

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție

D E C I Z I E

19 decembrie 2012

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ, în componența:

Președinte – Iulia Sîrcu,

Judecători – Tamara Chișca-Doneva, Ion Muruianu,

examinînd fără citarea părților cererea de recurs declarată de SRL „Maxmod Imobil” împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 19.09.2012, pronunțate în cauza intentată la cererea reclamantei SRL „Aleva Service” către Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu – SRL „Maxmod Imobil”, cu privire la contestarea actelor administrative,

A C O N S T A T A T:

La 17.09.2012, SRL „Aleva Service” s-a adresat Curții de Apel Chișinău cu o cerere de chemare în judecată a pîrîtului – Primăria mun. Chișinău și a intervenientului accesoriu – SRL „Maxmod Imobil”, solicitînd ca, prin hotărîrea ce se va pronunța în speță, să fie anulat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 940i/11 din 05.12.2011 și autorizația de construire nr. 203 din 04.05.2012. Totodată, în vederea asigurării acțiunii, în baza art. 21 din Legea contenciosului administrativ și art. 175 Cod de procedură civilă, s-a cerut suspendarea executării certificatului de urbanism și a autorizației de construire, a căror anulare se solicită. De rînd cu acestea, reclamantul a solicitat instanței să interzică efectuarea lucrărilor de construcție autorizate prin actele contestate în speță.

În motivare, SRL „Aleva Service” a invocat că, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 940i/11 din 05.12.2011 și autorizația de construire nr. 203 din 04.05.2012 au fost eliberate cu încălcarea normelor legale, conținute în art. 3 și art. 12 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, menționînd, în acest sens, că nu a fost exprimat acordul pentru efectuarea lucrărilor de către toți coproprietarii apartamentelor situate în blocul locativ, la care a fost autorizată edificarea nivelului de mansardă de către SRL „Maxmod Imobil”. De drept, acțiunea a fost întemeiată pe prevederile art. 21, 24, 25 din Legea contenciosului administrativ, art. 347, 351 Cod civil.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 19.09.2012, a fost admisă cererea de asigurare a acțiunii formulată de reclamantul SRL „Aleva Service” și dispusă suspendarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 940i/11 din 05.12.2011 și a autorizației de construire nr. 203 din 04.05.2012, pînă la examinarea cauzei în fond. La fel, prima instanță a interzis efectuarea oricăror lucrări de construcție autorizate în baza actelor vizate, pînă la examinarea cauzei în fond. În motivare, Curtea de Apel Chișinău a

reținut că efectuarea lucrărilor de construcție autorizate prin actele administrative contestate este susceptibilă să aducă atingere integrității blocului locativ, inclusiv prin deteriorarea acoperișului, precum și să creeze impedimente în exercitarea dreptului de proprietate de către locatarii imobilului, în special, de către proprietarii apartamentelor situate la ultimul etaj. În asemenea circumstanțe, s-a arătat că executarea unei eventuale hotărâri judecătorești ar fi dificilă în cazul neaplicării măsurilor de asigurare a acțiunii, relevându-se normele art. 174 – 175 Cod de procedură civilă, art. 21 din Legea contenciosului administrativ (f. d. 16 – 17).

La 02.11.2012, SRL „Maxmod Imobil” a declarat recurs împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 19.09.2012, solicitând casarea integrală a acesteia și respingerea cererii SRL „Aleva Service” cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare, ca fiind neîntemeiată. În argumentare, societatea recurentă a invocat asupra incidenței temeiului de casare a actului judecătoresc, prevăzut în art. 400 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, invocând că, instanța de fond nu a constatat și nu a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cererii privind asigurarea acțiunii.

Astfel, SRL „Maxmod Imobil” a indicat asupra următoarelor circumstanțe de fapt: la 21.07.2011, între Asociația proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/177 (în calitate de gestionar și proprietar al fondului locativ) și SC „Mansarda VP” SRL (în calitate de investitor) a fost încheiat contractul de investiții în încăperi de tip mansardă, pe acoperișul blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Iu. Gagarin, nr. 5; totodată, în baza punctului 4.2.5 din acest contract, investitorul s-a obligat să execute lucrări de reparație sau reconstrucție a locurilor de uz comun, a sistemelor ingineresti și amenajare a teritoriului adiacent, aceste lucrări urmînd a fi efectuate în mod prioritar și încheiate integral pînă la recepția finală a mansardei. De asemenea, recurenta a precizat că, la 13.02.2012, între SC „Mansarda VP” SRL (cedent) și SC „Maxmod Imobil” SRL (cesionar) a fost încheiat contractul de cesiune a drepturilor și obligațiilor, ce decurg din contractul de investiții în încăperi de tip mansardă nr. 10 din 21.07.2011. Recurenta apreciază că, în baza contractului încheiat în speță și a autorizației de construire nr. 203, emise de Primăria mun. Chișinău la 04.05.2012, a obținut dreptul de a executa lucrările de reconstruire a acoperișului blocului locativ, proiectare și construire a unei mansarde pe acoperișul imobilului indicat în acțiune, în conformitate cu normativele și prescripțiile tehnice în vigoare. Așadar, SC „Maxmod Imobil” SRL a invocat că, prin efectul suspendării autorizației de construire, continuarea lucrărilor este imposibilă, fiindu-i cauzate prejudicii materiale, existînd și riscul finalizării construcțiilor cu depășirea termenului stabilit, situație ce ar determina obligația recurente de plată a penalităților de întîrziere, în plus, potrivit autorizației de construire, durata lucrărilor nu poate depăși 12 luni din momentul începerii acestora. Mai mult, s-a atenționat că rețelele ingineresti din blocul locativ necesită intervenție urgentă, iar SC „Maxmod Imobil” SRL nu-și poate executa obligațiile contractuale pentru a le repara (f. d. 28 – 33).

În referință, SRL „Aleva Service” a solicitat instanței să respingă recursul declarat de partea adversă și să mențină încheierea Curții de Apel Chișinău atacată cu recurs, invocînd în acest sens că, riscurile achitării penalităților în legătură cu întîrzierea executării lucrărilor de construcție, pe care le-a invocat recurenta în susținerea cererii

sale, sunt neproportionale cu prejudiciul material și moral pasibil de a fi cauzat locatarilor în urma efectuării lucrărilor autorizate prin actele administrative contestate de intimată. SRL „Aleval Service” a arătat că, în eventualitatea admiterii acțiunii, executarea hotărârii judecătorești va fi imposibilă, întrucât blocul locativ nu va putea fi adus la starea de pînă la începerea de către reclamantă a lucrărilor de construcție; în consecință, intimata a considerat drept legală soluția primei instanțe de aplicare a măsurilor de asigurare prin suspendarea executării actelor administrative contestate, invocînd în acest sens și garanțiile unui proces echitabil, oferite prin art. 6 paragraf. 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului.

Examinînd cererea de recurs fără înștiințarea participanților la proces, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ conchide să respingă recursul declarat de SC „Maxmod Imobil” SRL și să mențină încheierea Curții de Apel Chișinău din 19.09.2012, avînd în vedere următoarele.

Potrivit art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

În conformitate cu art. 21 din Legea contenciosului administrativ, suspendarea executării actului administrativ contestat poate fi solicitată de către reclamant instanței de contencios administrativ concomitent cu înaintarea acțiunii. În cazuri temeinic justificate și în scopul prevenirii unei pagube iminente, instanța poate dispune suspendarea actului administrativ și din oficiu.

Analizînd circumstanțele cauzei, așa precum au fost prezentate de către părți, Colegiul notează că, prin certificatul de urbanism nr. 940/i din 05.12.2011, Primăria mun. Chișinău, la cererea APLP nr. 50/177 și „Mansarda VP” SRL, a certificat elaborarea documentației de proiect pentru edificarea nivelului de mansardă la imobilul situat în mun. Chișinău, str. Iu. Gagarin, nr. 5 (f. d. 7 - 8).

La 04.05.2012, Primăria mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. 203, la cererea APLP nr. 50/177 și SRL „Maxmod Imobil”, prin care a autorizat executarea lucrărilor de edificare a nivelului de mansardă la imobilul menționat supra (f. d. 10).

Reclamanta în prezenta acțiune, SRL „Aleval Service” a solicitat instanței să anuleze actele administrative indicate, iar pînă la examinarea cauzei în fond, să suspende executarea acestora și să interzică efectuarea lucrărilor de construcție autorizate prin actele contestate în speță. Colegiul notează că prima instanță justificat a suspendat certificatul de urbanism nr. 940/i din 05.12.2011, precum și autorizația de construire nr. 203 din 04.05.2012, emise de Primăria mun. Chișinău. În sensul dat, potrivit art. 174 Cod de procedură civilă, la cererea participanților la proces, judecătorul sau instanța poate lua măsuri de asigurare a acțiunii. Asigurarea se admite în orice fază a procesului pînă la etapa în care hotărîrea judecătorească devine definitivă, în cazul în care neaplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii ar face imposibilă executarea hotărîrii judecătorești.

Este de menționat că, desfășurarea lucrărilor de construcție a nivelului de mansardă la blocul locativ indicat în acțiune este susceptibilă să cauzeze prejudicii iminente locatarilor, a căror reparare va fi dificilă în cazul în care se va constata că

autorizația de construire și certificatul de urbanism au fost emise contrar prevederilor legii. Din acest punct de vedere sunt întemeiate concluziile primei instanțe, or, efectuarea lucrărilor de construcție autorizate prin actele administrative contestate este susceptibilă să aducă atingere integrității blocului locativ și să creeze impedimente în exercitarea dreptului de proprietate de către locatarii imobilului. Așadar, neaplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii ar face imposibilă executarea hotărârii judecătorești în ipoteza admiterii acțiunii, având în vedere și faptul, invocat de reclamanta-intimată, că blocul locativ nu va putea fi adus la starea inițială.

Nu pot fi reținute argumentele recurente SRL „Maxmod Imobil” referitoare la riscul producerii unor prejudicii materiale în rezultatul interzicerii efectuării lucrărilor de construcție pînă la examinarea în fond a prezentului litigiu. Relevant în aspectul dat este faptul că recurenta nu a arătat în temeiul cărei prevederi contractuale va fi obligată să achite penalități de întârziere, precum și nu probat că a primit somații de la gestionarul fondului locativ prin care să fie atenționată asupra neînceperii în termen a lucrărilor de construcție, mai mult decît atît, în baza stipulațiilor conținute în punctul 3 din contractul de investiție în încăperi de tip mansardă din 21.07.2011, termenul de executare poate fi prelungit din motive obiective (f. d. 34). La fel, deși a invocat că rețelele ingineresti din blocul locativ necesită intervenție urgentă, recurenta nu a prezentat probe întru demonstrarea acestor afirmații. În astfel de circumstanțe, echilibrînd interesele părților litigante, Colegiul notează că, prin aplicarea măsurilor de asigurare în cauză, este evitată prejudicierea intereselor locatarilor imobilului vizat în acțiune, fiind rezonabilă presupunerea că edificarea unui nivel suplimentar este de natură a modifica esențial construcția, iar remedierea efectelor, în situația în care se va constata ilegalitatea autorizației de construire contestate, va fi dificilă. Deci, Curtea de Apel Chișinău just a aplicat speței art. 21 din Legea contenciosului administrativ, suspendînd executarea actelor administrative contestate, în scopul prevenirii unei pagube iminente.

Luînd în considerație argumentele descrise și conducîndu-se de art. 427 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

DECIDE:

Se respinge recursul declarat de SRL „Maxmod Imobil” împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 19.09.2012.

Se menține încheierea Curții de Apel Chișinău din 19.09.2012, pronunțată în cauza intentată la cererea reclamantei SRL „Aleva Service” către Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu – SRL „Maxmod Imobil”, privind contestarea actelor administrative.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte

Judecător

Judecător

Iulia Sîrcu

Tamara Chișca-Doneva

Ion Muruianu