

prima instanță: M. Guzun,

DECIZIE

06 februarie 2013

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă,
Iuliana Oprea, Iurie Șumcov,
Ion Corolevski, Nicolae Clima

examinînd recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Maxmod Imobil”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Procuraturii mun. Chișinău, în interesele Inspecției de Stat în Construcții, împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu, societatea cu răspundere limitată „Maxmod Imobil” cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 09 octombrie 2012, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă

La 26 ianuarie 2012 Procuratura mun. Chișinău s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată în interesele Inspecției de Stat în Construcții împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu societatea cu răspundere limitată „Maxmod Imobil” cu privire la anularea autorizației de construire nr. 921 din 22.11.2011.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că în rezultatul verificării efectuate de Procuratura mun. Chișinău, privind controlul legalității elaborării și eliberării certificatelor de urbanism pentru proiectare, s-a stabilit că la 09.09.2011, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău a elaborat, în baza cererii APLP nr.52/1 75 COOP și S.R.L. „Maxmod Imobil”, certificatul de urbanism pentru proiectare nr.755/11, prin care s-a permis elaborarea documentației de proiect pentru construirea mansardei la blocul locativ din mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru, 22/8 și str. Doina. 150/3. ap.4., în vederea amplasării unor locuințe noi.

Procuratura mun. Chișinău susține că în rezultatul verificării, în comun cu Inspecția de Stat în Construcții mun. Chișinău, a actelor care au stat la baza elaborării certificatului de urbanism pentru proiectare menționat, s-a constatat că acesta a fost elaborat contrar prevederilor art.3 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcții nr. 163 din 09.07.2010, în care este prevăzută lista exhaustivă a documentelor obligatorii necesare pentru proiectarea și elaborarea certificatului de urbanism și contrar Concepției construcției mansardelor la blocurile de locuit cu mai multe etaje pe teritoriul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/5 din 02.08.2001, în lipsa acordurilor autentificate notarial al proprietarilor de la ultimul nivel.

Astfel, lipsește acordul locatarului din ap.77 – proprietar, Andrei Buruian, acordul locatarului din ap.62 – proprietar, Liubovi Malic, acordul locatarului din ap.65 – proprietar, Ion Rusu.

De asemenea, este lipsă și expertiza tehnică, înregistrată la Serviciul de Stat pentru verificare și expertizarea proiectelor și construcțiilor.

Invocă Procuratura mun. Chișinău că la 11.11.2011, luînd în considerație caracterul încălcărilor stabilite, a contestat cu recurs, în ordinea prevederilor art. 19 al Legii RM cu privire la Procuratură, certificatul de urbanism nr.755/11 din 09.09.2011.

Ca rezultat, prin dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 1068-d din 01.12.2011, avînd în vedere recursul Procuraturii mun. Chișinău nr. 16-1-2d/11-1 1689 din 11.11.2011, s-a dispus sistarea valabilității autorizației de construire nr.921 din 22.11.2011, privind construirea mansardei la blocul de locuit din bd. Grigore Vieru, 22 pînă la prezentarea acordurilor tuturor proprietarilor apartamentelor amplasate la ultimul nivel al blocului de locuit și a expertizei tehnice, înregistrate la Serviciul de Stat pentru verificare și expertizarea proiectelor și construcțiilor.

Prin cererea de chemare în judecată Procuratura mun. Chișinău mai susține că în rezultatul efectuării unui control suplimentar s-a constatat, că la 22.11.2011, ulterior elaborării și emiterii certificatului de urbanism nr. 755/11 din 09.09.2011, fără a lichida neconformitățile depistate, de către DADC a fost eliberată autorizația de construire nr. 921 pentru executarea lucrărilor de construire a mansardei la blocul de locuit din str. Grigore Vieru.22/8.

Autorizația de construire nr. 921 a fost eliberată contrar prevederilor Capitolului II al Concepției, care stipulează că principalul suport juridic pentru realizarea concepției este acordul locatarilor plasați la ultimul etaj, deasupra căruia se va realiza construcția mansardei și efectuarea în mod obligatoriu a expertizei tehnice a structurii existente a acoperișului, cu recomandările respective. Astfel, locatarilor de la ultimul nivel care nu sînt de acord cu construcția mansardei le-a fost încălcat dreptul de proprietate, care este garantat prin prevederile art. 1 din Protocolul Adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, precum și art.46 al Constituției Republicii Moldova.

Indică Procuratura mun. Chișinău că la 23.12.2012, a contestat cu recurs autorizația de construire nr.921 din 22.11.2011, în vederea anulării ei.

Prin răspunsul nr.06-116/7972 din 09.01.2012, Primăria mun. Chișinău a informat Procuratura mun. Chișinău, că autorizația de construire nr.921 din

22.11.2011 a fost deja sistată prin dispozițiile nr.1068-d din 01.12.2011 și nr. 1072-d din 07.12.2011, pînă la prezentarea acordurilor tuturor proprietarilor apartamentelor amplasate la ultimul nivel al blocului de locuit.

Solicită Procuratura mun. Chișinău anularea autorizației de construire nr. 921 din 22.11.2011.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 09 octombrie 2012, acțiunea a fost admisă integral și a fost anulată autorizația de construire nr. 921 din 22.11.2011.

La 11 octombrie 2012 societatea cu răspundere limitată „Maxmod Imobil” a depus cerere de recurs împotriva hotărîrii primei instanțe, solicitînd admiterea cererii de recurs, casarea hotărîrii primei instanțe și emiterea unei hotărîri noi de respingere a acțiunii.

În motivarea cererii de recurs, recurentul a indicat că prima instanță la examinarea pricinii, eronat a dat apreciere probelor prezentate la dosar, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, precum și incorect a aplicat prevederile legii materiale.

În special, s-a invocat că autorizația de construire nr. 921 din 22.11.2011, a fost eliberată în mod legal, iar însăși Inspecția de Stat în Construcții, la data de 24.11.2011, cu nr. 1327, a înregistrat autorizația menționată, ceea ce și demonstrează legalitatea acesteia.

Studiind cererea de recurs și materialele anexate la dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea hotărîrii primei instanțe și emiterea unei hotărîri noi de admitere a acțiunii, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, 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, pronunțînd o nouă hotărîre.

Conform art. 19 din Legea cu privire la procuratură, dacă în exercitarea atribuțiilor a depistat acte administrative ilegale cu caracter normativ sau individual, emise de un organ sau de o persoană cu funcție de răspundere, care încalcă drepturile și libertățile cetățeanului, procurorul este în drept să le conteste cu recurs. Recursul va fi examinat de organul respectiv sau de persoana cu funcție de răspundere în termen de 10 zile de la data primirii lui, iar în cazul examinării de un organ colegial, la prima lui ședință. Rezultatele examinării recursului se comunică imediat în scris procurorului, iar în caz de respingere neîntemeiată sau de neexaminare a recursului, procurorul este în drept să reclame actul administrativ în instanță de judecată competentă pentru a fi declarat nul.

Potrivit art. 3 alin. (1) și (3) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcții nr. 163 din 09.07.2010, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente:

a) extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de către oficiul cadastral teritorial, însoțit de planul cadastral și/sau planul imobilului;

b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);

c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați;

d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit;

e) schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, iar în cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), emitentul va refuza primirea setului de documente la momentul depunerii cererii.

Din materialele dosarului s-a stabilit că la 09.09.2011, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău a elaborat, în baza cererii APLP nr.52/1 75 COOP și S.R.L. „Maxmod Imobil”, certificatul de urbanism pentru proiectare nr.755/11, prin care s-a permis elaborarea documentației de proiect pentru construirea mansardei la blocul locativ din mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru, 22/8 și str. Doina. 150/3. ap.4., în vederea amplasării unor locuințe noi.

La 22.11.2011 Primăria mun. Chișinău, în baza certificatului de urbanism pentru proiectare menționat, a eliberat autorizația de construire nr. 921 din 22.11.2011.

Colegiul remarcă că autorizația de construire nr. 921 din 22.11.2011, a fost înregistrată de către Inspekția de Stat în Construcții la data de 24.11.2011, cu nr. 1327.

În rezultatul verificării actelor care au stat la baza elaborării certificatului de urbanism pentru proiectare menționat, Procuratura mun. Chișinău, a concluzionat că acesta a fost elaborat contrar prevederilor art.3 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcții nr. 163 din 09.07.2010, din care considerente Procuratura mun. Chișinău la 11.11.2011, a contestat cu recurs în ordinea prevederilor art. 19 al Legii RM cu privire la Procuratură, certificatul de urbanism nr.755/11 din 09.09.2011, solicitând concomitent interzicerea eliberării autorizației de construcție.

Colegiul notează că în răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr.06-116/6998 din 30.11.2011, răspuns la recursul declarat de către Procuratura mun. Chișinău din 11.11.2011, s-a indicat că a fost prezentat acordul la majoritatea locatarilor de la nivelul cinci al blocului locativ și expertiza tehnică.

Prin dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 1068-d din 01.12.2011, avînd în vedere recursul Procuraturii mun. Chișinău nr. 16-1-2d/11-1 1689 din 11.11.2011, s-a dispus sistarea valabilității autorizației de construire nr. 921 din 22.11.2011, privind construirea mansardei la blocul de locuit din bd. Grigore Vieru, 22.

La 23.12.2011 Procuratura mun. Chișinău, în ordinea prevederilor art. 19 al Legii RM cu privire la Procuratură, a contestat cu recurs autorizația de construire nr. 921 din 22.11.2011, solicitînd anularea acesteia.

Prin răspunsul nr. 06-116/7972 din 09.01.2012, Primăria mun. Chișinău a informat Procuratura mun. Chișinău, că autorizația de construire nr. 921 din 22.11.2011 a fost deja sistată prin dispozițiile nr.1068-d din 01.12.2011 și nr. 1072-d

din 07.12.2011, pînă la prezentarea acordurilor tuturor proprietarilor apartamentelor amplasate la ultimul nivel al blocului de locuit.

Reieșind din cele menționate în coraport cu materialele anexate la dosar și în coraport cu raportul juridic litigios, instanța de recurs ajunge la concluzia că soluția dată de prima instanță este una ilegală și neîntemeiată, dat fiind faptul că autorizația de construire nr. 921 din 22.11.2011, este una legală.

În susținerea celor invocate Colegiul remarcă că Primăria mun. Chișinău, este organul competent în stabilirea valabilității actelor prezentate de către APLP nr.52/1 75 COOP și S.R.L. „Maxmod Imobil”, întru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizația de construire, din care considerente rezultă că înainte de a fi eliberat certificatul de urbanism și autorizația de construcție Primăria mun. Chișinău a verificat actele necesare, fapt indicat și în răspunsul oferit intimatului, în care indică că au fost prezentate acordurile majorității coproprietarilor și expertiza tehnică.

Argumentul intimatului invocat în cererea de chemare în judecată, precum că la elaborarea actelor contestate nu a fost prezent acordul lui Andrei Buruian, Liubovi Malic și a lui Ion Rusu, instanța de recurs îl consideră neîntemeiat dat fiind faptul că din informația prezentată de către APLP nr.52/1 75 COOP, care acționează în interesele locatarilor, rezultă că nu este acordul lui Andrei Buruian și a lui Ion Rusu, dat fiind faptul că Malic Liubovi este în lista persoanelor care și-au dat acordul pentru construirea mansardelor, iar locatarii care nu au dat acordul sunt plecați, nu se află în locuințe și este imposibil de a solicita acordul lor.

La acest capitol Colegiul remarcă că potrivit certificatului eliberat de către Comisariatul de Poliție sect. Rîșcani, proprietarii odăilor nr. nr. 59A,60,76,77 din bd. Gr. Vieru 22/8 mun. Chișinău, nu locuiesc timp îndelungat în odăile menționate, prin urmare nu le pot fi cauzat un careva prejudiciu în timpul construirii mansardelor.

Instanța de recurs în susținerea poziției, precum că autorizația de construcție nr. 921, din 22.11.2011, nu urmează a fi anulată, menționează că conține toate elementele pentru valabilitatea acesteia, și anume este ștampila și semnătura Inspecției de Stat în Construcții, a arhitectului șef, a viceprimarului, care se prezumă că au analizat toate circumstanțele și actele necesare pentru eliberarea autorizației, cu respectarea legislației în vigoare, dat fiind faptul că potrivit Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, responsabili pentru emiterea autorizației revine solidar semnăturilor acestora.

Astfel, reieșind și din considerentele că prin autorizația menționată a fost confirmat și Proiectul nr. OBNR 09/11-09, care o fost examinat de către persoanele abilitate și responsabile, rezultă că autorizația nu urmează a fi anulată, dat fiind faptul că poate aduce un careva prejudiciu S.R.L. „Maxmod Imobil”, acesta avînd o speranță legitimă în temeinicia și legalitatea actelor emise de către o autoritate publică, care a acționat la perfectarea documentelor respective la demersul asociației locatarilor.

Mai mult ca atît Colegiul notează că prin dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 1068-d din 01.12.2011, avînd în vedere recursul Procuraturii mun. Chișinău nr. 16-1-2d/11-1 1689 din 11.11.2011, s-a dispus sistarea valabilității autorizației de construire nr. 921 din 22.11.2011, privind construirea mansardei la blocul de locuit din bd.

Grigore Vieru, 22, din care considerente cerințele invocate de către Procuratura mun. Chișinău în cererea de chemare în judecată urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Pe parcursul examinării recursului, recurentul a depus un recurs suplimentar la care au fost anexate raportul de expertiză tehnică din 2011 privind starea tehnică și posibilitatea supraetajării cu o mansardă a blocului locativ de pe bul. Gr. Vieru 22/8, elaborat de experți tehnici licențiați, proiectul de execuție.

La recurs de asemenea este anexat procesul – verbal de recepție finală, adică de executare a lucrărilor, acorduri adiționale de livrare a apei și recepției a apelor uzate și alte probe, care demonstrează că construcția s-a efectuat legal, este finisată, recepționată și temeiuri de admitere a acțiunii procurorului mun. Chișinău nu sunt.

În conformitate cu cele indicate mai sus și avînd în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost constatate de prima instanță, însă normele de drept material și procedural au fost aplicate eronat de către prima instanță și nu este necesară verificarea suplimentară a căroră dovezi, colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de S.R.L. „Maxmod Imobil” ca întemeiat, de a casa hotărîrea primei instanțe și de a emite o nouă hotărîre de respingere a acțiunii.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Maxmod Imobil”.

Se casează hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 09 octombrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Procuraturii mun. Chișinău, în interesele Inspecției de Stat în Construcție, împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu, societatea cu răspundere limitată „Maxmod Imobil” cu privire la contestarea actului administrativ și se emite o hotărîre nouă prin care:

Se respinge acțiunea depusă de Procuratura mun. Chișinău, în interesele Inspecției de Stat în Construcție, împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu, societatea cu răspundere limitată „Maxmod Imobil” cu privire la contestarea actului administrativ, ca neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
Judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă

Iuliana Oprea
Ion Corolevski
Iurie Șumcov
Nicolae Clima