

prima instanță: M. Muruianu  
instanța de apel: N. Budăi, A. Panov, A. Minciuna

dosarul nr. 2rac-310/16

## DECIZIE

28 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul

Judecătorii

Valeriu Doagă

Iuliana Oprea

Sveatoslav Moldovan

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Calea Lactee”, Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa-Service”, Societatea cu Răspundere Limitată „Gesam-Grup” și Societatea cu Răspundere Limitată „Remontajcons”

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere Limitată „Proalfa-Service”, Societății cu Răspundere Limitată „Gesam-Grup”, Societății cu Răspundere Limitată „Calea Lactee” și Societății cu Răspundere Limitată „Remontajcons” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Polimercolor”, intervenienți accesorii Pretura Buiucani municipiul Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate, obligarea demolării construcției și încasarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Polimercolor”, casată hotărârea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 15 octombrie 2015 și emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii

constată:

La 11 noiembrie 2014, SRL „Proalfa-Service”, SRL „Gesam-Grup”, SRL „Calea Lactee” și SRL „Remontajcons” au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Polimercolor”, intervenient accesoriu Pretura Buiucani mun. Chișinău cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate, obligarea demolării construcției și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat că s-au adresat cu petiția nr. 241 la Procuratura Buiucani, mun. Chișinău în vederea luării măsurilor necesare pentru a stopa acțiunile ilegale ale SRL „Polimercolor” cu privire la efectuarea lucrărilor neautorizate de reconstrucție și construcții capitale la blocul lit. A2, cu numărul cadastral 010051010312038, situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia,75 și acapararea de bunuri (terenul municipal) ale proprietarului.

Menționează că lucrările au fost executate fără a fi stabilit un acord între coproprietarii imobilului, iar toate încălcările comise ar putea duce la suportarea de pagube de importanță majoră, la prăbușirea blocului în caz de calamități naturale (cutremur) și chiar la eventuale pierderi de vieți omenești.

Suștin că conform informației parvenite de la Inspecția de Stat în Construcții și de la Pretura Buiucani mun. Chișinău, a fost întocmit proces - verbal cu privire la contravenție seria AA nr. 0001925 din 29 octombrie 2013 și emisă prescripția nr. 0004984 din 29 octombrie 2013, prin care lucrările de construcție au fost sistate.

Relevă că contrar prescripției nr. 0004984 din 29 octombrie 2013, prin care a fost dispusă sistarea lucrărilor de construcție, SRL „Polimercolor” a construit anexa în plan de 10,5 m x 11 m, cu înălțimea de 4 m, pe str. Alba Iulia, 75 mun. Chișinău, încălcând drepturile celorlalți coproprietari de imobil, astfel, însușind proprietatea municipală.

Consideră că prin acțiunile SRL „Polimercolor” se afectează construcția proprietate a coreclamanților, astfel fiindu-le îngrădit dreptul de proprietate și limitat accesul în încăperile din blocul lit. A2, situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia, 75, ce sunt amplasate în nemijlocită vecinătate cu proprietatea privată a SRL „Polimercolor”.

Afirmă că la 10 iulie 2014, SRL „Proalfa-Service” a luat cunoștință cu somația nr. 177/14, prin care Pretura Buiucani, mun. Chișinău, în rezultatul controlului, a constatat că SRL „Polimercolor” execută neautorizat lucrările de construcție anexate la blocul de producere din str. Alba Iulia,75 (amplasată pe teren public) în lipsa certificatului de urbanism, documentației de proiect și autorizației de construire, fapt ce contravine prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și ale Legii nr.721 - XIII din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții.

Precizează că la momentul controlului a fost depistat că din partea drumului de acces a fost executată o anexă cu coloane și planșeu din beton armat pe teren public abuziv acaparat, iar ca urmare Pretura Buiucani, mun. Chișinău a solicitat ca SRL „Polimercolor” să demoleze în termen de 10 zile construcțiile nominalizate, executate neautorizat.

Reiterează că SRL „Polimercolor” până în prezent nu a întreprins măsuri de demolare a construcțiilor executate neautorizat, astfel, consideră că reclamanților le-au fost îngrădit dreptul de proprietate, fiindu-le limitat accesul în încăperile pe care le dețin cu drept de proprietate și fiindu-le cauzate prejudicii.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 377, 379 Cod civil, pct. 1, 2, 3 din Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desfășurării construcțiilor și amenajărilor precum și ale art. 3, 28 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010.

Solicită înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate, obligarea pârâtului de a demola construcția neautorizată din str. Alba Iulia,75 mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 27 martie 2015, reclamanții au depus cerere de concretizare a cerințelor, prin care au solicitat obligarea pârâtului de a demola construcțiile neautorizate din str. Alba Iulia,75, mun. Chișinău și încasarea taxei de stat și a cheltuielilor de asistență juridică.

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 10 iunie 2015 au fost

atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 15 octombrie 2015 a fost admisă acțiunea. A fost obligată SRL „Polimercolor” să nu creeze obstacole în folosirea dreptului de proprietate al SRL „Proalfa-Service”, SRL „Gesam Grup”, SRL „Calea Lactee” și SRL „Remontajcons” asupra imobilului situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia, 75 și să demoleze din contul său construcția neautorizată din str. Alba Iulia, 75, mun. Chișinău. Au fost încasate din contul SRL „Polimercolor” în beneficiul SRL „Proalfa -Service”, SRL „Gesam Grup”, SRL „Calea Lactee” și SRL „Remontajcons” cheltuielile pentru achitarea taxei de stat în mărime de câte 270 lei pentru fiecare.

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 27 noiembrie 2015 au fost încasate din contul SRL „Polimercolor” în beneficiul SRL „Calea Lactee” cheltuielile de asistență juridică în mărime de 3500 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 a fost admis apelul declarat de SRL „Polimercolor”, au fost casate hotărârea și hotărârea suplimentară ale primei instanțe și pronunțată o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 03 iunie 2016, SRL „Calea Lactee”, SRL „Proalfa-Service”, SRL „Gesam Grup” și SRL „Remontajcons” au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei recurate și menținerea hotărârii și hotărârii suplimentare ale primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o ilegală și neîntemeiată.

Menționează că instanța de apel a încălcat și aplicat eronat normele de drept material, precum și a apreciat arbitrar probele.

Afirmă că au demonstrat în primă instanță faptul că în privința administratorului SRL „Polimercolor”, Vasile Beșliu, Inspectia de Stat în Construcții, la 28 octombrie 2013, a întocmit un proces-verbal cu privire la contravenție, în temeiul art. 179 din Codul contravențional, care a fost remis spre examinare în fond la Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău.

Mai afirmă că prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 26 decembrie 2013 fostul administrator al SRL „Polimercolor”, Vasile Beșliu a fost sancționat contravențional cu amendă în mărime de 7000 lei, cu demolarea construcțiilor neautorizate, iar prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2014 procesul contravențional a fost încetat în legătură cu decesul contravenientului.

Invocă că ilegalitatea lucrărilor respective se demonstrează și prin scrisoarea nr. 177/14 din 10 iulie 2014, în care Pretura Buiucani mun. Chișinău a stabilit că intimata execută neautorizat lucrări de construcție – anexă la blocul de producere din str. Alba Iulia, în lipsa actelor permisibile, fapt ce constituie încălcări ale Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și ale Legii privind calitatea în construcții.

Remarcă că această construcție a fost efectuată pe teren public al unității administrativ-teritoriale de nivelul II, mun. Chișinău.

Sușține că instanța de apel, făcând trimitere la prevederile art. 46 din Constituția RM, art. 315 și 316 Cod civil, nu a ținut cont de faptul că dreptul de proprietate deși este unul absolut, totuși impune respectarea anumitor sarcini.

Relevă că instanța de apel nu a luat în considerație prevederile art. 379 alin. (1) Cod civil, care reglementează că proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Mai relevă că construcția a cărei demolare s-a cerut nu a fost construită în anul 2003, ci a fost edificată în anul 2013, iar probatoriul administrat atestă că recurenții au cerut intimatei stoparea ridicării construcției.

Mai mult, afirmă că chiar prin faptul că respectivul imobil a fost construit ilegal, fără certificat de urbanism și autorizație de construire, se poate de concluzionat că efectuarea sa nu asigură normele de respectare a unei distanțe între imobile, nu asigură calitatea lucrărilor executate, ceea ce în consecință ar putea cauza apariția unui pericol pentru securitatea și viața persoanelor care vor fi nevoite să treacă pe lângă construcția în cauză sau chiar prin ea.

Menționează că realizarea unei construcții, fără a fi vizată inițial și pe parcurs fără supravegherea corespunzătoare din partea autorităților administrației publice locale, evident că provoacă o incertitudine rezonabilă în privința calității lucrărilor de construcție îndeplinite fără proiect și fără certificarea materialelor de construcție folosite.

Relevă că instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 379 Cod civil în coroborare cu art. 46 alin. (5) din Constituția RM, art. 315 alin. (3) Cod civil.

Concluzionează că prin decizia recurată a fost legiferat sustragerea terenului proprietate publică a mun. Chișinău.

La 12 iulie 2016 SRL „Polimercolor” a depus referință la cererea de recurs declarată de SRL „Calea Lactee”, SRL „Proalfa – Service”, SRL „Gesam – Grup”, SRL „Remontajcons” prin care a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

La 13 decembrie 2016, instanței de recurs a fost prezentată o tranzacție, semnată la 12 decembrie 2016 de către SRL „Calea Lactee”, SRL „Proalfa-Service”, SRL „Gesam Grup” și SRL „Remontajcons” și SRL „Polimercolor”.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că tranzacția menționată nu poate fi examinată, dat fiind faptul că nu conține condițiile unei tranzacții de împăcare, mai mult că lipsește și o cerere de confirmare a acesteia.

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.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 05 mai 2016, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 202), însă la actele pricinii lipsesc careva date despre recepționarea acesteia de către recurenți.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016, în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârii primei instanțe.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „Proalfa-Service”, SRL „Gesam-Grup”, SRL „Calea Lactee” și SRL „Remontajcons” au solicitat înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate și obligarea SRL „Polimercolor” de a demola construcția neautorizată din str. Alba Iulia, 75 mun. Chișinău.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei pricini, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, obligând SRL „Polimercolor” să nu creeze obstacole în folosirea dreptului de proprietate al SRL „Proalfa-Service”, SRL „Gesam Grup”, SRL „Calea Lactee” și SRL „Remontajcons” asupra imobilului situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia, 75 și să demoleze din contul său construcția neautorizată din str. Alba Iulia, 75, mun. Chișinău.

Instanța de apel, judecând apelul declarat de către SRL „Polimercolor”, l-a considerat ca întemeiat și, casând hotărârea primei instanțe a pronunțat o nouă hotărâre, prin care a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios și argumentele recursului, a ajuns la concluzia că soluția dată de către instanța de apel este una întemeiată și legală.

Astfel, din materialele dosarului rezultă că începând cu 05 februarie 2003, SRL „Polimercolor” deține dreptul de proprietate asupra încăperilor nelocative din str. Alba Iulia, 75 mun. Chișinău, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 10 decembrie 2015 (f. d. 163 vol. II).

Este cert și faptul că SRL „Polimercolor” a construit anexa lit. A9 din str. Alba Iulia, 75 mun. Chișinău, demolarea cărei este solicitată prin prezenta cerere de chemare în judecată.

Instanța de recurs reține ca întemeiată constatarea instanței de apel cu privire la netemeinicia cerinței cu privire la demolarea acestei anexe, ori în instanța de apel a fost prezentat procesul-verbal de recepție finală nr. 14 din 11 ianuarie 2016 a imobilului în litigiu, în baza cărui SRL „Polimercolor” și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra acestui la ÎS „Cadastru”.

Conform art. 46 alin. (2) din Constituția RM, dreptul de proprietate privată este garantat și nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății sale.

Potrivit art. 316 alin. (1) și (2) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Aceleași prevederi legale sunt stipulate și în art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Ca consecință, distinct de aceste norme legale, în situația în care SRL „Polimercolor” și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil în modul prevăzut de lege, se vor respinge argumentele recurenților cu referire la faptul că realizarea unei construcții, fără a fi vizată inițial și pe parcurs fără supravegherea corespunzătoare din partea autorităților administrației publice locale, provoacă o incertitudine rezonabilă în privința calității lucrărilor de construcție îndeplinite fără proiect și fără certificarea materialelor de construcție folosite.

Or, aceste argumente țin de legalitatea actelor administrative, în baza cărora a fost legiferată construcția în litigiu, dar care nu au fost contestate, la moment fiind în vigoare.

În speță, instanța de recurs relevă ca întemeiată și reținerea instanței de apel precum că SRL „Proalfa-Service”, SRL „Gesam-Grup”, SRL „Calea Lactee” și SRL „Remontajcons” nu au prezentat, în conformitate cu art. 118 alin. (1) CPC, probe pertinente și veridice, care ar confirma că intimata SRL „Polimercolor” le-ar cauza careva obstacole în folosirea bunurilor sale.

Distinct de aceste constatări, se vor respinge ca declarative argumentele invocate de către recurenți precum că instanța de apel a încălcat și aplicat eronat normele de drept material și a apreciat arbitrar probele, fiind cert că în speță au fost aplicate elocvent normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios cu respectarea garanțiilor unui proces echitabil, totodată instanța de apel apreciind și probele în corespundere cu exigențele art. 130 din Codul de procedură civilă.

Față de cele ce preced, având în vedere că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurenți sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

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

#### d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Calea Lactee”, Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa-Service”, Societatea cu Răspundere Limitată „Gesam-Grup” și Societatea cu Răspundere Limitată „Remontajcons”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere Limitată „Proalfa-Service”, Societății cu Răspundere Limitată „Gesam-Grup”, Societății cu Răspundere Limitată „Calea Lactee” și Societății cu Răspundere Limitată „Remontajcons” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Polimercolor”, intervenienți accesorii Pretura Buiucani municipiul Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate, obligarea demolării construcției și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Sveatoslav Moldovan

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu