea mobilierului urban; k) amenajarea terenului aferent construcției existente; l) construcții auxiliare, anexe cu suprafața construită de până la 15 m² la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private. Pentru restul lucrărilor de construcții legea impune obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare și autorizația de construire.

Mai mult, potrivit pct. 8 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, până la modificările operate la data de 03 martie 2017, prevedea că comisiile de recepție a construcțiilor și a instalațiilor aferente acestora vor fi desemnate de către investitor într-o componentă de cel puțin 5 persoane, în componența lor vor fi incluși reprezentantul investitorului, reprezentantul administrației publice locale în teritoriul căreia este situată construcția, specialiști notorii din domeniul vizat.

Recurenții afirmă că, intimații Cotelea Efimia și Cotelea Nicolae au profitat de modificările operate la data de 03.03.2017 la Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, prin care din comisia de recepție finală a fost exclus reprezentantul administrației publice locale în teritoriul căreia este situată construcția și au supus recepției finale lucrările de construcții. Or, prin modificările operate în Regulament la data de 20.12.2017, reprezentantul administrației publice locale în teritoriul căreia este situată construcția a fost din nou inclus în comisia de recepție finală.

Recurenții menționează că, în cadrul examinării cauzei în fond, în ședința de judecată, la cererea reprezentantului intimaților a fost audiat specialistul Agenției pentru Supraveghere Tehnică - Sîrbu Victor, care expres a indicat faptul că lucrările de construcție efectuate de intimați trebuiau autorizate prin certificat de urbanism și autorizație de construcție, în condițiile în care sunt lucrări care modifică structura de rezistență a imobilului, iar prescripția prezumă stoparea lucrărilor, procesul-verbal fiind întocmit asupra unei construcții neautorizate.

Recurenții indică că concluziile specialistului Agenției pentru Supraveghere Tehnică - Sîrbu Victor, au fost lăsate fără apreciere de instanțele ierarhic inferioare, în condițiile în care prima instanță nici nu le-a menționat în motivarea hotărârii de respingere a acțiunii.

La 11 ianuarie 2022, Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimaților recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii. (f.d.110, vol. II).

Prin referința depusă la 24 ianuarie 2022, avocatul Dumitru Harea acționând în interesele intimaților Efimia Cotelea și Nicolae Cotelea a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil, reiterând în acest sens circumstanțele expuse în referințele prezentate la judecarea cauzei în fond.

Suplimentar a menționat că, deși au indicat în cererea de chemare în judecată că există un presupus pericol de încălcare a drepturilor sau intereselor legitime prin existența și înregistrarea la organul cadastral a procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017, recurenții nu au prezentat probe cu privire la existența

pericolului invocat la momentul depunerii cererii și pe parcursul etapei de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare.

Mai mult, recurenții s-au referit în cerere doar la procesul-verbal cu privire la contravenție din 13 martie 2017 întocmit de Inspekția de Stat în Construcții în privința lui Cotelea Efimia în baza art. 179 din Codul contravențional, însă acest proces-verbal cu privire la contravenție a fost anulat de instanța de judecată încă la data de 22 decembrie 2017 prin hotărâre judecătorească (irevocabilă) fapt despre care recurenții cunoșteau cu mult înainte până la adresarea în instanță cu cererea de chemare în judecată.

Referitor la procesul-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017, înregistrat la Organul Cadastral Teritorial Orhei la data de 12 mai 2017, au menționat că acesta a fost întocmit în corespundere cu cadrul normativ ce reglementează procedura în cauză. Totodată, acesta a fost executat în cadrul Raportului de expertiză privind posibilitatea tehnică de replanificare a încăperii în clădirea din str. Xxxx din 11.03.2015. Lucrările au fost executate anume în baza acestui raport de expertiză întocmit de expertul Iu. Liunenco, fiind ghidat de Regulamentul privind expertiza tehnică în construcții, expertul în cauză fiind atestat în acest sens. La recepție a mai participat reprezentantul filialei Organul Cadastral Teritorial Orhei a Î.S. „Cadastru”, care a și inspectat obiectul supus recepției, fapt atestat prin certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 4986 din 21 februarie 2017 eliberat de Organul Cadastral Teritorial Orhei.

Intimații, invocând prevederile pct. 2 din Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 329 din 23.04.2009, susțin că din moment ce D. Ursu, A. Ursu, Gh. Știrbu și N. Lopatiuc dispun de certificate de atestare tehnico-profesională în domeniul construcțiilor, și au semnat procesul-verbal de recepție finală, se prezumă legalitatea acestuia până la proba contrară. Or, proba contrară nu a fost prezentată de recurenți. Pe de altă parte, însă prin lucrările efectuate de intimați nu a fost afectată structura de rezistență a imobilului în cauză, și pe cale de consecință nu este pus în pericol bunul imobil ce aparține lui Terentii Liudmila. Prin urmare, aceste lucrări nu urmau a fi autorizate anume din considerentul că nu modifică structura de rezistență și aspectul exterior al obiectului, potrivit art. 14 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Din materialele cauzei rezultă că decizia din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost expedită la 25 octombrie 2021, prin intermediul poștei electronice, reprezentantului recurenților avocatului Diana Munteanu (f.d.90, vol.II).

Prin urmare, Colegiul consideră că recursul declarat de Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu la 14 decembrie 2021, împotriva deciziei instanței de apel din 23 septembrie 2021 este depus în termenul prevăzut de art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin încheierea din 15 iunie 2022 a Curții Supreme de Justiție a fost considerat admisibil recursul declarat de Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu, împotriva deciziei din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și transmis Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție pentru a fi examinat în fond.

În conformitate cu art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În corespundere cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Astfel, Colegiul lărgit a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și referință au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate.

Examinând materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și urmează a fi admis din următoarele considerente.

În temeiul art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărîre.

Din materialele cauzei rezultă că prin procesul-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017 a lucrărilor de replanificarea a spațiului comercial în sectorul Centru, str. Xxxx, au fost recepționate lucrările executate la spațiul comercial în baza raportului de expertiză privind posibilitatea tehnică de replanificare a încăperii în clădirea de pe str. Xxxx, încheiat între Cotelea E. și Liunenco Iu. (E.T. certificat seria 2011-ET, nr. 025) (f.d.130-133,134-137, vol. I).

Reclamanții Terentii Liudmila și Țăranu Alexandru nefiind de acord cu procesul-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017 a lucrărilor de replanificarea a spațiului comercial în sectorul Centru, str. Xxxx, au depus prezenta acțiune solicitând anularea actului menționat și obligarea Oficiului Cadastral

Teritorial Orhei să radieze înscrierile din registrul bunurilor imobile efectuate în baza procesului verbal de recepție finală.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Orhei, sediul Central prin hotărârea din 01 martie 2021 a concluzionat în privința netemeinicei acțiunii, respingând-o ca neîntemeiată.

S-a încasat din contul Liudmilei Terentii și a lui Alexandru Țăranu în beneficiul Efimiei Cotelea și lui Nicolae Cotelea suma de 3500 lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru asistență juridică.

În rest, suma excedentă de 3500 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, solicitată de reprezentantul părților Efimia Cotelea și Nicolae Cotelea - avocatul Harea Dumitru, a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d.16, 24-32, vol. II).

Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 23 septembrie 2021 a respins apelul declarat de avocatul Munteanu Diana în interesele Liudmilei Terentii și lui Alexandru Țăranu și a menținut hotărârea din 01 martie 2021 a Judecătoriei Orhei, sediul Central (f.d. 80-89, vol. II).

Verificând legalitatea hotărârilor recurate prin prisma argumentelor invocate de către recurenți și în raport cu probele administrate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanțele ierarhic inferioare greșit au respins pretenția privind anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017 a lucrărilor de replanificarea a spațiului comercial în sectorul Centru, str. Xxxx.

Cu precădere, urmează de menționat că prezentul litigiu corect a fost examinat în procedură contencioasă având în vedere că reclamantii nu contestă un act administrativ în sensul art. 2 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare până la 01 aprilie 2019.

În susținerea acestei concluzii instanța de recurs consideră relevante modificările și completările operate prin Hotărârea Guvernului nr. 469 din 30 decembrie 2016, în vigoare din 03 martie 2017, în Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente conform anexei nr.1, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

Așadar, potrivit Hotărârii de Guvern nominalizate, Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.285 din 23 mai 1996 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, nr.42-44, art.349), cu modificările și completările ulterioare, a fost modificat și completat după cum urmează: 2) la punctul 9 prima propoziție, textul „proprietar și reprezentantul administrației publice locale (modelul procesului-verbal de recepție pentru ele va fi cel reprezentat în anexa nr.3 la prezentul Regulament)” a fost substituit cu textul „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 Hotărârea Guvernului nr.329 din 23 aprilie 2009”.

În temeiul celor precitate, ținând cont că de modificările și completările operate prin Hotărârea Guvernului nr. 469 din 30 decembrie 2016, în vigoare din 03 martie 2017, Colegiul constată că la 28 aprilie 2017, data emiterii procesului verbal de recepție finală a lucrărilor ce formează obiectul prezentului litigiu,

Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nu prevedea cerința de a include în componența comisiei de recepție a construcțiilor și a instalațiilor aferente acestora a reprezentantului administrației publice locale pe teritoriul căreia este situată construcția.

Prin urmare, circumstanțele enunțate indică direct la faptul că raportul juridic litigios este de competența instanței de drept comun și nu de contencios administrativ.

Referitor la fondul cauzei, Colegiul lărgit menționează următoarele.

În conformitate cu art. 28 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 (în redacția în vigoare până la modificările operate prin Legea nr.3 din 06.02.2020, în vigoare 21.02.2020), construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Așa fiind, reieșind din conținutul prescripției ISC nr. 003121 din 13 martie 2017, Inspekția de Stat în Construcții în rezultatul controlului la fața locului a constatat că se execută lucrări de modificare (reparație) a imobilului ce aparține Efimiei Cotelea din str. M. Sadoveanu nr. 32a din or. Orhei, cu intervenție în structura de rezistență (efectuarea a patru goluri de uși și ferestre în pereți) și în lipsa documentului de proiect și a autorizației de construcție. Astfel, fiind încălcate prevederile art. 13 alin. (1), 19 alin. (3), art. 22 alin. (1) lit. b) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721-XIII din 02 februarie 1996 precum și prevederile Legii privind autorizarea lucrărilor în construcție (f.d.17, vol. I).

Mai mult, la 13 martie 2017, agentul constatator - inspector principal, Gheorghe Meșca a întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție - sera AA nr. 0004064, în privința Efimiei Cotelea pe motiv că execută lucrări de modificare (reparație capitală) a spațiilor ce-i aparțin, situate la primul etaj cu intervenție în structura de rezistență a clădirii. Drept urmare, acțiunile Efimiei Cotelea au fost încadrate în temeiul art. 179 din Codul contravențional – construcții neautorizate și intervenții neautorizate la construcțiile existente.

Prin hotărârea din 22 decembrie 2017 a Judecătorei Orhei, sediul Central, a fost anulat procesul-verbal cu privire la contravenție seria AA nr. 0004064 din 13 martie 2017, întocmit în privința Efimiei Cotelea pe faptul comiterii contravenției prevăzute de art. 179 din Codul contravențional, pe motivul neconsemnării datelor și faptelor indicate la art. 443 din Codul contravențional. A fost încetat cazul cu privire la contravenția prevăzută de art. 179 din Codul contravențional în privința Efimiei Cotelea (f. d. 174, vol. I).

Conform art. 18 alin. (1) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție și cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcției.

Conform pct. 1 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23 mai 1996, prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate

cu prevederile contractului și ale documentației de execuție, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

În corespundere cu pct. 3 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23 mai 1996, recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări, extinderi etc.) și se realizează în două etape: 1) recepția la terminarea lucrărilor; 2) recepția finală la expirarea perioadei de garanție.

Conform pct. 18 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23 mai 1996, comisia de recepție verifică: 1) respectarea prevederilor din autorizația de construire, precum și avizele și condițiile de execuție, impuse de autoritățile competente. Examinarea se va face prin: - cercetarea vizuală a construcției;- analiza documentelor conținute în Cartea tehnică a construcției; 2) executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului de antrepriză, ale documentației de execuție și ale reglementărilor specifice, cu respectarea exigențelor esențiale în construcții, 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 și calitatea definitivării tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor și executant, precum și în documentația anexată la contract. În cazurile în care există dubii asupra înscrisurilor din documentele Cărții tehnice a construcției, comisia poate cere să i se prezinte alte documente necesare, efectuarea de expertize, încercări suplimentare, probe și alte teste.

La rândul său pct. 21 subpct. 7) din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23 mai 1996, statuează că, comisia de recepție recomandă amânarea recepției în cazul când obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizație de construire).

Conform pct. 22, 39 și 41 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23 mai 1996, comisia de recepție recomandă respingerea recepției dacă constată vicii care nu pot fi înlăturate și care, prin natura lor, împiedică realizarea uneia sau a mai multor exigențe esențiale, caz în care se impun expertize, reproiectări, refaceri de lucrări etc.

Comisia de recepție poate cere, în cazuri foarte bine justificate și/sau în cazul apariției unor vicii, executarea de încercări și expertize.

Comisia de recepție finală recomandă respingerea recepției finale în cazul în care nu au fost respectate una sau mai multe din exigențele esențiale.

În această ordine de idei, Colegiul lărgit reține faptul că prin prisma normelor de drept enunțate mai sus, la recepția finală a construcției Comisia este obligată să verifice respectarea prevederilor din autorizația de construire, precum și avizele și condițiile de execuție, impuse de autoritățile competente.

La caz, instanța de recurs apreciază ca fiind greșită concluzia instanțelor ierarhic inferioare, precum că au fost respectate condițiile legale de legalitate a construcției, or acestea au fost realizate în lipsa actului permisiv de construcție.

Un aspect de evidențiat este și faptul că, la 23 septembrie 2016, Efimia Cotelea s-a adresat Primăriei or. Orhei cu cerere pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru reconstrucția, replanificarea interioară a încăperilor din imobilul amplasat în str. Xxxx, cu suprafața de 448,8 m.p. (f.d.53, vol. II), iar prin răspunsul nr.02/1-7b-2167, în baza art. 347 din Codul civil, Serviciul de urbanism și arhitectură a Primăriei or. Orhei a respins avizarea schiței de proiect, fără acordul coproprietarilor de teren și imobil ale căror interese pot fi afectate. Totodată s-a menționat că schița de proiect Replanificarea interioară a încăperilor, nu corespunde cu lucrările preconizate spre a fi executate (f.d.54, vol. II).

La acest capitol se mai reține și răspunsul Primăriei or. Orhei din 18 iulie 2018 potrivit căruia pe parcursul anilor 2016-2018 nu a eliberat autorizație de construire privind executarea unor lucrări de construcție a imobilului din str. Xxxx (f.d.119, vol. I).

În această consecutivitate, instanța de recurs apreciază critic raționamentele instanțelor ierarhic inferioare de respingere a argumentelor reclamanților precum că pârâții au efectuat lucrări fără autorizarea organului abilitat, reținând că posibilitatea executării acestor lucrări au fost coordonate și sugerate de expertul Iu. Liunenco, care a concluzionat că starea tehnică a structurii încăperilor respective este în stare satisfăcătoare, iar replanificarea încăperilor precum și amenajarea unor deschideri suplimentare fiind posibilă din punct de vedere tehnic.

Aici, instanța de recurs relevă că art. 14 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 prevede expres că se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire, lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: a) reparații pentru împrejmuiți, acoperișuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; b) înlocuiri și reparații ale pardoselilor, pieselor de tâmplărie interioare și exterioare, dacă se păstrează forma și dimensiunile golurilor; c) lucrări de finisări interioare; d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și soluțiile cromatice; e) înlocuiri sau reparații ale sobelor, instalațiilor, sistemelor, echipamentului și utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; f) înlocuiri sau reparații la bransamente exterioare, aferente construcțiilor, în limitele proprietății; g) reparații curente ale căilor de comunicații, accese de transport, parcări, trotuare și scări; h) lucrări de întreținere, reparații curente ale infrastructurii căilor de comunicații, cu menținerea traseelor, funcțiunilor, suprafețelor și volumetriei; i) lucrări funerare subterane și supraterane în cimitire; j) instalarea mobilierului urban; k) amenajarea terenului aferent construcției existente; l) construcții auxiliare, anexe cu suprafața construită de pînă la 15 m² la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților,

precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei, iar potrivit art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În cazul dat prezintă relevanță obiecțiile recurenților referitor la faptul că instanțele ierarhic inferioare, soluționând litigiul, nu au dat apreciere concluziilor specialistului Agenției pentru Supraveghere tehnică, audiat în ședința de judecată din 29 ianuarie 2021, care a indicat că lucrările de construcție efectuate de către pârâți trebuiau autorizate prin certificat de urbanism și autorizație de construcție, deoarece sunt lucrări care modifică structura de rezistență a imobilului, iar prescripția prezumă stoparea lucrărilor, procesul verbal fiind întocmit în baza unei construcții neautorizate (f.d.14-15, vol. II).

În această ordine de idei, urmează a fi respinse ca nefondate și declarative argumentele intimaților precum că aceste lucrări nu urmau a fi autorizate anume din considerentul că nu modifică structura de rezistență și aspectul exterior al obiectului, potrivit art. 14 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în condițiile în care din înscrisurile anexate rezultă contrariul.

De asemenea, instanța de recurs menționează că va raporta circumstanțele prezentate mai sus la normele de drept relevante litigiului, pe care le va aplica în redacția în vigoare până la 01 martie 2019. Or, conform art. 7 alin. (1) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

Conform art. 216 alin. (1) din Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art. 217 din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 220 din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nulă.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele dosarului în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, concluzionează că soluția instanțelor inferioare de respingere a acțiunii este greșită, urmând a fi anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017 a lucrărilor de replanificarea a spațiului

comercial în sectorul Centru, str. Xxxx, având în vedere că acesta a fost întocmit contrar legislației și normelor în vigoare.

Or, Raportul de expertiză privind posibilitatea tehnică de replanificare a încăperii în clădirea din str. M. Sadoveanu nr. 32 or. Orhei nr. 191 din 11 martie 2015, nu poate să substituie autorizația de construire, precum și avizele inclusiv condițiile de execuție, impuse de autoritățile competente în corespundere cu rigorile legislației în vigoare.

La fel, efectele nulității actului juridic mai presupune și repunerea părților în situația anterioară – *restitutio in integrum*, ceea ce implică restituirea reciprocă a prestațiilor, astfel încât părțile actului juridic să ajungă în situația care exista înaintea încheierii actului.

Totodată, reieșind din faptul că se constată nulitatea procesului-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017 a lucrărilor de replanificarea a spațiului comercial în sectorul Centru, str. Xxxx, urmează a fi radiate și înscrierile din Registrul bunurilor imobile executate în temeiul procesului-verbal de recepție finală din 27 aprilie 2017.

Argumentele intimațiilor privind aplicarea corectă a prevederilor legii materiale la judecarea cauzei de către instanțele ierarhic inferioare, sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrative lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 01 martie 2021 a Judecătoriei Orhei, sediul Central și de a pronunța o nouă hotărâre de admitere a acțiunii depusă Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu.

Se casează integral decizia din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 01 martie 2021 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu împotriva Efimiei Cotelea și lui Nicolae Cotelea, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, Victor Stratulat, Lucia Stratulat, Valentina Corobca și Valerian Corobca cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile și se pronunță o hotărâre nouă, prin care:

Se admite acțiunea depusă de Liudmila Terentii și Alexandru Țăranu împotriva Efimiei Cotelea și lui Nicolae Cotelea, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, Victor Stratulat, Lucia Stratulat, Valentina Corobca și Valerian Corobca cu privire la anularea procesului-verbal de recepție finală și radierea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile.

Se anulează procesul-verbal de recepție finală nr. 01 din 28 aprilie 2017 a lucrărilor de replanificarea a spațiului comercial în sectorul Centru, str. Xxxx,

executată la obiectul spațiul comercial în baza raportului de expertiză privind
posibilitatea tehnică de replanificare a încăperii în clădirea de pe str. Xxx.

Se obligă Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, să radieze înscrisurile
din registrul bunurilor imobile executate în temeiul procesului-verbal de recepție
finală nr. 01 din 28 aprilie 2017.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecători

Maria Ghervas

Galina Stratulat

Mariana Pitic

Victor Burduh