

DECIZIE

22 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Iulia Sîrcu

Judecătorii

Maria Ghervas, Ion Druță

Luiza Gafton, Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către reprezentantul Societății cu răspundere limitată „Rafael House”, avocatul Marina Frecăuțan.

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „Rafael House” împotriva Primarului comunei Grătiești, intervenienți accesorii Ianuș Boeșteanu și Vitalie Gheras cu privire la recunoașterea refuzului ca ilegal și obligarea prelungirii termenului de executare a lucrărilor de construcție,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017, prin care au fost admise apelurile declarate de către reprezentantul lui Ianuș Boeșteanu și Vitalie Gheras, avocatul Vitalie Enachi și primarul comunei Grătiești, Victor Mardare, a fost casată hotărârea Judecătoriai Rîșcani municipiul Chișinău din 02 septembrie 2016 în partea admiterii acțiunii și emisă în această parte o nouă hotărâre de respingere a acțiunii, iar în rest hotărârea a fost menținută,

c o n s t a t ă :

La data de 12 mai 2016, SRL „Rafael House” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului comunei Grătiești cu privire la recunoașterea refuzului ca ilegal și obligarea prelungirii termenului de executare a lucrărilor de construcție.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la 01 decembrie 2014, a fost eliberat SRL „Rafael House”, la acel moment SRL „Boiar House”, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 12A și la data de 05 februarie 2015 - autorizația de construire nr. 01/01.

Menționează că, din momentul primirii autorizației de construire a început executarea lucrărilor conform proiectului, respectând toate normele impuse prin lege la acest capitol.

Susține că, în primăvara anului 2015, doi vecini nemijlociți Ianuș Boieșteanu și Vitalie Gheras ai terenului, unde au început lucrările de construcție și locuitorii com. Grătiești au înaintat în Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Rafael House” și Primăriei com. Grătiești cu privire la constatarea faptului că, influența provenită din terenul vecin prin acțiuni de edificare a blocului locativ cu 5 etaje și instalațiile aferente acestuia nu

corespundeau criteriilor de asigurare a bunei vecinătăți și atentează în mod inadmisibil la utilizarea terenurilor lor, solicitând demolarea elementelor constructive ale blocului locativ de pe terenul cu suprafața de 0,09 ha, cu nr.cadastral 0155217.532. Totodată, aceștia au solicitat instanței de judecată aplicarea măsurii de asigurare prin interzicerea SRL „Rafael House” de a executa careva lucrări de construcție a blocului locativ amplasat pe terenul cu suprafața de 0,09 ha, cu nr. cadastral xxxx, din mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal,2.

Afirmă că, încheierea privind asigurarea acțiunii, emisă de Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău, a fost casată de către Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 10 iulie 2015, însă SRL „Rafael House” a respectat interdicția de executare a lucrărilor la bunul imobil litigios timp de 52 zile, perioadă ce s-a reflectat direct asupra termenului de executare a lucrărilor de construcții.

Relevă că, în luna decembrie 2016, Ianuș Boeșteanu și Vitalie Gheras au înaintat o nouă cerere de chemare în judecată în Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău privind recunoașterea drept ilegal și anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 12A din 01 decembrie 2015 și a autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015.

Mai relevă că, la depunerea cererii de chemare în judecată, au solicitat aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii prin suspendarea executării certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 12 A din 01 decembrie 2015 și a autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015, cu interzicerea executării oricăror lucrări de construire pe terenul din intravilan cu suprafața de 0,09 ha, cu nr.cadastral xxxx, din mun. Chișinău. com. Grătiești, str. Decebal,2, în baza actelor administrative menționate, până la examinarea cauzei în fond.

Declară că, încheierea privind asigurarea acțiunii din 21 decembrie 2015 a fost atacată de către SRL „Rafael House” și casată de Curtea de Apel Chișinău, însă reclamanta din nou a respectat actul judecătoresc emis în vederea interdicției de executare a lucrărilor la bunul imobil litigios timp de 61 zile.

Invocă că, la data de 01 martie 2016, a înregistrat cererea la Primăria com.Grătiești privind prelungirea termenului de executare a lucrărilor de construcții în temeiul autorizației de construire nr. 01/01 la 05 februarie 2015 pentru 36 luni, însă la data de 16 martie 2016, după omiterea termenului de 10 zile, SRL „Rafael House” a recepționat răspunsul nr. 161/16, eliberat de către Primăria com. Grătiești, prin care a fost refuzată atât prelungirea autorizației de construire, cât și în prelungirea termenului de executare a lucrărilor de construcții.

Menționează că, la data de 18 martie 2016, SRL „Rafael House” a înregistrat declarația cu privire la începerea lucrărilor de construcție, însă prin răspunsul Primăriei com. Grătiești, recepționat la data de 24 martie 2016, a fost invocată netemeinicia acțiunilor solicitantului.

Susține că, atât răspunsul din 16 martie 2016, cât și cel din 24 martie 2016, Primăria com. Grătiești și-a întemeiat refuzul privind prelungirea termenului pentru executarea lucrărilor de construcții, prin faptul că, în Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău se află pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de către Ianuș Boieșteanu, ș. a., împotriva Primăriei com. Grătiești, intervenienți accesorii SRL „Rafael House”, Florica Andrei și Inspecția de Stat în Construcții privind recunoașterea ilegală și anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.12 A din 01 decembrie 2014 și a autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie

2015, precum și din motiv că Procuratura mun. Chișinău a pornit o cauză penală în temeiul art. 382 din Codul penal.

Consideră că, motivele invocate de către Primăria com. Grătiești sunt nefondate și abuzive.

Solicită declararea drept neîntemeiate răspunsurile Primăriei com. Grătiești din 16 martie 2016 și 24 martie 2016, prelungirea termenului de executare a lucrărilor de construcții în temeiul autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 pentru 36 luni și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriai Râșcani, mun. Chișinău din 13 iunie 2016 au fost atrași în proces Ianuș Boeșteanu și Vitalie Gheras în calitate de intervenienți accesorii.

La data de 22 iunie 2016, SRL „Rafael House” a depus cerere de concretizare a acțiunii, solicitând recunoașterea ca fiind ilegale refuzurile primarului com. Grătiești din 16 martie 2016, 24 martie 2016 și 13 aprilie 2016 cu privire la prelungirea termenului pentru executarea lucrărilor de construcție și obligarea primarului com. Grătiești de a-i elibera autorizația de construire și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, reprezentantul SRL „Rafael House”, avocatul Marina Frecăuțan a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând declararea drept neîntemeiate refuzurile primarului com. Grătiești din 16 martie 2016, 24 martie 2016 și 13 aprilie 2016 cu privire la prelungirea termenului pentru executarea lucrărilor de construcție și prelungirea termenului de executare a lucrărilor de construcție în temeiul autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 pentru 36 luni (f.d. 109, vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriai Râșcani, mun. Chișinău din 02 septembrie 2016 a fost admisă parțial acțiunea, a fost declarat ilegal refuzul primarului comunei Grătiești de a prelungi durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 și a fost obligat primarul comunei Grătiești să prelungească durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 la obiectivul, Casa de locuit multifamilială S+P+3E+M din mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2, pe un termen calculat în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public. În rest acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017 au fost admise apelurile declarate de către reprezentantul lui Ianuș Boeșteanu și Vitalie Gheras, avocatul Vitalie Enachi și primarul com. Grătiești, Victor Mardare, a fost casată hotărârea primei instanțe în partea admiterii pretenției cu privire la declararea ca fiind ilegal refuzul primarului comunei Grătiești de a prelungi durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 și emisă în această parte o nouă hotărâre de respingere a acestei pretenții. În rest hotărârea primei instanțe a fost menținută.

Prin decizia suplimentară a Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017 a fost respinsă pretenția cu privire la obligarea primarului comunei Grătiești de a prelungi durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 la obiectivul, Casa de locuit multifamilială S+P+3E+M din mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2, pe un termen

calculat în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public

La data de 12 mai 2017, în termenul prevăzut de lege, reprezentantul SRL „Rafael House”, avocatul Marina Frecăuțan a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârea primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, insuficient motivată, fiind apreciate arbitrar probele.

Menționează că, concluziile instanței de apel sunt eronate și lipsite de suport legal, deoarece cauza civilă la care face referire instanța de apel a fost examinată în prima instanță, fiind emisă o hotărâre de respingere a acțiunii, care a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2017.

Susține că, la momentul eliberării răspunsurilor de către Primăria com. Grățiești nu existau careva prescripții privind suspendarea lucrărilor de construcții.

Afirmă că, faptul depunerii unei acțiuni în judecată nu este de natură să afecteze un drept legal obținut deja de către recurentă, în speță, dreptul recurenteii de a construi casa respectivă conform actelor permissive obținute legal.

Declară că, emiterea autorizației de construire de către intimat acordă recurenteii o speranță legitimă că va putea construi bunul în litigiu în strictă conformitate cu documentația de proiect, deoarece sistarea executării lucrărilor pe motive neimputabile recurenteii constituie o ingerință în dreptul de proprietate al acesteia, pentru care autoritatea publică nu a oferit nici o justificare rezonabilă.

Prin referința depusă la 01 noiembrie 2017 primarul com. Grățiești, Victor Mardare a solicitat declararea recursului inadmisibil sau respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 08 noiembrie 2017 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

La data de 16 noiembrie 2017, reprezentantul SRL „Rafael House”, avocatul Marina Frecăuțan a declarat recurs suplimentar împotriva deciziei instanței de apel, invocând că, decizia instanței de apel este una insuficient motivată, instanța ignorând obligația sa de a motiva hotărârea, obligație impusă prin art. 6 §1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

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 întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei și deciziei suplimentare ale instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „Rafael House” a solicitat declararea drept neîntemeiate refuzurile primarului com. Grătiești din 16 martie 2016, 24 martie 2016 și 13 aprilie 2016 cu privire la prelungirea termenului pentru executarea lucrărilor de construcție și prelungirea termenului de executare a lucrărilor de construcție în temeiul autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 pentru 36 luni

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, declarând ilegal refuzul primarului comunei Grătiești de a prelungi durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 și obligând primarul comunei Grătiești să prelungească durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 la obiectivul, Casa de locuit multifamilială S+P+3E+M din mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2, pe un termen calculat în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public, în rest respingând acțiunea ca neîntemeiată.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de către reprezentantul lui Ianuș Boeșteanu și al lui Vitalie Gheras, avocatul Vitalie Enachi și primarul com. Grătiești, Victor Mardare, a ajuns la concluzia temeiniciei acestora, casând hotărârea primei instanțe în partea admiterii pretențiilor cu privire la declararea ca fiind ilegal refuzul primarului comunei Grătiești de a prelungi durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 și obligarea primarului comunei Grătiești de a prelungi durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 la obiectivul, Casa de locuit multifamilială S+P+3E+M din mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2, pe un termen calculat în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public și pronunțând în această parte o nouă hotărâre de respingere a acestor pretenții, iar în rest menținând hotărârea primei instanțe.

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, a ajuns la concluzia că, soluția dată de către instanța de apel este greșită.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 12A din 01 decembrie 2014, eliberat de către primarul com. Grătiești pe numele SRL „Boiar House”, actualmente SRL „Rafael House”, a fost autorizată elaborarea documentației de proiect pentru construirea Casei de locuit multifamiliale S+P+3E+M pe terenul cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2, cu termen de valabilitate de 24 luni de la data emiterii (f. d. 28, vol. I).

Conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015, eliberată de către primarul com. Grătiești pe numele SRL „Boiar House”, actualmente SRL „Rafael House”, a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a Casei de locuit multifamiliale S+P+3E+M, situată în mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2 pe terenul cu nr. cadastral xxxx (f. d. 29, vol. I).

De asemenea, s-a constatat că, prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 19 mai 2015 a fost admisă cererea depusă de către Ianuș Boeșteanu, Igor Cantemir, Vitalie Gheras, Alexandru Țurcanu, Victor Braghiș, Serghei Caraman, Maria Croitoru, Ion Roșca și Ilie Slobozianu privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii și a fost interzis SRL „Rafael House” să execute careva lucrări de construcție a blocului locativ cu 5 etaje, amplasat pe terenul cu nr. cadastral xxxx și a instalațiilor aferente acestuia, pînă la etapa în care hotărârea judecătorească va deveni definitivă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2015 a fost admis recursul declarat de SRL „Rafael House”, casată încheierea primei instanțe, soluționată prin decizie problema în fond și respinsă ca neîntemeiată cererea privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Ulterior, în mod repetat, a fost înaintată o nouă cerere de chemare în judecată, fiind solicitată asigurarea acțiunii, solicitare care prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 21 decembrie 2015 a fost admisă, fiind suspendată executarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 12A din 01 decembrie 2014 și a autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015, cu interzicerea executării oricăror lucrări de construcție a Casei de locuit multifamiliale S+P+3E+M, situată în mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2, încheiere care a fost casată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016.

Din materialele dosarului rezultă că, conform ordonanței de începere a urmăririi penale din 02 ianuarie 2016, emisă de către Procuratura mun. Chișinău, a fost începută urmărirea penală în baza art. 328 alin. (1) din Codul penal, pe presupusul fapt de depășire a atribuțiilor de serviciu de către persoane publice din cadrul Primăriei com. Grătiești, mun. Chișinău, implicați în elaborarea și eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 12A din 01 decembrie 2014 și a autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015.

Conform cererii din 01 martie 2016, adresată Primăriei com. Grătiești, SRL „Rafael House” a solicitat prelungirea autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 pe termen de 36 luni.

Prin răspunsul nr. 161/16 din 16 martie 2016 primarul com. Grătiești a comunicat SRL „Rafael House” faptul că, legătură cu instrumentarea de către organul de urmărire penală a unei cauze penale și existența unui litigiu judiciar, soluționarea cererii de prelungire a duratei executării lucrărilor de construcție este prematură.

Ulterior, prin răspunsul nr. 181/16 din 24 martie 2016, la cererea din 18 martie 2016, depusă de către SRL „Rafael House” privind prelungirea autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015, primarul com. Grătiești a informat-o despre faptul că, prin scrisoarea nr. 161/16 din 16 martie 2016 au fost comunicate SRL „Rafael House” motivele obiective (instrumentarea de către Procuratura mun. Chișinău a urmăririi penale pe marginea cauzei penale nr. 2016028007 și examinarea de către Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău a cauzei civile nr. 3-1960/2015), care duc la imposibilitatea temporară de soluționare a cererii privind prelungirea duratei executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015.

Conform cererii prealabile din 01 aprilie 2016, SRL „Rafael House”, în mod repetat, a solicitat primarului com. Grătiești anularea răspunsurilor din 16 martie 2016 și 24 martie 2016 și prelungirea termenului de executare a lucrărilor de construcție în temeiul autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015.

Prin răspunsul nr. 217/16 din 13 aprilie 2016 primarul com. Grătiești a informat SRL „Rafael House” despre faptul că, în legătură cu instrumentarea de către organul de urmărire penală a cauzei penale nr. 2016028007 și existența litigiilor judiciare de contencios administrativ privind legalitatea autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 și interzicerea ridicării construcției, precum și luând act de demersul organului central al supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor, prin care s-a solicitat sistarea autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015, Primăria com. Grătiești nu este în măsură să satisfacă cererea privind prelungirea termenului de executare a lucrărilor de construcție în temeiul autorizației de construire respectivă.

Conform prescripției Inspecției de Stat în Construcții nr. 002051 din 19 aprilie 2016, în rezultatele controlului calității la executarea lucrărilor la Casa de locuit multifamilială S+P+3E+M, din mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2, au fost sistate lucrările de construcție/montaj până la prelungirea duratei executării lucrărilor în autorizația de construire sau până la obținerea unei noi autorizații de construire.

Conform art. 15 alin. (1)-(6) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor în construcție, emitentul autorizației de construire stabilește termenul de începere a lucrărilor de construcție de până la 6 luni din data eliberării acesteia.

Neînceperea lucrărilor în termenul stabilit prin autorizația de construire duce la pierderea valabilității acesteia, fiind necesară emiterea unei noi autorizații în condițiile prevăzute la art. 12.

Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazuri motivate, dacă lucrările de construcție nu pot fi începute în termenul stabilit, se poate solicita, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înaintea expirării, prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcție. Prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcție poate fi efectuată o singură dată pe un termen de până la 6 luni.

În cazul schimbării proprietarului, autorizația de construire rămâne valabilă, cu toate drepturile și obligațiile ce decurg din ea, fără modificarea obiectului autorizației, iar noul proprietar este obligat să înștiințeze emitentul care a eliberat autorizația în cauză despre intrarea sa în posesiune.

Durata executării lucrărilor se stabilește în autorizația de construire în baza proiectului de organizare a executării lucrărilor de construcție și documentelor normative.

În cazul unor motive argumentate, durata executării lucrărilor poate fi prelungită pe un termen calculat în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public.

În cazul în care lucrările încep în termenul stabilit conform alin. (1) și (3), autorizația de construire se consideră valabilă pentru toată durata executării lucrărilor.

Prin urmare, reieșind din prevederile legale enunțate, se reține că, în situația în care SRL „Rafael House” a început executarea lucrărilor de construcție în termenul prevăzut de lege, adică de pînă la 6 luni din data eliberării autorizației de construire, imposibilitatea continuării efectuării lucrărilor în speță nu-i poate fi imputată beneficiarului.

Totodată, se reține că, în cazul în care lucrările încep în termenul de 6 luni din data eliberării autorizației de construire, autorizația de construire se consideră valabilă pentru toată durata executării lucrărilor.

Mai mult ca atît, instanța de recurs ține să menționeze că, actele cauzei denotă faptul că, prin deciziile Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2015 și 25 februarie 2016 au fost respinse ca neîntemeiate cererile privind aplicarea măsurilor de asigurare prin suspendarea executării certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 12A din 01 decembrie 2014 și a autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 și interzicerea executării oricăror lucrări de construcții pe terenul cu suprafața de 0,09 ha, nr. cadastral xxxx, situat în mun. Chișinău, com.Grătiești, str. Decebal,2.

Ulterior, prin hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 01 iulie 2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2017, a fost respinsă acțiunea înaintată de către Ianuș Boeșteanu și Vitalie Gheras împotriva Primăriei com. Grătiești, intervenienți accesorii SRL „Rafael House” și Andrei Florica și Inspecția de Stat în Construcții cu privire la anularea certificatului de urbanism pentru proiectarea nr. 12A din 01 decembrie 2014 și a autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015, eliberate de către Primăria com.Grătiești ca depusă cu încălcarea termenului de prescripție, iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 17 mai 2017 a fost considerat inadmisibil recursul declarat de către reprezentantul lui Ianuș Boeșteanu și al lui Vitalie Gheras, avocatul Vitalie Enachi.

Totodată, instanța de recurs relevă că, în speță, emiterea autorizației de construire de către primarul com. Grătiești acordă SRL „Rafael House” o speranță legitimă că ea va putea construi bunul respectiv în strictă conformitate cu documentația de proiect.

Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului cu referire la dreptul de proprietate, Curtea a statuat că, noțiunea de „bunuri”, conținută în art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenție, poate acoperi atât „bunurile actuale”, cât și valorile patrimoniale, inclusiv creanțele în baza cărora reclamantul poate pretinde să aibă cel puțin o „speranță legitimă” pentru a obține utilizarea efectivă a unui drept de proprietate.

Astfel, sistarea lucrărilor pe motive neimputabile recurentei constituie o ingerință în dreptul de proprietate al acesteia.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță temeinic și legal a admis parțial acțiunea, a declarat ilegal refuzul primarului comunei Grătiești de a prelungi durata executării lucrărilor de construcție conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 și a obligat primarul comunei Grătiești să prelungească durata executării lucrărilor de construcție

conform autorizației de construire nr. 01/01 din 05 februarie 2015 la obiectivul, Casa de locuit multifamilială S+P+3E+M din mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Decebal, 2, pe un termen calculat în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia și decizia suplimentară ale instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către reprezentantul Societății cu răspundere limitată „Rafael House”, avocatul Marina Frecăuțan.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017 și decizia suplimentară a Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Rîșcani municipiul Chișinău din 02 septembrie 2016 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „Rafael House” împotriva Primarului comunei Grătiești, intervenienți accesorii Ianuș Boeșteanu și Vitalie Gheras cu privire la recunoașterea refuzului ca ilegal și obligarea prelungirii termenului de executare a lucrărilor de construcție.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătoria

Iulia Sîrcu

Maria Ghervas

Ion Druță

Luiza Gafton

Mariana Pitic