

Dosar nr. 3ra-1492/2018

prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Centru (D. Șuşchevici)
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (Iu. Cimpoi, Al. Danilov, I. Secrieru)

DECIZIE

05 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Valeriu Doagă
Svetlana Filincova
Tamara Chișca-Doneva
Galina Stratulat
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Eliri”,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe
Acțiuni „Eliri” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu
Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea actelor,
împotriva deciziei din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a
respins apelul declarat de Societatea pe Acțiuni „Eliri” și s-a menținut hotărîrea din
17 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

c o n s t a ț ă:

La 20 martie 2017, SA „Eliri” a depus cerere de chemare în judecată împotriva
Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț,
Boris Brauda cu privire la anularea actelor.

În motivarea acțiunii, reclamanta SA „Eliri” a indicat că este proprietara
construcției situate în mun. Chișinău, str. Xxxxx5, cu nr. cadastral xxxxx, iar Boris
Brauda, Natalia Brauda și Alexandru Ghetmaneț sunt proprietari ai
spațiilor/încăperilor izolate cu numărul cadastral xxxxx.002/003/013 și au început
lucrările de construcție a unei scări exterioare de acces de la etajul 2 al spațiilor ce
le aparțin.

Reclamanta a menționat că în cadrul executării lucrărilor de construcție au fost
spărți și deformați pereții exteriori ai clădirii, care nu le aparține lui Boris Brauda,
Natalia Brauda și Alexandru Ghetmaneț. Or, pereții exteriori ai clădirii multietajate
aparțin SA „Eliri”.

La fel, reclamanta SA „Eliri” a invocat că scara exterioară care se intenționează
a fi construită, depășește limitele încăperilor și a terenului, ce aparțin lui Boris
Brauda, Natalia Brauda și Alexandru Ghetmaneț, fiind așadar în mod ilegal
amplasată pe terenul care aparține SA „Eliri” cu drept de arendă.

Reclamanta a indicat că conform datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral xxxxx.140, aflat în proprietatea lui Boris Brauda, Natalia Brauda și Alexandru Ghetmaneț este liber de orice construcție aferentă, fapt care exclude cele indicate în autorizația de construire, precum că scara de acces este amplasată pe terenul respectiv. Iar bunul imobil cu numărul cadastral xxxxx este situat pe terenul cu numărul cadastral xxxxx.139, asupra căruia SA „Eliri” are drept de arendă și pentru care nu și-a manifestat acordul la construcția scării în litigiu. Mai mult, acordul coproprietarilor de imobil/teren este impus prin dispozițiile art. 3 alin. (1) lit. d), din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010, care prevede necesitatea eliberării acordului autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren al căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a obiectivului construit.

Astfel, reclamanta SA „Eliri” indică că în calitate de arendaș, i-a fost lezat dreptul de posesie și folosință asupra terenului arendat, cu numărul cadastral xxxxx.139, deoarece nu și-a dat acordul în privința construcției scării exterioare și i s-a limitat din contul acesteia dreptul său de posesie asupra terenului.

La fel, reclamanta a menționat că pârâții sunt proprietari doar a încăperilor din clădire, iar SA „Eliri” este proprietara întregii clădirii situate pe str. Xxxxx5, mun. Chișinău, fapt ce se confirmă prin Adeverința de Privatizare, emisă de Agenția Proprietății Publice.

Prin urmare, reclamanta SA „Eliri” a solicitat admiterea prezentei cereri, anularea certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2017 și a autorizației de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016, eliberată lui Boris Brauda și Alexandru Ghetmaneț, în partea construcției scării de acces pe terenul deținut de SA „Eliri”.

Prin hotărârea din 17 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SA „Eliri” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2017 și autorizația de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016, eliberate lui Boris Brauda și Alexandru Ghetmaneț, în partea construcției scării de acces pe terenul deținut de SA „Eliri”.

Prin decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Societatea pe Acțiuni „Eliri” și s-a menținut hotărârea din 17 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni, de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

După cum denotă materialele cauzei, copia deciziei motivate din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată participanților la proces la data de 25 iunie 2018, conform scrisorii de expediere nr. 7349 (f.d.138), însă careva date despre recepționarea acesteia de către recurenta SA „Eliri”, la materialele cauzei lipsesc.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs precizează că recursul a fost depus de SA „Eliri” la data de 10 septembrie 2018, cu respectarea termenului prevăzut la art. 434 Cod de procedură civilă.

Prin cererea de recurs, recurenta SA „Eliri” a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Eliri” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea actelor.

În motivarea cererii de recurs, recurenta SA „Eliri” a indicat că instanța de apel a încălcat și aplicat eronat normele de drept material.

Recurenta a menționat că concluzia instanței de apel, precum că pretenția reclamantei privind anularea certificatului de urbanism nr 275i/16 din 17 iunie 2017 nu poate fi satisfăcută din motivul consumării la momentul examinării cauzei, a efectelor certificatului de urbanism dat, este una greșită. Or, în conformitate cu prevederile lit. b), alin. (1), al art. 12 al Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autorizația de construire se emite în baza cererii în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia, iar la cerere se anexează certificatul de urbanism pentru proiectare.

Astfel, recurenta SA „Eliri” a indicat că în cazul declarării nulității certificatului de urbanism, devine nevalabil unul din actele reglementate de lege pentru eliberarea autorizației de construire, decazând astfel suportul juridic pentru eliberarea acesteia. Or, în dreptul administrativ, nulitatea unui act administrativ principal, care este certificatul de urbanism nr 275i/16 din 17 iunie 2017, determină nulitatea actului administrativ subsecvent, autorizația de construire nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016.

Recurenta a menționat că fiind lezată în drepturi prin lucrările de construcție respective, nu și-a dat acordul la construcția de către intimați a scării exterioare. SA „Eliri” are drept de proprietate asupra întregii construcții cu nr. cadastral xxxxx, care este un imobil unitar și indivizibil, fiind, în mod inerent, și proprietara pereților exteriori ai imobilului nominalizat, iar prin spargerea pereților exteriori în vederea amenajării scării exterioare, a fost lezată dreptul de proprietate al reclamantei asupra pereților exteriori.

La fel, recurenta a indicat că scara exterioară construită depășește limitele terenului ce aparține lui Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda, fiind în mod ilegal amplasată pe terenul cu nr. cadastra xxxxx.139, asupra căruia SA „Eliri” are drept de arendă, fapt care duce la tulburarea posesiei legitime și a folosinței acestuia.

Recurenta SA „Eliri” a menționat că instanța de apel a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

Recurenta a indicat că la data de 29 decembrie 2016 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 11213, prin care bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx.013, care reprezintă încăperile izolate din cadrul construcției amplasate în str. Miron Costin, nr. 5 și cu privire la care au fost eliberate certificatul de urbanism nr 275i/16 din 17 iunie 2017 și autorizația de construire nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016,

au fost înstrăinate Mariei Baban. Iar, la data de 07 aprilie 2017 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2061, prin care bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx.003, care reprezintă o altă încăpere izolată cu privire la care a fost eliberate actele contestate a fost înstrăinată către Maria Baban.

Astfel, recurenta a menționat că, Maria Baban este noul proprietar al spațiilor, în care au fost efectuate lucrările de construcție autorizate în baza actelor administrative contestate în prezentul litigiu, anularea actelor contestate va afecta drepturile acesteia, prin faptul declarării ca fiind ilegale a lucrărilor de construcție de care la moment aceasta beneficiază.

La 10 octombrie 2018, în adresa Primăriei municipiului Chișinău, lui Alexandru Ghetmaneț și Boris Brauda a fost expediată copia recursului declarat de SA „Eliri”, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, însă participanții la proces nu și-au valorificat acest drept și nu au depus referință la recursul declarat de SA „Eliri”.

Prin încheierea din 21 noiembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de SA „Eliri” împotriva deciziei din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost considerat admisibil.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SA „Eliri” urmează a fi admis, se casează decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Eliri” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea actelor, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată, din următoarele motive.

În conformitate art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă consemnează că, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din materialele cauzei, Colegiul reține că la 20 martie 2017, SA „Eliri” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea actelor.

Respectiv, instanța de recurs relevă că reclamanta SA „Eliri” a solicitat admiterea prezentei cereri, anularea certificatului de urbanism nr. 275i/16 din data de 17 iunie 2017 și a autorizației de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016, eliberate lui Boris Brauda și Alexandru Ghetmaneț, în partea construcției scării de acces pe terenul deținut de SA „Eliri”.

Conform art. 3 al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din data de 10 februarie 2000, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; subdiviziunile autorităților publice și funcționarii din structurile specificate la lit. a) și b). Obiect al acțiunii în contenciosul administrativ poate fi și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Conform art. 1 al Legii nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, certificat de urbanism este un act cu caracter informativ și reglementativ, emis de autoritatea administrației publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoștința solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor și construcțiilor pentru care a fost solicitat.

Instanța de recurs indică că indiferent de tipul certificatului de urbanism, acesta constituie, în anumite condiții, un act administrativ în sensul dispozițiilor art.3 al Legii contenciosului administrativ nr.793 din 10 februarie 2000.

Ținând cont de cele menționate supra, obiectul acțiunii înaintate de SA „Eliri” îl constituie certificatul de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2016 și autorizația de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016, eliberată lui Boris Brauda și Alexandru Ghetmaneț, în partea construcției scării de acces pe terenul deținut de SA „Eliri”.

Prin hotărârea din 17 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SA „Eliri” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2017 și autorizației de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016, eliberate lui Boris Brauda și Alexandru Ghetmaneț, în partea construcției scării de acces pe terenul deținut de SA „Eliri”.

Prin decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Societatea pe Acțiuni „Eliri” și s-a menținut hotărârea din 17 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SA „Eliri” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2017 și autorizației de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016, eliberate lui Boris Brauda și Alexandru Ghetmaneț, în partea construcției scării de acces pe terenul deținut de SA „Eliri”.

Instanța de recurs menționează că, la materialele cauzei lipsește certificatul de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2017, dar este anexat certificatul de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2016 (f.d.49 verso).

Respectiv, Colegiul menționează că, instanța trebuie să stabilească cu certitudine care este obiectul acțiunii înaintate de către reclamanta SA „Eliri”, legalitatea și temeinicia cărui act administrativ este pusă la îndoială, a certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2017 sau a certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2016. Or, din cererea de chemare în judecată și cererea de recurs reiese

că reclamanta SA „Eliri” a solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2017.

În conformitate cu art. 9 alin. (2) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească explică participanților la proces drepturile și obligațiile lor procesuale, preîntâmpină asupra urmărilor pe care le poate implica exercitarea sau neexercitarea actului procesual, le acordă sprijin în exercitarea drepturilor, ordonă, la solicitarea părților și altor participanți la proces, prezentarea de probe care să contribuie la adoptarea unei hotărâri legale și întemeiate, conduce debaterile judiciare, informează părțile despre posibilitatea inițierii procesului de mediere și ia orice alte măsuri necesare bunei desfășurări a procesului, pune în discuția părților și altor participanți la proces orice împrejurare de fapt sau de drept, efectuează alte acțiuni prevăzute de lege.

Astfel, Colegiul reține că, în pofida rolului diriguitor al instanței judecătorești, instanța de apel nu a întreprins măsuri pentru a stabili cu certitudine obiectul acțiunii înaintate de SA „Eliri”, și anume anul eliberării certificatului de urbanism contestat.

Suplimentar, instanța de recurs menționează că, instanțele de judecată, trebuie, să emită o hotărâre clară, având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, în temeiul principiului clarității hotărârii judecătorești.

Astfel, Colegiul relevă că, în dispozitivul hotărârii din 17 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SA „Eliri” cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2017 (f.d.87). Iar, în dispozitivul hotărârii motivate din 17 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SA „Eliri” cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 275i/16 din 17 iunie 2016 (f.d.98).

În conformitate cu art. 249 alin. (1) Cod de procedură civilă, după pronunțarea hotărârii, instanța care a adoptat-o nu este în drept să o anuleze nici să o modifice.

Respectiv, în ipoteza în care la materialele cauzei, lipsește o încheiere prin care să fie corectat dispozitivul hotărârii din 17 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Colegiul relevă că, prima instanță a ignorat prevederile art. 249 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Colegiul relevă că, instanța de apel eronat a constatat că, certificatul de urbanism se consideră consumat și nu urmează a fi examinat prin prisma legalității și temeiniciei unui act administrativ.

Conform art. 5 alin. (5) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-șef a documentației de proiect în volum de: plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, rețele edilitare exterioare.

În acest context, se reține că certificatul de urbanism stă la baza eliberării autorizației de construire. La eliberarea certificatului de urbanism urmează să fie respectate condițiile stabilite prin lege, or, autorizația de construire nu poate fi eliberată fără a fi în concordanță cu prevederile certificatului de urbanism.

Sub aspectul naturii juridice a certificatului de urbanism, în practica judiciară s-a statuat că, atunci când certificatul de urbanism are doar caracterul unui aviz, acesta nu întrunește condițiile unui act administrativ. În acest context, certificatul de urbanism nu creează nici un drept subiectiv și nici o obligație, întrucât dreptul de a construi este oferit particularului doar prin autorizația de construire care are față de certificatul de urbanism un caracter executoriu, iar obligațiile de urbanism sînt create prin regulamentele și planurile de urbanism.

Astfel, legalitatea certificatului de urbanism, care poartă caracterul unui aviz, nu poate fi atacată în contencios administrativ pe calea unei acțiuni directe, legalitatea lui putînd fi analizată de către instanța de contencios administrativ numai în cadrul unei acțiuni a legalității autorizației de construire.

Respectiv, Colegiul relevă că instanța de apel urma să verifice legalitatea certificatului de urbanism, care afectează legalitatea autorizației de construcției, or, autorizația de construire nu poate fi eliberată fără a fi în concordanță cu prevederile certificatului de urbanism.

Totodată, instanța de recurs indică că certificatul de urbanism nr. 275i/16 a fost eliberat la data de 17 iunie 2016 lui Boris Brauda și Alexandru Ghetmaneț, cu o valabilitate de 12 luni (f.d.49), iar în baza acestui certificat de urbanism a fost eliberată autorizația de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016 (f.d.52 verso).

Instanța de recurs reține că SA „Eliri” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea actelor administrative, la 20 martie 2017, în termenul de valabilitate a certificatului de urbanism, or acesta fiind eliberat la data de 17 iunie 2016, cu o valabilitate de 12 luni, avea termen de valabilitate pînă 17 iunie 2017.

La fel, instanța de recurs menționează că prin certificatul de urbanism nr. 275i/16, eliberat la data de 17 iunie 2016 lui Boris Brauda și Alexandru Ghetmaneț, și a autorizației de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016, au fost autorizate executarea lucrărilor de reamenajare a spațiului interior al imobilului nelocativ cu nr. cadastral xxxxx.003 și organizarea căilor de evacuare.

Reclamanta SA „Eliri”, în motivarea acțiunii a invocat că în cadrul executării lucrărilor de construcție au fost spărți și deformați pereții exteriori ai clădirii care îi aparține, iar scara exterioară, care se intenționează a fi construită va fi amplasată pe terenul care aparține SA „Eliri” cu drept de arendă.

Conform art. 3 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, 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.

Instanța de judecată relevă că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, SA „Eliri” este proprietara a 90,07 % cotă parte din bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx (f.d.10)

Respectiv, orice reamenajare a spațiului interior al imobilului nelocativ cu nr. cadastral xxxxx.003 și organizarea căilor de evacuare pentru acest bun imobil, în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatarei obiectului construit, ar putea afecta nemijlocit interesele SA „Eliri”, care este proprietara a 90,07 % cotă parte din bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx.

În aceste circumstanțe instanța de recurs indică că instanța de apel nu a verificat existența acordului autentificat notarial al coproprietarilor de imobil ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatarei obiectului construit, or la materialele cauzei lipsește un asemenea acord eliberat de SA „Eliri”.

Mai mult, Colegiu indică că instanța de apel urma să aplice direct prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în special art. 24 alin. (3) al legii nominalizate, care stabilește că la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pârîtului, iar în materie de despăgubire, sarcina probațiunii revine ambelor părți.

Astfel, pârîta Primăria municipiului Chișinău nu a probat legalitatea actelor contestate și anume nu a prezentat actele, care au stat la baza eliberării certificatului de urbanism nr. 275i/16, eliberat la data de 17 iunie 2016 și a autorizației de construire cu nr. 232-c/16 din 14 septembrie 2016.

Mai mult, în conformitate cu art. 9 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sînt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Iar, în conformitate cu art. 9 alin. (2) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească explică participanților la proces drepturile și obligațiile lor procesuale, preîntâmpină asupra urmărilor pe care le poate implica exercitarea sau neexercitarea actului procesual, le acordă sprijin în exercitarea drepturilor, ordonă, la solicitarea părților și altor participanți la proces, prezentarea de probe care să contribuie la adoptarea unei hotărâri legale și întemeiate, conduce dezbaterile judiciare, informează părțile despre posibilitatea inițierii procesului de mediere și ia orice alte măsuri necesare bunei desfășurări a procesului, pune în discuția părților și altor participanți la proces orice împrejurare de fapt sau de drept, efectuează alte acțiuni prevăzute de lege.

În același context, Colegiul indică că, în conformitate cu art. 230 alin. (1-3) Cod de procedură civilă, la cercetarea înscrisurilor sau a probelor materiale, la audierea și vizionarea înregistrărilor audio-video, la dispunerea unei expertize, la audierea martorilor, la adoptarea de măsuri privind asigurarea probelor, precum și în probleme de drept litigios, instanța judecătorească, printr-o încheiere, poate atrage, din oficiu sau la cererea oricărui participant la proces, specialiști în domeniul respectiv pentru consultații, explicații și ajutor tehnic (la fotografiieri, la elaborare de planuri și scheme, la selectare de probe (modele) pentru expertiză, la evaluare de bunuri etc.). Persoana citată în calitate de specialist este obligată să se prezinte în instanță, să răspundă la întrebări, să dea în scris sau oral consultații și explicații, să-i acorde asistență tehnică, după caz. Specialistul dă în judecată explicații scrise sau orale, în funcție de cunoștințele profesionale și de genul activității sale, fără a efectua investigații speciale.

În conformitate cu art. 148 alin. (1) Cod de procedură civilă, pentru elucidarea unor aspecte din domeniul științei, artei, tehnicii, meșteșugurilor artizanale și din alte domenii, apărute în proces, care cer cunoștințe speciale, instanța dispune efectuarea unei expertize, la cererea părții sau a unui alt participant la proces, iar în cazurile prevăzute de lege, din oficiu. Actele reviziei ori ale inspecțiilor departamentale, precum și raportul scris al specialistului, nu pot înlocui raportul de expertiză și nici exclude necesitatea efectuării expertizei în aceeași problemă.

Colegiul relevă că în motivarea acțiunii reclamanta SA „Eliri” a invocat că scara exterioară care se intenționează a fi construită, depășește limitele încăperilor și a terenului ce aparțin lui Boris Brauda, Natalia Brauda și Alexandru Ghetmanet, fiind amplasată pe terenul care aparține SA „Eliri”.

Instanța de recurs menționează că pentru a stabili dacă prin construirea acestei scări sunt afectate drepturile SA „Eliri”, instanțele ierarhic inferioare urmau să stabilească cu certitudine unde este situată această scară de evacuare, dacă această scară este fixată de pereții încăperilor, care aparțin SA „Eliri” și pe terenul pe care îl deține cu drept de arendă SA „Eliri”.

Respectiv, instanțele de judecată trebuie să stabilească cu certitudine unde urma a fi edificată scara, inclusiv prin studierea dosarului de inventariere tehnică a construcției și a dosarelor cadastrale a bunurilor imobile ce aparțin reclamantei SA „Eliri” și a pârșilor.

Colegiul relevă că, pentru a stabili dacă prin edificarea acestei scări sunt afectate drepturile SA „Eliri”, instanțele ierarhic inferioare urmau să antreneze un specialist sau expert pentru a stabili cu certitudine unde urma a fi edificată scara, unde este edificată aceasta și dacă prin construirea acestei scări sunt afectate drepturile SA „Eliri”.

Totodată, Colegiul menționează că instanța de apel nu a dat apreciere extrasului din Registrul bunurilor imobile, conform căruia bunul imobil cu numărul cadastral xxxxx.003 aparține cu drept de proprietate Mariei Baban, începînd cu data de 07 aprilie 2017, în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 2061 din 07 aprilie 2017 (f.d.71-74).

Ca urmare a celor reținute supra, în sensul art. 6 alin. (1) al CEDO, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar avînd în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să prezinte noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârile, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Reiterînd, motivele de fapt și de drept, expuse mai sus, statuînd că, instanța de apel a soluționat eronat litigiul în cauză, iar instanța de recurs este în imposibilitate de a corecta respectiva eroare judiciară, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, concluzionează de a admite recursul declarat de SA „Eliri”, se casează decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Eliri” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu

Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea actelor, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

La judecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate supra, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând cauza, să emită o hotărâre legală și întemeiată, reieșind din circumstanțele esențiale a litigiului dedus judecării.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (2)-(3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Eliri”.

Se casează decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Eliri” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Alexandru Ghetmaneț, Boris Brauda cu privire la anularea actelor, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Svetlana Filincova

Tamara Chișca-Doneva

Galina Stratulat

Nina Vascan