

Dosarul nr.3ra-412/16

Instanța de fond: Judecătoria Centru mun. Chișinău – N. Corcea
Instanța de apel: CA Chișinău – D. Manole, A. Bostan, S. Arnăut

DECIZIE

06 aprilie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:
Președintele ședinței
Judecători

Svetlana Filincova,
Sveatoslav Moldovan, Iurie Bejenaru,
Elena Covalenco, Maria Ghervas,

examinînd recursul declarat de către Consiliul Municipal Chișinău în pricina civilă la acțiunea Societății Comerciale „Vogus-Trans” SRL împotriva Consiliului Municipal Chișinău privind obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru executarea/modificarea documentației de proiect în vederea reconstruirii/consolidării construcțiilor existente pe strada Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din data de 24 noiembrie 2015, prin care s-a respins cererea de apel, s-a menținut hotărîrea Judecătoria Centru mun. Chișinău din 02 iulie 2015, prin care s-a admis acțiunea integral,

C O N S T A T Ă :

SC „Vogus- Trans” SRL la data de 05 mai 2015 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ împotriva Consiliului Municipal Chișinău privind obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru executarea/ modificarea documentației de proiect în vederea reconstruirii/ consolidării construcțiilor existente pe strada Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău (f.d. 3-8).

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat, că în baza contractului de arendă nr. 4175/2004 din 08 iulie 2004 SC „Vogus- Trans” SRL a obținut în arendă terenul cu nr. cadastral 0100216377, cu suprafața de 0,23 ha situat în mun. Chișinău, str. Pietrarilor 4/2 pentru construcția unei parcări auto provizoriu. Prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 5/15-38 din data de 18 mai 2010 contractul de arendă a fost prelungit pe o perioadă de 10 ani.

SC „Vogus- Trans” SRL indică, că pe perioada utilizării terenului și în legătură cu construcția parcării auto au fost ridicate mai multe construcții și anume: un șopron cu suprafața de 850 m.p. gard, vulcanizare cu suprafața de 27,5 m.p. punct de trecere cu suprafața de 14,5 m.p. depozit cu suprafața de 34.5 m.p. și o construcție nefinisată cu suprafața de 134 m.p. Prin procesul – verbal nr. 58 din 04

februarie 2009 a fost confirmată respectarea de către SC „Vogus- Trans” SRL a cerințelor legale și a fost efectuată recepția finală doar a șopronului cu suprafața de 850 m.p, și punctului de trecere cu suprafața de 14,5 m.p, însă aceste construcții nu au fost înregistrate în Registru bunurilor imobile. Referitor la celelalte construcții cu lit. V (04), A (01), și C (03), Inspecția de Stat în construcții a întocmit un proces-verbal cu privire la contravenție în care a indicat, că SC „Vogus- Trans” SRL a ridicat neautorizat aceste construcții.

Prin hotărârea Judecătoriai Rîșcani mun. Chișinău din data de 11 ianuarie 2012 a fost recunoscut culpabil Valeriu Baxanean, administratorul SC „Vogus-Trans” SRL de comiterea contravenției prevăzute de art. 177 alin. 2, lit. f) Cod Contravențional pentru realizarea pe str. Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău a construcțiilor cu lit. V (04), A (01), și C (03) cu încălcarea legislației privind excluderea construcțiilor cu abaterea de la proiectul sau autorizației de construcție, nefiind dispusă demolarea construcțiilor.

Astfel, reclamanta la data de 24 februarie 2015 s-a adresat Consiliului Municipal Chișinău, Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare cu solicitarea eliberării certificatului de urbanism necesar pentru proiectarea reconstruirii/consolidării construcțiilor cu lit. V (04), A (01), și C (03), aflate pe adresa mun. Chișinău, str. Pietrarilor 4/2. Prin scrisoarea nr. 21/1093 din 17 martie 2015 Consiliul Municipal Chișinău a refuzat în eliberarea certificatului de urbanism.

Reclamanta susține, că regimul juridic al construcțiilor cu lit. V (04), A (01), și C (03) a fost confirmat prin scrisoarea nr. 21/1415-p din 17 decembrie 2013, prin care se indică că imobilele cu B (02), C (03) și V (04), deși sunt construite neautorizat ,pot fi legiferate, precum și certificatul de urbanism informativ nr. 533/12 din 03 septembrie 2012, prin care arhitectorul – șef și viceprimarul mun. Chișinău au confirmat că imobilele lit. B (02), C (03) și V (04) – nefinisat sunt construite neautorizat, dar pot fi folosite conform destinației.

În vederea corectării erorilor omise la documentația de proiect inițială și utilizării terenului și a construcțiilor conform destinației SC „Vogus- Trans” SRL s-a adresat Consiliului Municipal Chișinău pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, ori, orice intervenție în documentația de proiect pentru reconstrucții, consolidarea construcțiilor presupune necesitatea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Refuzul Consiliului Municipal Chișinău de eliberare a certificatului de urbanism constituie o încălcare a dreptului SC „Vogus- Trans” SRL, deoarece în lipsa acestuia nu poate fi realizată nici o operațiune preconizată și împiedică utilizarea conform destinației a construcțiilor existente.

Prin hotărârea Judecătoriai Centru mun. Chișinău din 02 iulie 2015 s-a admis acțiunea integral, s-a obligat Consiliul Municipal Chișinău de a elibera certificat de urbanism pentru executarea/modificarea documentației de proiect în vederea construirii/consolidării construcțiilor existente pe strada Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău (f.d.71).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, Consiliul Municipal Chișinău a depus cerere de apel, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care să fie respinsă cererea (f. d. 73-74).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din data de 24 noiembrie 2015 s-a

respins apelul, s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 02 iulie 2015 (f. d. 112).

Nefiind de acord cu decizia Curții de Apel Chișinău din 24 noiembrie 2015, Consiliul municipal Chișinău, a depus recurs, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă ca fiind neîntemeiată (f.d. 125-129).

În motivarea recursului Consiliul municipal Chișinău a indicat, că instanța de apel la emiterea deciziei nu a elucidat pe deplin toate temeiurile legale invocate și a aplicat eronat normele de drept material, care vin în contradicție cu circumstanțele de fapt și de drept.

La data de 04 martie 2016 SC „Vogus- Trans” SRL prin intermediul avocatului Gheorghe Macovei a depus referință, prin care a solicitat declararea inadmisibilității recursului, menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe (f.d.136-140).

În conformitate cu art. 434 alin. 1 CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă, că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 24 noiembrie 2015, expediată părților prin intermediul oficiului poștal la data de 14 decembrie 2015, confirmare privind recepționarea acesteia la materialele dosarelor lipsește.

În aceste circumstanțe recursul depus la 25 ianuarie 2016 se consideră a fi depus în termen.

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 hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

În speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul depus de către Consiliul Municipal Chișinău întemeiat și care urmează să fie admis din următoarele considerente.

În speță, SC „Vogus - Trans” SRL s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, contestând refuzul Consiliului Municipal Chișinău nr. 21/1093 din 17 martie 2015 în eliberarea certificatului de urbanism pentru modificarea documentației de proiect pentru construcția situată pe str. Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău, efectuată neautorizat.

Instanța de recurs a reținut, că potrivit contractului de arendă nr. 4175/2004 din 07 iulie 2004 SC „Vogus - Trans” SRL a obținut în arendă terenul cu nr. cadastral 0100216377, cu suprafața de 0,23 ha, din str. Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău, pentru organizarea unei parcări auto (provizoriu). În scopul organizării parcării SC „Vogus - Trans” SRL i-a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 40/06 din 16 ianuarie 2006, autorizație de construire nr. 203 din 12 aprilie 2006 pentru construirea unui șopron și punct de trecere provizoriu, obiective recepționate prin procesul- verbal de recepție finală nr. 58 din 04 februarie 2009 (f.d. 23-25).

Prin Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/15-23 din 18 mai 2010, contractul de arendă a fost prelungit. Totodată prin pct. 2.5 al Deciziei nr. 5/15-23 din 18 mai 2010 și pct. 3.3 al acordului adițional din 09 iunie 2010 la contractul de arendă nr. 4175/2004 din 08 iulie 2004 beneficiarul s-a obligat să nu admită ridicarea construcțiilor (f.d. 21).

SC „Vogus- Trans” SRL, contrar obligațiilor asumate prin contractul de arendă, a executat lucrări de construcție pe terenul din str. Pietrarilor 4/2 mun. Chișinău, **fiind ridicate neautorizat mai multe imobile lit. V(04), A (01) și C (03)**, fapt confirmat prin planul de amplasament al construcțiilor și amenajarea, din data de 12 aprilie 2011 (f.d.22). Totodată pentru construcțiile neautorizate administratorul Baxanean Valeriu a fost sancționat contravențional pe art. 177 alin. 2, lit. f) Cod Conjtravențional, prin hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din data de 11 ianuarie 2012 (f.d. 26-28).

Necătfînd la faptul, că construcțiile cu lit. V(04), A (01) și C (03) sunt efectuate neautorizat pe teritoriul unei parcări auto provizorii „SC „Vogus- Trans” SRL a solicitat eliberarea certificatului de urbanism asupra acestor construcții, cerere întemeiat respinsă de către Consiliul Municipal Chișinău și neîntemeiat admisă de către instanțele judecătorești.

În accepțiunea Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție se prevăd două tipuri de certificate de urbanism: *certificatul de urbanism pentru proiectare*, care este definit ca un act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural- urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect și *certificat de urbanism informativ*, care este definit ca act cu caracter facultativ, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) elementele ce caracterizează regimul juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/ teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, necesar în cazul vânzării-cumpărării, dării în arendă, dezmembrării, parcelării, comasării, partajării, moștenirii terenului destinat construcției sau a imobilului în care se preconizează lucrări de reconstrucție, precum și în cazul apariției unor litigii patrimoniale.

La caz, SC „Vogus- Trans” SRL solicită eliberarea certificatului de urbanism pentru executarea/modificarea documentației de proiect în vederea reconstruirii/ consolidării construcțiilor existente pe strada Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău, adică asupra construcțiilor deja existente, ridicate neautorizat în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și autorizației de construire.

Documentația de proiectare (proiect, proiect de execuție) reprezintă materialele grafice și text, prin care sunt determinate soluțiile urbanistice, de sistematizare spațială, arhitecturale, constructive, tehnologice, tehnice și economice.

Scopul principal al elaborării documentației de proiect pentru obiectivele de construcție constă în realizarea în proces de construcție a soluțiilor arhitecturale, tehnice și tehnologice, ce se referă la fiabilitate, siguranță și durabilitate, care se conțin în documentele de proiect. Abaterile întemeiate de la documentația de proiect se admit numai în cazul avizului pozitiv, obținut de la autoritățile de supraveghere.

Potrivit art. 11 al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010, „*documentația de proiect elaborată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare se supune în mod obligatoriu: a) avizării de către arhitectul-șef în volum de: plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, rețele edilitare exterioare; b) verificării de către*

verificatorii de proiecte atestați sau instituțiile autorizate în verificarea proiectelor”.

Colegiul menționează, că beneficiarul documentației de proiect și proiectantul au obligația să introducă în documentația de execuție toate modificările ce țin de intrarea în vigoare a unor documente normative referitor la fiabilitatea și siguranța clădirilor și construcțiilor. La caz, de către SC „Vogus- Trans” SRL au fost efectuate construcții noi neprevăzute în documentația de proiect și nefiind autorizate.

Astfel, edificarea prin nerespectarea atât a certificatului de urbanism pentru proiectare cât și autorizația de construire duce la încălcarea regulilor de urbanism, pe această cale terenurile vizate transformându-se într-un element de construcții exploatabile neoficial. Aceste documente dau expresie operațională a principiului general, conform căruia orice ocupare a solului, care presupune aplicarea unei reguli de urbanism trebuie să fie supusă autorizării.

Procedura de autorizare presupune mai multe faze succesive dintre care obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare și autorizație de construire particularitățile acestora își pune amprenta asupra statutului lor juridic general.

În conformitate cu prevederile art. 28 alin. 1 al Legii sus-menționate, *„construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate”.*

La caz, s-a stabilit că SC „Vogus- Trans” SRL a efectuat lucrări de construcție neautorizat, fiind construite imobilele cu lit. V(04), A (01) și C (03) care nu erau prevăzute în documentația pentru proiect și pentru care nu a primit autorizație de construire (f.d. 26-28).

Legislația în vigoare permite executarea fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire pentru construcțiilor auxiliare, a anexelor cu suprafața construită de pînă la 15 m² la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiției a constatat, că SC „Vogus- Trans” SRL arendează provizoriu terenul din str. Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău, iar potrivit deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/15 din 18 mai 2010 beneficiarul este obligat să nu admită ridicarea construcțiilor și să elibereze terenul arendat, pe cont propriu, la prima cerere a Primăriei municipiului Chișinău. **Contrar obligațiilor asumate SC „Vogus- Trans” SRL a ridicat neautorizat pe terenul arendat provizoriu cu mai multe construcții lit. A (01) cu suprafața de 27,5 m.p., lit. V(04) cu suprafața de 134 m.p. și C (03) cu suprafața de 34,5 m.p., care sunt amplasate pe cablul de telecomunicații, pe cablul electric și fără de respectarea zonei de exploatare a rețelelor ingineresti - conducta de gaz (f.d. 31-32).**

Construcțiile auxiliare efectuate de către SC „Vogus- Trans” SRL nu se încadrează în prevederile art. 14 al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 „lucrările de construcție care pot fi executate fără certificatul de urbanism pentru proiectări și fără autorizație de construire”.

Fiindcă SC „Vogus- Trans” SRL contrar obligațiilor asumate în pct. 2.5 al Deciziei nr. 5/15-23 din 18 mai 2010 și pct. 3.3 al acordului adițional din 09 iunie 2010 la contractul de arendă nr. 4175/2004 din 08 iulie 2004, a edificat construcții ilegale, pe un teren arendat provizoriu, inclusiv cu amplasarea pe rețelele ingineresti

(cablul electric, cablul de telecomunicații, conducta de gaz), nu poate beneficia de dreptul la eliberarea certificatului de urbanism în vederea construirii/consolidării acestor construcții.

Argumentul precum că instanța de judecată, sancționând intimatul contravențional nu a dispus demolarea construcțiilor, nu constituie temei de a legaliza construcțiile edificate neautorizat, pe teren public, arendat provizoriu.

În acest context, Colegiul lărgit constată, că recursul declarat de către Consiliul Municipal Chișinău urmează a fi admis, iar cererea SC „Vogus- Trans” SRL privind obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru executarea/modificarea documentației de proiect în vederea reconstruirii/consolidării construcțiilor existente pe strada Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău să fie respinsă ca neîntemeiată.

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

DECIDE:

Se admite recursul declarat de către Consiliul Municipal Chișinău.

Se casează hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 02 iulie 2015 și decizia Curții de Apel Chișinău din 24 noiembrie 2015 și se emite o hotărâre nouă prin care se respinge cererea de chemare în judecată la acțiunea Societății Comerciale „Vogus-Trans” SRL împotriva Consiliului Municipal Chișinău privind obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru executarea/modificarea documentației de proiect în vederea reconstruirii/consolidării construcțiilor existente pe strada Pietrarilor 4/2, mun. Chișinău.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Svetlana Filincova

Judecători

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Elena Covalenco

Maria Ghervas