

**Dosarul nr. 3rh-91/16**

Instanța de fond: Judecătoria Centru mun. Chișinau – A. Catană

Instanța de apel: CA Chișinău – V. Pruteanu, L. Popova, A. Gavrilița

Instanța de recurs: CSJ – S. Filincova, T. Chișca-Doneva, E. Covalenco, D. Mardari, M. Ghervas

## **ÎNCHEIERE**

21 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Svetlana Filincova,

judecători

Sveatoslav Moldovan, Iurie Bejenaru,  
Dumitru Mardari, Maria Ghervas,

examinînd cererea de revizuire înaintată de către Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa – Service” în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Tipografia „Tipopres” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea cu Răspundere Limitată „Danialem Impex” și Firma de Producere și Comerț „Alfa – Agil” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Primăriei și Consiliului mun. Chișinău, Inspecției de Stat în Construcții, intervenienții accesorii Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor și Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa – Service” privind contestarea autorizației de construire și certificatului de urbanism, împotriva deciziei Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 21 octombrie 2015,

### **C O N S T A T Ă :**

La 20 mai 2011 Tipografia „Tipopres” SRL, SRL „Danialem Impex” și FPC „Alfa – Agil” SRL au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliului mun. Chișinău, Inspecției de Stat în Construcții, intervenienții accesorii Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor și SRL „Proalfa – Service” privind

contestarea autorizației de construire nr. 129 din 21 martie 2011, certificatului de urbanism nr. 942/09 din 10 noiembrie 2009 și certificatului de urbanism nr. 943/10 din 08 decembrie 2010, acte administrative care au autorizat edificarea construcției blocului Q, str. Alba Iulia,75, mun. Chișinău.

În motivarea cererii reclamației au indicat că, în luna aprilie 2011 proprietarii imobilelor amplasate pe str. Alba Iulia,75 bl. Q, mun. Chișinău au aflat despre faptul emiterii de către Primăria mun. Chișinău a autorizației de construire nr. 129 din 21 martie 2011 și a certificatelor de urbanism nr. 942/09 din 10 noiembrie 2009 și nr. 943/10 din 08 decembrie 2010.

Totodată, au invocat că actele administrative contestate au fost eliberate SRL „Proalfa - Service” cu încălcarea legislației în vigoare și vizează legalizarea construirii de către ultima a unui imobil nou, din contul și parametrii construcției anterioare, care urma a fi demolată, pe terenul aflat în folosință comună, în vecinătatea nemijlocită a proprietății lor.

Consideră că actele administrative contestate au fost emise cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare și lezează drepturile și interesele legitime ale proprietarilor imobilelor adiacente.

Reclamanții au menționat că certificatul de urbanism nr. 943/10 din 09 decembrie 2010 în pct. 1 conține mențiunea că este eliberat în baza hotărârii Curții de Apel Chișinău din 13 noiembrie 2008, prin care s-a dispus eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea reconstruirii blocului Q. 1 din str. Alba Iulia, 75, mun. Chișinău, în limitele și parametrii imobilului cu nr. cadastral 010051010320004 supus demolării, care este de 279,7 m.p., conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberat de Oficiul Teritorial Chișinău al ÎS „Cadastru” la 16 februarie 2011 și nu 297,7 m.p., fiind greșit indicați parametrii construcției ce urmează a fi reconstruite din contul demolării celei precedente.

Prin certificatele de urbanism contestate s-a autorizat doar elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui depozit cu încăperi pentru oficii din contul demolării construcției existente lit. Q. 1, care are o suprafață de 279,7 m.p. și nu 297,7 m.p.

La fel, s-a menționat că în baza hotărârii Curții de Apel Chișinău din 13 noiembrie 2008 a mai fost elaborat un certificat de urbanism nr. 942/09 din 10 noiembrie 2009, care prevedea elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucția și edificarea nivelului doi la anexa Q.1 în limitele planimetrice existente a imobilului amplasat pe str. Alba Iulia,75 lit. Q.1 mun. Chișinău, care de asemenea conține date greșite referitor la suprafața construcției desființate de 279,7 m.p. și nu de 297,7 m.p., care în opinia reclamanților este evident că justificarea eliberării certificatului de urbanism nr. 943/10 din 09 decembrie 2010 în prescripția hotărârii Curții de Apel Chișinău din 13 noiembrie 2008 nu are nici un temei juridic.

ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, aflând despre aceste nereguli, a retras acordul său din 07 august 2006, fapt despre care au fost informate organele emitente pentru a nu admite construcția.

Tipografia „Tipopres” SRL, SRL „Danialem Impex” și FPC „Alfa – Agil” SRL au indicat că eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 942/09 din 10 noiembrie 2009 și nr. 943/10 din 08 decembrie 2010, autorizația de desființare nr. 117 a/10 din 08 decembrie 2010 și autorizația de construire nr. 129 din 21 martie 2011 au fost eliberate fără acordul prealabil al proprietarilor imobilelor vecine, aceasta fiind o condiție obligatorie prevăzută de lege.

Consideră că încheierea contractului de arendă funciară a terenului pentru edificarea unei noi construcții, de asemenea fiind o condiție obligatorie la eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Reclamanții au invocat că actele administrative contestate contravin prevederilor art. 6 lit. d) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construire nr. 163 din 09 iulie 2010 și anume, că certificatul de urbanism trebuie să cuprindă prescripții privind înălțimea construcției, procentul de ocupație a terenului, circulația autovehiculelor și accesele necesare. Lipsa informației privind înălțimea imobilului, construirea căruia se preconizează, nu numai că contravine actului normativ invocat ci și prejudiciază interesele proprietarilor construcțiilor vecine din imediata apropiere, limitează căile de iluminare naturală, subminează securitatea anti-incendiară și a temeliei construcției din vecinătate.

Astfel, din explicația și indicii tehnico-economici la planul general, prezentat coreclamanților de către organul emitent, reiese că de către SRL „Proalfa Service” se preconizează ridicarea unei construcții cu un volum de 4799,7 m.3 pe un spațiu planimetric de 297,2 m.p., ceea ce presupune o înălțime aproximativă de 16 metri, acest fapt fiind inacceptabil din punct de vedere al cerințelor normativelor în construcții și schipurilor, din moment ce înălțimea construcțiilor vecine este de maximum 9 metri.

Lipsește informația cu referință la modalitatea circulației autovehiculelor în lungul drumului public. În schița de proiect este indicat că etajul doi este amplasat cu un metru asupra drumului pentru pietoni, apropiindu-se la o distanță inacceptabilă de drumul public.

Mai indică, că atât certificatul de urbanism nr. 942/09 din 10 noiembrie 2009, cât și certificatul de urbanism nr. 943/10 din 08 decembrie 2010 conțin condițiile obligatorii pentru obținerea autorizației de construire: încheierea contractului de arendă funciară cu autoritatea publică locală, în calitate de proprietar al terenului, pe care se preconizează ridicarea construcției și acordul favorabil al vecinilor. Aceste cerințe obligatorii nu au fost respectate de către SRL „Proalfa Service” și au contribuit la edificarea unei construcții, ce pune în pericol anti-incendiar, de demolare a construcțiilor deja existente ale reclamanților.

Acest fapt fiind confirmat prin documentația tehnică de proiect, raportul de constatare tehnico-științifică nr. 01 din 01 februarie 2013, potrivit căroră imobilul bloc. Q.1 din str. Alba Iulia,75 nu corespunde cu parametrii din documentația tehnică de proiect nr. 08/10-AR, executat de către întreprinderea SRL „Consauto - Plus” și nu corespunde cerințelor normativelor tehnice în construcții. Documentația tehnică de

proiect a încăperii cu nr. cadastral 010051010320004 bloc „Q.1” din str. Alba Iulia,75, mun. Chișinău este întocmită cu abateri de la planul general și cu încălcarea cerințelor normativelor tehnice în construcții, inclusiv, sanitare, anti-incendiar, etc. Încălcările normelor tehnice în construcții și abaterile construcției de la documentația tehnică de proiect constatate condiționează impactul negativ asupra construcției existente blocul Q, coproprietarii căruia sînt ÎM Tipografia „Tipopres”, SRL „Danialem Impex” și SRL „Alfa-Agil”, exprimat prin riscul tasării fundației Blocului „Q”, care pe parcursul exploatării construcțiilor poate duce cît la prăbușirea acestuia, atît și la alte consecințe negative pentru stabilitatea construcției și viața și sănătatea oamenilor: exprimat prin încălcarea normelor sanitare referitoare la iluminare, fapt care provoacă consecințe negative asupra sănătății oamenilor, care activează în încăperile blocului „Q”, cît și cheltuieli suplimentare în vederea iluminării încăperilor date; exprimat prin încălcarea normelor anti-incendiar, fapt care, în cazul de incendiu, creează un risc real pentru viața oamenilor, cît și pentru integritatea construcțiilor vecine.

Art. 16 din Legea privind autorizarea lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 prescrie că în cazul în care, pe perioada executării lucrărilor de construcție, în documentația de proiect se operează modificări, care pot afecta prescripțiile stabilite în cadrul regimului arhitectural urbanistic al certificatului de urbanism pentru proiectare (capacitatea construcției, alinierea construcției față de străzile adiacente și distanțele între construcții, înălțimea construcției, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului), este obligatorie obținerea unui nou certificat de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire în condițiile prezentei legi, cu sistarea necondiționată a lucrărilor pînă la obținerea noii autorizații.

Reclamanții au solicitat anularea actelor administrative contestate a autorizației de construire nr. 129 din 21 martie 2011 și certificatelor de urbanism nr.942/09 din 10 noiembrie 2009 și nr. 943/10 din 08 decembrie 2010.

Prin hotărîrea Judecătorei Centru mun. Chișinău din 21 februarie 2014 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Tipografia „Tipopres”, SRL „Danialem Impex” și FPC „Alfa – Agil” SRL. S-a anulat integral certificatul de urbanism nr. 942/09 din 10 noiembrie 2009, eliberat de către Primăria mun. Chișinău beneficiarului SRL „Proalfa - Service” privind autorizarea elaborării documentației de proiect pentru reconstruirea cu edificarea nivelului doi la anexa lit. Q.1 în limitele planimetrice existente demolate în str. Alba Iulia,75, mun. Chișinău, conform schiței de proiect avizate ca fiind ilegal. S-a anulat integral certificatul de urbanism nr. 943/10 din 08 decembrie 2010, eliberat de către Primăria mun. Chișinău beneficiarului SRL „Proalfa - Service” privind elaborarea autorizației de proiect pentru construirea unui depozit cu încăperi pentru oficiu din contul demolării anexei existente lit.”Q.1” în limitele planimetrice a încăperii demolate în str. Alba Iulia,75, mun. Chișinău ca fiind ilegal. S-a anulat integral autorizația de construire nr. 129 din 21 martie 2011, eliberată de către Primăria mun. Chișinău beneficiarului SRL „Proalfa – Service” privind construirea unui depozit cu încăperi pentru oficiu

din contul demolării anexei existente lit.”Q.1” în limitele planimetrice a încăperii demolate în str. Alba Iulia,75, mun. Chișinău ca fiind ilegală (f.d. 158 – 170 vol. III).

La 21 martie 2014 SRL „Proalfa - Service” a înaintat cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 21 februarie 2014, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă acțiunea (f.d. 176 – 178 vol. III).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 mai 2015 s-a admis apelul declarat de SRL „Proalfa - Service”, s-a casat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 21 februarie 2014, s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-a respins acțiunea (f.d. 46 – 53 vol. IV).

La 06 iulie 2015 FPC „Alfa – Agil” SRL și Tipografia „Tipopres” SRL au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 mai 2015, solicitând casarea acesteia, cu menținerea hotărârii primei instanțe (f.d. 57 – 59 vol. IV, 61 -64 vol. IV).

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 21 octombrie 2015, s-au admis recursurile declarate de FPC „Alfa – Agil” SRL și Tipografia „Tipopres” SRL, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 06 mai 2015 și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 21 februarie 2014 (f.d. 79 – 88 vol. IV).

La 16 august 2015 SRL “Proalfa – Service” a înaintat cerere de revizuire, solicitând casarea deciziei Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 21 octombrie 2015.

În motivarea cererii de revizuire s-a indicat că au devenit cunoscute unele circumstanțe sau fapte esențiale ale pricinii, care nu au fost și nu au putut fi cunoscute revizuientului.

Verificând argumentele revizuientului, examinând materialele cauzei și probele noi prezentate în raport cu temeiurile de revizuire prevăzute de art. 449 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ consideră că cererea de revizuire este inadmisibilă și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Din textul cererii de revizuire, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ constată că revizuientul solicită revizuirea deciziei Curții Supreme de Justiție din 21 octombrie 2015, invocând temei de revizuire lit. b) art. 449 CPC - au devenit cunoscute unele circumstanțe sau fapte esențiale ale pricinii care nu au fost și nu au putut fi cunoscute revizuientului, dacă acesta dovedește că a întreprins toate măsurile pentru a afla circumstanțele și faptele esențiale în timpul judecării anterioare a pricinii și anume raportul de constatare tehnico – științific nr. 049/II din 27 mai 2016.

Pentru acest motiv de revizuire esențial este ca revizuientul să probeze despre aceste circumstanțe sau fapte și că nu a avut posibilitatea de a le cunoaște, în caz contrar ele nu pot servi ca temei de revizuire. Mai mult, revizuientul trebuie să demonstreze că a întreprins toate măsurile pentru a afla circumstanțele și faptele esențiale în timpul judecării anterioare a pricinii.

Colegiul reține că temeiul de revizuire invocat, nu poate fi acceptat ca probă nouă, deoarece acesta a fost efectuat după finisarea examinării cauzei la 27 mai 2016, pe când decizia instanței de recurs a fost adoptată la 21 octombrie 2015.

Astfel că acest argument nu poate fi considerat fapt recent descoperit, care nu a fost și nu a putut fi cunoscut revizuientului, ori revizuientul urma să întreprindă toate măsurile necesare pentru a-și valorifica drepturile sale în cadrul examinării pricinii. Cu atât mai mult că în cadrul examinării cauzei a fost efectuată expertiza tehnică în construcții, unde experții au dat apreciere și au făcut concluzii referitor la obiectul cauzei.

În acelaș timp revizuientul a prezentat ca temei de revizuire ordonanțele de pornire a urmăririi penale din 22 iulie 2016 și 15 martie 2016, însă aceste probe de asemenea nu pot fi acceptate, deoarece conform art. 449 lit. a) CPC revizuirea se declară în cazul în care s-a constatat, prin sentință penală irevocabilă, comiterea unei infracțiuni în legătură cu pricina care se judecă.

În consecință, sub aspectul analizat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ conchide că circumstanțele invocate de revizuent drept temei de revizuire, nu se încadrează în cele exhaustiv prevăzute la art. 449 CPC.

Circumstanțele sau faptele prezentate ca temei de revizuire trebuie să influențeze esențial soluția dată inițial de instanță, în sensul că nu orice circumstanțe sau fapte necunoscute anterior pot servi temei de revizuire, ci doar atunci când sînt determinante pentru judecarea justă a cauzei, or aceste noi circumstanțe conduc după sine la apariția, modificarea sau încetarea raporturilor juridice dintre părțile în litigiu și deci sînt determinante pentru judecarea justă a cauzei.

Posibilitatea reinițierii procesului de judecată urmează să fie examinată în lumina Preambulului Convenției, care declară preeminența dreptului o parte a moștenirii comune a Statelor Contractante. Unul din aspectele fundamentale ale preeminenței dreptului este principiul securității raporturilor juridice, care cere, printre altele, ca atunci când instanțele judecătorești dau o apreciere finală unei chestiuni, constatarea lor să nu mai poată fi pusă în discuție (*Brumărescu v. Romania, Roșca v. Moldova*).

Securitatea raporturilor juridice presupune respectarea principiului *res judicata* (ibid., § 62), adică principiul caracterului irevocabil al hotărârilor judecătorești. Acest principiu cere ca nici o parte să nu aibă dreptul să solicite revizuirea unei hotărâri irevocabile și obligatorii, doar cu scopul de a obține o reexaminare și o nouă determinare a cauzei. Revizuirea nu trebuie considerată un apel camuflat, iar simpla existență a două opinii diferite cu privire la aceeași chestiune nu este un temei de reexaminare. O derogare de la acest principiu este justificată doar atunci când este necesară, datorită unor circumstanțe esențiale și convingătoare (*Roșca v. Moldova*, citată mai sus, § 25, *Popov nr. 2 vs. Moldova*). Din considerentele menționate Colegiul consideră că prezenta cerere de revizuire nu poate fi admisă.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, temeiurile revizuirii nu au fost prezentate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ

conchide că cererea de revizuire înaintată de SRL “Proalfa – Service” este inadmisibilă și urmează a fi respinsă.

Potrivit celor expuse, în temeiul art. 432, 433, 440 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

### **DISPUNE :**

Se respinge ca inadmisibilă cererea de revizuire declarată de către Societatea cu Răspundere Limitată “Proalfa – Service”, împotriva deciziei Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 21 octombrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Tipografia „Tipopres” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea cu Răspundere Limitată „Danialem Impex” și Firma de Producere și Comerț „Alfa – Agil” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Primăriei și Consiliului mun. Chișinău, Inspecției de Stat în Construcții, intervenienții accesorii Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor și Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa – Service” privind contestarea autorizației de construire și certificatului de urbanism.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Svetlana Filincova

Judecători

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Maria Ghervas