

DECIZIE

10 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Valeriu Doagă
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru
Tamara Chișca-Doneva
Nina Vascan

examinând recursurile declarate de Primăria municipiului Chișinău, Societatea cu Răspundere Limitată „Venetos - Imobil” și Societatea cu Răspundere Limitată „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanăș și Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Venetos - Imobil”, Societatea cu Răspundere Limitată „Artsana-Cosmetic” Lilia Sertinean și Valeria Dascăl împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți accesorii Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii cu privire la anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire,

împotriva deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, încheierii din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a deciziei suplimentare din data de 13 decembrie 2018, prin care s-au admis în parte apelurile declarate de Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii, la care s-a alăturat Primăria municipiului Chișinău, s-a casat hotărârea din 21 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în partea în care s-a dispus anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și în această parte s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care pretenția privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din data de 11 iulie 2016, s-a respins ca neîntemeiată, în rest apelurile s-au respins și s-a menținut hotărârea primei instanțe,

c o n s t a t ă:

La 09 decembrie 2016, SRL „Venetos Imobil” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

În motivarea acțiunii, reclamanta SRL „Venetos Imobil” a invocat că prin certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, eliberat lui Tihon Cernenchii

și Sergiu Munteanu, Primăria mun. Chișinău a certificat elaborarea documentelor de proiect pentru reconstrucția apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx, nr. 54, mun. Chișinău, în limitele planimetrice existente, edificarea nivelului doi și a unei mansarde.

Reclamanta a menționat că prin autorizația de construire nr. 289-c/16 din data de 27 octombrie 2016, eliberată lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu, Primăria mun. Chișinău, a autorizat executarea lucrărilor de reconstrucție a apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx, mun. Chișinău, cu extindere prin edificarea nivelurilor doi și a unei mansarde.

Reclamanta a invocat că prin faptul îngrijorării față de parametrii fundației executate pe terenul din str. Xxxxx, dar mai ales de faptul că o parte din fundație este amplasată exact pe hotarul terenului, fiind proprietar al blocului administrativ cu spații locative, situat în str. Xxxxx, nr. 52, la data de 11 noiembrie 2016 a depus cereri către Inspekția de Stat în Construcții și Primăria mun. Chișinău, prin care a solicitat verificarea legalității lucrărilor de construcție, demarate pe terenul din vecinătate, verificarea legalității certificatului de urbanism și autorizației de construire.

Reclamanta SRL „Venetos Imobil” a relatat că Inspekția de Stat în Construcții efectuând verificarea documentară cu ieșirea la fața locului, a constatat că în pofida faptului că prin certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, a fost permisă proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi mansardă, în realitate imobilul ce constituia ap. 5, 6 și 6a, inclusiv și un imobil adiacent, ce nu figura în calitate de proprietate privată a lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu au fost demolate în întregime, din temelie, iar construcția nouă a fost proiectată nu doar cu extindere pe verticală, dar și pe orizontală.

Reclamanta a declarat că în consecință, Inspekția în Construcții a emis prescripția seria ISC nr. 002871 din 18 noiembrie 2016, constatând că autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, a fost eliberată cu încălcarea prevederilor art. 23 lit. c) și art. 24 lit. a), b), c) din Legea nr. 721 din data de 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții.

Reclamanta SRL “Venetos Imobil” a indicat că prin Raportul de constatare tehnico-științifică nr. 0384 din 05 decembrie 2016 au fost formulate următoarele concluzii: obiectul în curs de demarare, amplasat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, afectează și creează incomodități atât din punct de vedere tehnic cât și din punctul de vedere a exploatării bunurilor imobile înregistrate la nivel de încăperi izolate, amplasate în blocul locativ situat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.026, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52. Potrivit situației de facto pe terenul sus menționat s-au executat lucrări de demolare totală a bunului imobil, a apartamentelor, nr. 5, 6 și 6a, cu executarea lucrărilor de terasament și demararea lucrărilor constructive până la cota de 0.000 (fundația, stâlpii, pereții), contrar prevederilor din certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 294-i/16 din 11 iulie 2016 și autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016.

Conform raportului de constatare tehnico-științifică nr. 0384 din data de 05 decembrie 2016, certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, emise de către Primăria mun. Chișinău au fost elaborate cu încălcări și abateri de la Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 “privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”. Prin emiterea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, s-a permis reconstrucția bunurilor imobile cu statut de apartamente nr. 5, 6 și 6a, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansarde, dar conform documentației de proiect prezentată pentru eliberarea autorizației de construire, obiectivul preconizat urmează să fie extins planimetric din contul demolării construcțiilor accesorii existente pe terenul cu adresa: str. Xxxxx, 54, amplasate pe hotarul limită a terenului, fapt ce nu a fost observat de către lucrătorii administrației publice locale, la emiterea autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016.

Reclamanta a subliniat că în raportul de constatare tehnico-științifică nr. 0384 din 05 decembrie 2016 este indicat expres că demararea lucrărilor de reconstruire a apartamentelor nr. 5, 6 și 6a, conform datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016 și proiectul de execuție nr. 62/16, sunt demarate contrar normativelor NCM C.04.02-05 “Iluminat natural și artificial”, NCM E.04.01-06 “Protecția termică a clădirilor”, NCM 03.02-96 “Sistemul de documente normative în construcții”, fapt ce influențează negativ asupra construcțiilor învecinate, bunuri imobile înregistrate la nivel de încăperi izolate, amplasate în blocul locativ situat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.026, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52. Lucrările demarate de facto, pe terenul din litigiu nu corespund datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 ianuarie 2016 și proiectul de execuție nr. 62/16.

Reclamanta SRL “Venetos Imobil” a precizat că în Raportul de constatare tehnico-științifică nr. 0384 din 05 decembrie 2016 este stabilit că conform calculelor normativului СНиП – 2.0802-89 – “Естественное освещение и инсоляция” și normativului СНиП – 2605-82 “Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией”, s-a depistat că încăperile bunurilor imobile înregistrate la nivel de încăperi izolate, amplasate în blocul locativ situat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.026, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52, parțial sunt lipsite de iluminare naturală, fapt ce provoacă atât incomodități proprietarilor, cât și depreciază valoarea bunurilor. Corespunzător calculelor efectuate, s-a depistat că demararea construcției pe terenul din litigiu creează incomodități și împiedică procesul de insolare a locatarilor bunurilor imobile, înregistrate la nivel de încăperi izolate, amplasate în blocul locativ situat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.026, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52.

Reclamanta consideră că la emiterea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, eliberate de Primăria mun. Chișinău, lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu, au fost încălcate nu doar prevederile generale referitoare la condițiile și procedura de emitere a unor asemenea acte administrative, dar și cele ce reglementează dreptul de

vecinătate, fapt care afectează grav dreptul de proprietate al SRL “Venetos Imobil” asupra imobilelor amplasate în str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău.

Reclamanta SRL “Venetos Imobil” a indicat că construcția demarată de Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu, este amplasată pe hotarul comun cu aceasta, având o înălțime conform documentației de proiect de 11, 40 metri, lipsește de iluminare naturală imobilul reclamantei. Totodată, această construcție este amplasată cu nerespectarea normelor anti incendiare și poate afecta structura de rezistență a imobilului reclamantei.

Reclamanta a invocat că la 17 noiembrie 2016 s-a adresat cu o cerere prealabilă Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat revocarea actelor administrative. Prin răspunsul din 28 noiembrie 2016 a Primăriei mun. Chișinău, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind invocată respectarea prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, la emiterea actelor administrative contestate.

Reclamanta SRL “Venetos Imobil” a solicitat admiterea acțiunii, anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și anularea autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016.

La 11 ianuarie 2017, SRL “Artsana-Cosmetic” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și anularea autorizației de construire.

În motivarea acțiunii reclamanta SRL “Artsana-Cosmetic” a indicat aceleași temeuri de fapt și de drept ca temeiurile indicate de SRL „Venetos Imobil” în cererea de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Reclamanta a invocat că la 11 noiembrie 2016, a solicitat Inspecției de Stat în Construcții și Primăriei mun. Chișinău, verificarea legalității lucrărilor de construcție, demarate pe terenul din vecinătate și verificarea legalității certificatului de urbanism și autorizației de construire.

Reclamanta SRL “Artsana-Cosmetic” a mai declarat prin Raportul de constatare tehnico-științifică nr. 0411 din 08 decembrie 2016 s-a stabilit că obiectul în curs de demarare, amplasat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, afectează și creează incomodități atât din punct de vedere tehnic, cât și din punctul de vedere a exploatării bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasate la parterul blocului locativ, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52. Conform calculului normativului СНиП – 2.0802-89 – “Естественное освещение и инсоляция” și normativul СНиП – 2605-82 “Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией” s-a depistat că bunurile imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasate la parterul blocului locativ, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52, sunt lipsite de iluminare naturală, fapt ce provoacă atât incomodități proprietarilor, cât și depreciază valoarea bunurilor. Corespunzător calculului efectuate, s-a depistat că demararea construcției pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, 54,

crează incomodități și împiedică procesul de insolare proprietarului bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasate la parterul blocului locativ, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52.

Reclamanta SRL “Artsana-Cosmetic” a relatat că la 23 noiembrie 2016 s-a adresat cu cerere prealabilă Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat revocarea actelor administrative contestate. Prin răspunsul din 20 decembrie 2016 a Primăriei mun. Chișinău, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind invocată respectarea prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, la emiterea actelor administrative contestate.

Prin urmare, reclamanta SRL “Artsana-Cosmetic” a solicitat admiterea acțiunii, anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și anularea autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016.

La 04 mai 2017, Lilia Sertinean a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

În motivarea acțiunii reclamanta Lilia Sertinean a indicat aceleași temeuri de fapt și de drept, ca și temeurile indicate de SRL „Venetos Imobil” și SRL “Artsana-Cosmetic” în cererile de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la emiterea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și a autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, eliberate de Primăria mun. Chișinău, lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu, au fost încălcate nu doar prevederile generale referitoare la condițiile și procedura de emitere a unor asemenea acte administrative, dar și cele ce reglementează dreptul de vecinătate.

Reclamanta Lilia Sertinean a invocat că la 29 martie 2017 s-a adresat cu cerere prealabilă Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat revocarea actelor administrative contestate. Prin răspunsul nr. 21/696-p din 07 aprilie 2017 a Primăriei mun. Chișinău, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind menționat că nu au fost depistate încălcări la eliberarea actelor menționate.

Prin urmare, reclamanta Lilia Sertinean a solicitat admiterea acțiunii, anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și anularea autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016.

La 20 iunie 2017, Valeria Dascăl a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

În motivarea acțiunii, reclamanta Valeria Dascăl a indicat că aceleași temeuri de fapt și de drept, ca și temeurile indicate de SRL „Venetos Imobil”, SRL “Artsana-Cosmetic” și Lilia Sertinean în cererile de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Reclamanta Valeria Dascăl a menționat că la 18 aprilie 2016 s-a adresat cu o petiție către Primăria mun. Chișinău și Inspecția în Construcții, solicitând verificarea

legalității construcției demarate pe terenul din str. Xxxxx, nr. 54, mun. Chișinău și verificarea legalității certificatului de urbanism și autorizației de construire.

Reclamanta a relatat că la 02 mai 2017 a recepționat certificatul de urbanism, planul de amplasare al imobilului, proiectul-schiță, autorizația de construire, planul de organizare a șantierului și planul general.

Reclamanta Valeria Dascăl a menționat că prin răspunsul Inspecției de Stat în Construcții nr. D-339 din 16 mai 2017 s-a stabilit că la 18 noiembrie 2016, a fost emisă Prescripția ICS cu nr. 002871, prin care valabilitatea autorizației de construire nr. 289c/16 din 27 octombrie 2016, a fost sistată în conformitate cu pct. 10, lit. q) al Regulamentului privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții.

Reclamanta a invocat că la 17 mai 2017 s-a adresat cu cerere prealabilă Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat revocarea actelor administrative contestate. Prin răspunsul nr. 21/3013 din 24 mai 2017 a Primăriei mun. Chișinău, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind menționat că nu au fost depistate încălcări la eliberarea actelor menționate.

Reclamanta Valeria Dascăl a precizat că conform Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 0201 din 06 iunie 2017, obiectul în curs de demarare, amplasat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, afectează și creează incomodități atât din punct de vedere tehnic cât și din punctul de vedere a exploatării bunului imobil amplasat pe terenul cu numărul cadastral xxxxx.271, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 56. Demararea lucrărilor de “reconstruire a apartamentelor nr. 5, 6 și 6a în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și mansardă”, conform datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din data de 11 iulie 2016, autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016 și proiectul de execuție nr. 62/16, sunt demarate contrar normativelor NCM C.04.02-05 “Iluminat natural și artificial”, NCM E.04.01-06 “Protecția termică a clădirilor”, NCM 03.02-96 sistemul de documente normative în construcții, fapt ce influențează negativ asupra construcției învecinate existente, amplasate pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.271, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 56. Lucrările demarate de facto pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248 cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, nu corespund datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din data de 11 iulie 2016, autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 ianuarie 2016 și proiectul de execuție nr. 62/16. Iar, conform calculelor normativului СНиП – 2.0802-89 – “Естественное освещение и инсоляция” și normativul СНиП – 2605-82 “Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией”, s-a depistat că încăperile bunului imobile amplasat pe terenul înregistrat cu nr. cadastral xxxxx.271, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 56, vor fi lipsite total de iluminare naturală, fapt ce provoacă atât incomodități proprietarilor, cât și depreciază valoarea bunurilor. Unica sursă de iluminare a încăperilor bunului imobil supus cercetărilor este din partea construcției în curs de demarare. Corespunzător calculelor efectuate, s-a depistat că demararea construcției pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, 54, creează incomodități și împiedică procesul de insolare, proprietarului bunului

imobil, amplasat pe terenul înregistrat cu nr. cadastral xxxxx.271, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 56.

Reclamanta Valeria Dascăl a solicitat admiterea acțiunii, anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și anularea autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016.

Prin încheierea din 11 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru s-a conexasă într-un singur proces cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL “Venetos Imobil” împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, eliberat lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6, 6a din str. Xxxxx nr. 54, mun. Chișinău și cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL “Artsana Cosmetic” împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, eliberat lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6, 6a din str. Xxxxx nr. 54, mun. Chișinău.

Prin încheierea din 11 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru s-a transmis judecătorului Constantin Roșca cauza civilă nr. 3-845/2017 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Valeria Dascăl împotriva Primăriei mun. Chișinău intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu pentru soluționarea posibilității conexării într-un singur proces cu cauza civilă nr. 3-613/2017 intentată la cererea Liliei Sertinean împotriva Primăriei mun. Chișinău intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu.

Prin încheierea protocolară din 16 martie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru cererile de chemare în judecată menționate supra au fost conexate într-o singură cauză civilă pentru a fi judecate simultan.

Prin hotărârea din 21 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de SRL “Venetos-Imobil” împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de SRL “Artsana-Cosmetic” împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Lilia Sertinean împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Valeria Dascăl împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție. S-a anulat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx, nr. 54, mun. Chișinău, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și mansardă. S-a anulat autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din

str. Xxxxx, nr. 54, municipiul Chişinău, cu extindere, pentru edificarea nivelului doi și a unei mansarde.

Prin decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chişinău, s-au admis în parte apelurile declarate de Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii, s-a casat hotărârea din 21 iunie 2018 a Judecătorei Chişinău, sediul Centru, în partea în care s-a dispus anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 în scopul elaborării documentației de proiect pentru reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx 54, mun. Chişinău, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și mansardă, eliberat pe numele lui Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii, și în această parte s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care, pretenția privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, s-a respins ca neîntemeiată. În rest, apelurile s-au respins și s-a menținut hotărârea primei instanțe, în partea prin care s-a dispus anularea autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016 eliberată pentru executarea lucrărilor de reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx 54, mun. Chişinău cu extindere, pentru edificarea nivelului doi și a unei mansarde.

Prin încheierea din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chişinău s-a corectat eroarea strecurată în textul dispozitivului deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chişinău, prin înlocuirea sintagmei „apelurile în parte apelul declarat de Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii” cu sintagma „admite în parte apelurile declarate de Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii”.

Prin decizia suplimentară din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chişinău sintagma „Admite în parte apelurile declarate de Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu” s-a completat cu sintagma „la care s-a alăturat și Primăria mun. Chişinău”.

Instanța de recurs relevă că la 01 aprilie 2019 a intrat în vigoare Codul administrativ al Republicii Moldova, aprobat prin legea nr. 116 din 19 iulie 2018.

Conform art. 258 alin. (3) al Codului administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că recursurile au fost declarate de Primăria municipiului Chişinău, Societatea cu Răspundere Limitată „Venetos - Imobil” și Societatea cu Răspundere Limitată „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanăș și Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre pînă la data intrării în vigoare a Codului administrativ.

Respectiv, prin derogare, în temeiul art. 258 alin. (3) Cod administrativ, admisibilitatea recursurilor sus menționate se va face conform prevederilor în vigoare pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod.

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, copiile deciziei motivate din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a încheierii din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a deciziei suplimentare din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău au fost expediate participanților la proces la 15 decembrie 2018 (f.d.49 vol.II), însă la materialele cauzei lipsesc probe, care ar confirma recepționarea acestora de către recurențele Primăria municipiului Chișinău și Valeria Dascăl.

Totodată, instanța de recurs relevă că avocatul Marian Romanaș, reprezentantul SRL „Venetos - Imobil” și SRL „Artsana-Cosmetic” a recepționat actele recurate la 28 ianuarie 2019, conform mențiunii efectuate pe cererea de eliberare a actelor judecătorești (f.d.51 vol. II).

La fel, Colegiul indică că decizia motivată din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, încheierea din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și decizia suplimentară din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău au fost publicate pe portalul instanțelor de judecată la 19 decembrie 2018.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs precizează că recursurile au fost depuse de către Primăria municipiului Chișinău la 05 februarie 2019, de SRL „Venetos - Imobil” și SRL „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanaș la 18 februarie 2019 și de Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobrecu, prin intermediul oficiului poștal la 18 februarie 2019, cu respectarea termenului indicat la art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă.

La 05 februarie 2019, Primăria mun. Chișinău a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea parțială a deciziei instanței de apel în partea respingerii apelului și hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererilor de chemare în judecată depuse de SRL „Venetos - Imobil”, SRL „Artsana-Cosmetic”, Lilia Sertinean și Valeria Dascăl.

În motivarea cererii de recurs, recurenta Primăria mun. Chișinău a indicat că nu este de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanței, le consideră ilegale și neîntemeiate care urmează a fi casate, din motiv că instanțele au interpretat în mod eronat legea.

Recurenta a menționat că nu poate fi reținută constatarea instanței de apel într-un argumentarea soluției de admitere a acțiunii precum că, autorizația de construire a fost emisă contrar legii, deoarece instanța nu motivează aceasta constatare și nu indică care prevederi legale au fost încălcate la emiterea actului contestat.

Recurenta a invocat că instanța de apel nu a luat în considerare faptul că, prin autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016 s-a autorizat executarea lucrărilor de reconstrucție a apartamentelor 5, 6 și 6a, cu extindere prin edificarea nivelului 2 și a unei mansarde, situate în mun. Chișinău, str. Xxxxx, nr. 54, în condițiile în care vor fi protejate imobilele existente adiacente, iar în cazul unor afectări, prejudiciul va fi compensat și remediat de către beneficiari și vor fi asigurate circulațiile auto/pietonale pe durata desfășurării construcției.

Recurenta Primăria mun. Chișinău a declarat că documentația de proiect a fost elaborată de Centrul de arhitectură a patrimoniului cultural și design „SIT”, și anume a fost întocmit proiectul nr. 62/16, avizat cu Consiliul Național al Monumentelor istorice al Ministerului Culturii la data de 28 iulie 2016 și arhitectul-șef al localității

la data de 01 august 2016, în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016.

Recurenta a menționat că prin răspunsul nr. 21/3201-p din 20 decembrie 2016 expediat la cererea prealabilă nr. 111/8504 din 23 noiembrie 2016, Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare a informat reclamantul despre faptul că actele contestate sunt emise de către Primăria mun. Chișinău, la cererea proprietarilor, în conformitate cu legislația în vigoare. Totodată, s-a adus la cunoștință reclamantilor că în caz că sunt depistate lucrări de construcție ce se execută cu abateri de la documentația de proiect aprobată, aceasta ține de competența Inspecției de Stat în Construcții.

Recurenta Primăria mun. Chișinău a specificat că în conformitate cu punctul 3 din Regulamentul Inspecției de Stat în Construcții, aprobat prin Hotărârea nr. 360 din 25 iunie 1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții, Inspecția de Stat în Construcții este organul unic de stat abilitat cu exercitarea controlului statului asupra aplicării unitare și întocmai a legislației și documentelor normative în construcții de către autoritățile administrației publice locale, persoanele fizice și juridice, implicate în activitatea de investiționare, concepere, proiectare, autorizare, realizare, utilizare și postutilizare a construcțiilor, în producerea materialelor și articolelor pentru construcții". Respectiv, de competența Inspecției de Stat în Construcții ține „sistarea lucrărilor de construcții-montaj care se execută fără licență, cu abateri de la proiect și documentele normative, fără proiect sau cu încălcări ale legislației în construcții.

La 18 februarie 2019 SRL „Venetos - Imobil” și SRL „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanăș au depus recurs împotriva deciziei din data de 06 decembrie 2018, deciziei suplimentare din 13 decembrie 2019 și încheierii din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care a solicitat casarea actelor recurate și menținerea hotărârii primei instanțe.

Recurentele au menționat că instanța de apel a omis să aplice dispozițiile art. 24 alin. (3) ale Legii contenciosului administrativ. La fel, instanța de apel eronat a conchis că reclamanții nu au probat ilegalitatea certificatului de urbanism contestat, în situația în care este unanim cunoscut că potrivit dispozițiilor art. 24 alin. (3) al Legii contenciosului administrativ sarcina probațiunii în cazul cererii în anulare a actelor administrative este pusă pe seama autorității publice pârâte. Mai mult, instanța de apel a omis să se expună asupra temeiniciei motivelor de nulitate a actelor contestate, expuse de reclamante în cererile de chemare în judecată.

Recurentele SRL „Venetos - Imobil”, SRL „Artsana-Cosmetic” au indicat că în situația în care autorizația de construire este un act subsecvent certificatului de urbanism, instanța de apel a omis să rețină temeiurile de ilegalitate a autorizației de construire și pentru ilegalitatea certificatului de urbanism. Temeiul principal se referă la atentarea inadmisibilă asupra imobilelor reclamanților potrivit prevederilor art. 379 Cod civil. Astfel, deoarece instanța de apel a constatat o asemenea atentare, din concluziile Rapoartelor de constatare tehnico-științifică și prescripția emisă de Inspecția de Stat în Construcții, o constatare identică urma să fie reținută și cu privire la certificatul de urbanism.

Recurentele au declarat că instanța de apel a ignorat faptul că la emiterea certificatului de urbanism de către Primăria municipiului Chișinău au fost încălcate

și dispozițiile art. 3 și art. 5 alin. (1) ale Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010. Astfel, atât certificatul de urbanism, cât și autorizația de construire au fost eliberate peste termenul legal, fără a fi prezentată o nouă cerere și fără a fi îndeplinite condițiile impuse de însăși Primăria mun. Chișinău, prin răspunsurile din 30 mai 2016 și 12 august 2016, și anume: prezentarea acordului proprietarilor imobilului situat în str. Xxxxx, nr. 52 sau modificarea documentației de proiect în sensul excluderii atentării inadmisibile asupra acestui imobil.

Recurentele SRL „Venetos - Imobil”, SRL „Artsana-Cosmetic” au declarat că din Registrul bunurilor imobile, rezultă că dreptul de proprietate asupra construcției cu numărul cadastral xxxxx.248.02, în care sunt incorporate apartamentele lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu, este înregistrat după Agenția Proprietate Publică, iar Primarul general al municipiului Chișinău, Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu nu au făcut dovada obținerii acordului acestei autorități pentru demolarea și/sau reconstrucția imobilului proprietate publică.

La 18 februarie 2019 Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre, prin intermediul oficiului poștal, a depus recurs împotriva deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care a solicitat casarea deciziei recurate, în partea casării hotărârii primei instanțe și menținerea în această parte a hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului, suplimentar celor menționate în cererea de chemare în judecată, recurenta Valeria Dascăl a indicat că decizia instanței de apel este arbitrară și ilegală, fiind lipsită de temei legal, respectiv pasibilă de a fi casată.

Recurenta a invocat că reieșind din concluziile expuse în Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 0201 din 06 iunie 2017, construcția demarată de intervenții accesorii atentează inadmisibil asupra imobilului ce-i aparține cu drept de proprietate în sensul art. 379 Cod civil.

Recurenta Valeria Dascăl a specificat că în litigiul dedus judecătii, nu și-a dat acordul în calitate de vecin, la eliberarea actelor administrative contestate. Deci, la examinarea cererii de eliberare a certificatului de urbanism, cât și la examinarea cererii de eliberare a autorizației de construire, Primăria mun. Chișinău urma să solicite prezentarea acordului scris al ei ca proprietară a imobilului din str. Xxxxx, 56.

La 20 februarie 2019, în adresa participanților la proces au fost expediate copiile recursurilor declarate de Primăria municipiului Chișinău, SRL „Venetos - Imobil” și SRL „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanăș și Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței, însă participanții nu și-au exercitat acest drept în privința recursurilor declarate.

La 19 martie 2019 SRL „Venetos - Imobil” și SRL „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanăș a depus referință la cererea de recurs depusă de Primăria municipiului Chișinău, prin care a solicitat declararea acestuia ca inadmisibil sau respingerea recursului.

La 20 martie 2019, intervenientul accesoriu Sergiu Munteanu a depus referință la cererea de recurs depusă de SRL „Venetos - Imobil” și Valeria Dascăl.

La 26 martie 2019 Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre a depus referință la cererea de recurs depusă de Primăria municipiului Chișinău, prin care a solicitat declararea acestuia ca inadmisibil.

La 04 aprilie 2019, intervenientul accesoriu Tihon Cernenchii, reprezentat de avocatul Domița Pagoni a depus referință la cererea de recurs depusă de SRL „Venetos - Imobil” și SRL „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanăș, prin care a solicitat respingerea acestuia.

Prin încheierea din 27 martie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursurile declarate de Primăria municipiului Chișinău, Societatea cu Răspundere Limitată „Venetos - Imobil” și Societatea cu Răspundere Limitată „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanăș și Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre au fost considerate admisibile.

Verificând actele recurate, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune respingerea recursului declarat de Primăria municipiului Chișinău, casarea deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în partea respingerii pretenției privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, în baza recursurilor declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Venetos - Imobil” și Societatea cu Răspundere Limitată „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanăș și Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre, cu menținerea în această parte a soluției primei instanțe, din motivele care se succed.

Colegiul relevă că la 01 aprilie 2019 a intrat în vigoare Codul administrativ al Republicii Moldova, aprobat prin legea nr. 116 din 19 iulie 2018.

Conform art. 258 alin. (3) al Codului administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

În conformitate cu art. 247 Cod administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

Conform art. 248 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, examinînd recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul, casează parțial decizia instanței de apel și emite o altă decizie în partea casată.

Din materialele cauzei reiese că la 09 decembrie 2016, SRL „Venetos Imobil” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

La 11 ianuarie 2017, SRL “Artsana-Cosmetic” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și anularea autorizației de construire.

La 04 mai 2017, Lilia Sertinean a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

La 20 iunie 2017, Valeria Dascăl a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Prin încheierea din 11 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a conexasat într-un singur proces cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Venetos Imobil" împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, eliberat lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6, 6a din str. Xxxxx nr. 54, mun. Chișinău și cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Artsana Cosmetic" împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu cu privire la anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, eliberat lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6, 6a din str. Xxxxx nr. 54, mun. Chișinău.

Prin încheierea din 11 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a transmis judecătorului Constantin Roșca cauza civilă nr. 3-845/2017 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Valeria Dascăl împotriva Primăriei mun. Chișinău intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu pentru soluționarea posibilității conexării într-un singur proces cu cauza civilă nr. 3-613/2017 intentată la cererea Liliei Sertinean împotriva Primăriei mun. Chișinău intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu.

Prin încheierea protocolară din 16 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru cererile de chemare în judecată menționate supra au fost conexasate într-o singură cauză civilă pentru a fi judecate simultan.

Prin hotărârea din 21 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Venetos-Imobil" împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Artsana-Cosmetic" împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Lilia Sertinean împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Valeria Dascăl împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu privind anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție. S-a anulat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx, nr. 54, mun. Chișinău, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și mansardă. S-a anulat autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx, nr. 54, municipiul Chișinău, cu extindere, pentru edificarea nivelului doi și a unei mansarde.

Prin decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-au admis în parte apelurile declarate de Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii, s-a casat hotărârea din 21 iunie 2018 a Judecătoriai Chișinău, sediul Centru, în partea în care s-a dispus anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 în scopul elaborării documentației de proiect pentru reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx 54, mun. Chișinău, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și mansardă, eliberat pe numele lui Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii, și în această parte s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care, pretenția privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, s-a respins ca neîntemeiată. În rest apelurile s-au respins și s-a menținut hotărârea primei instanțe, în partea prin care s-a dispus anularea autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016 eliberată pentru executarea lucrărilor de reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx 54, mun. Chișinău cu extindere, pentru edificarea nivelului doi și a unei mansarde.

Prin încheierea din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a corectat eroarea strecurată în textul dispozitivului deciziei din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin înlocuirea sintagmei „apelurile în parte apelul declarat de Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii” cu sintagma „admite în parte apelurile declarate de Sergiu Munteanu și Tihon Cernenchii”.

Prin decizia suplimentară din 13 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău sintagma „Admite în parte apelurile declarate de Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu” s-a completat cu sintagma „la care s-a alăturat și Primăria mun. Chișinău”.

Art. 3 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. nr. 793 din data de 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile sus menționate, prevedea că 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: a) autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; b) subdiviziunile autorităților publice; c) funcționarii din structurile specificate la lit. a) și b).

În litigiul dedus judecării obiect al acțiunilor depuse de Societatea cu Răspundere Limitată „Venetos - Imobil”, Societatea cu Răspundere Limitată „Artsana-Cosmetic”, Lilia Sertinean și Valeria Dascăl sunt certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, pentru proiectarea reconstrucției apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx, nr. 54, mun. Chișinău, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansarde și autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, eliberată lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu, de către Primăria mun. Chișinău, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de reconstrucție a apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx, mun. Chișinău, cu extindere prin edificarea nivelurilor doi și a unei mansarde (f.d.12-14 vol. I).

Art. 14 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din data de 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile sus menționate prevedea că persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă,

autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art. 16 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile sus menționate, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

Art. 17, alin. (1) lit. a) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile sus menționate, prevedea că cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la: a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia.

Instanța de recurs reține că prin petiția din nr. 115 din 11 noiembrie 2016, SRL „Venetos - Imobil” a solicitat Inspecției de Stat în Construcții și Primăriei mun. Chișinău, verificarea legalității lucrărilor de construcție, demarate pe terenul din vecinătate, verificarea legalității certificatului de urbanism și a autorizației de construire, în situația în care aceste acte au fost emise (f.d.15 vol. I).

Iar, la 11 noiembrie 2016, SRL „Venetos - Imobil” a formulat o cerere prealabilă prin care a solicitat Primăriei mun. Chișinău, revocarea actelor administrative contestate (f.d.16 vol. I). Prin răspunsul din 28 noiembrie 2016, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind invocată respectarea prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, la emiterea actelor administrative contestate (f.d.17 vol. I).

La 23 noiembrie 2016, SRL „Artsana-Cosmetic” s-a adresat cu cerere prealabilă Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat revocarea actelor administrative contestate. Prin răspunsul din 20 decembrie 2016, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind invocată respectarea prevederilor legii nr. 163 din data de 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, la emiterea actelor administrative contestate.

La 29 martie 2017, Lilia Sertinean a depus cerere prealabilă Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat, revocarea actelor administrative contestate (f.d.16 vol. I). Prin răspunsul nr. 21/696-p din 07 aprilie 2017 a Primăriei mun. Chișinău, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind menționat că nu au fost depistate încălcări la eliberarea actelor contestate (f.d.17 vol. I).

La 17 mai 2017 Valeria Dascăl s-a adresat cu cerere prealabilă Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat revocarea actelor administrative contestate (f.d.15 vol. I). Prin răspunsul nr. 21/3013 din 24 mai 2017 a Primăriei mun. Chișinău, cererea prealabilă a fost respinsă, fiind menționat că nu au fost depistate încălcări la eliberarea actelor menționate (f.d.16 vol. I).

Conform art. 13 alin. (1) a Legii privind calitatea în construcții nr. 163 din data de 09 iulie 2010, lucrările de construcții, precum și de modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparații se execută numai pe bază de proiect elaborat

de către persoane fizice sau juridice și verificat de către verificatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor. Elaborarea proiectelor se efectuează în modul stabilit, cu respectarea documentelor normative în vigoare, regimului arhitectural-urbanistic și regimului tehnic, indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administrației publice locale.

Art. 22 alin. (1) din Legea privind calitatea în construcții nr. 163 din data de 09 iulie 2010, prevede că investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente în sensul legii și răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare și execuție pe baza documentelor normative, precum și a studiilor și cercetărilor efectuate; b) obținerea certificatului de urbanism, autorizației de construire și avizelor prevăzute de lege; c) prezentarea proiectelor pentru verificare și înlăturarea neregulilor depistate în urma verificării; d) asigurarea verificării execuției corecte a lucrărilor de construcții prin responsabili tehnici atestați sau agenți economici de consultanță specializați și autorii proiectelor, pe tot parcursul lucrărilor; e) acționarea în vederea soluționării neconformităților, a defectelor apărute pe parcursul execuției lucrărilor, precum și a deficiențelor proiectelor; f) asigurarea recepției lucrărilor de construcții la terminarea lucrărilor și (sau) la expirarea perioadei de garanție; g) întocmirea cărții tehnice a construcției și predarea acesteia către proprietar; h) asigurarea expertizării construcțiilor de către experți tehnici atestați în cazurile în care la aceste construcții se execută lucrările prevăzute la art. 19 alin. (2).

Conform art. 23 lit. c) din Legea privind calitatea în construcții nr. 163 din data de 09 iulie 2010, proiectanții de construcții sunt persoane fizice sau juridice care răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: c) asigurarea, prin proiecte și detalii de execuție, a nivelului de calitate corespunzător exigențelor esențiale, cu respectarea documentelor normative și a clauzelor contractuale.

Art. 24, lit. a), b) și c) din Legea privind calitatea în construcții nr. 163 din data de 09 iulie 2010 prevede că executanții lucrărilor de construcții sunt persoane fizice sau juridice care și răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: a) executarea lucrărilor de construcții numai pe baza autorizației obținute pentru fiecare obiect separat; b) sesizarea investitorilor asupra neconformităților și neconcordanțelor constatate în proiecte, în vederea soluționării; c) începerea execuției lucrărilor numai la construcții autorizate în condițiile legii și numai pe baza și în conformitate cu proiecte verificate de specialiști verificatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor.

Conform art. 26 a Legii privind calitatea în nr. 163 din 09 iulie 2010, proprietarii construcțiilor au următoarele obligații principale: a) efectuarea la timp a lucrărilor de întreținere și reparații care le revin, prevăzute conform normelor legale în cartea tehnică a construcției și rezultate din activitatea de urmărire a comportării în exploatare a construcțiilor; b) păstrarea și completarea la zi a cărții tehnice a construcției și predarea acesteia, la înstrăinarea construcției, noului proprietar; c) asigurarea urmăririi comportării în exploatare a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică a construcției și a documentelor normative; d)

efectuarea, după caz, de lucrări de reconstruire, consolidare, transformare, extindere, desființare parțială și de reparații, precum și schimbarea aspectului urbanistic și arhitectural al construcțiilor numai pe bază de proiecte elaborate și verificate potrivit legislației în vigoare; e) asigurarea realizării lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor, impuse prin reglementările legale; f) asigurarea efectuării lucrărilor din etapa de post utilizare a construcțiilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3 alin. (1), lit. d) a Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 prevede că certificatul de urbanism pentru proiectare 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, următoarele documente: d) 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.

Conform art. 316, alin. (1) Cod civil, în redacția la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile sus menționate, proprietatea este, în condițiile legii inviolabilă.

Art. 379 alin. (1) Cod civil, în redacția la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile sus menționate prevedea 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.

Instanța de recurs reiterează că în litigiul dedus judecării prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, eliberate lui Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu, de către Primăria mun. Chișinău au fost autorizată proiectarea și autorizată executarea lucrărilor de reconstrucție a apartamentelor 5, 6 și 6a din str. Xxxxx, nr. 54, mun. Chișinău, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansarde.

Instanța de recurs reține că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, Sergiu Munteanu este coproprietar al bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.248.02.005, iar Tihon Cernenchii, este proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.248.02.006 și coproprietar al bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.248.02.010 (f.d.9-11 vol. I).

Totodată, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, SRL "Venetos Imobil" este proprietara bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.026 și xxxxx.026.01 (f.d.8 vol. I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, SRL „Artsana-Cosmetic” este proprietara bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.026.01.025, amplasat pe str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău și a bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.026.01.026, amplasat pe str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău (f.d.7 vol. I).

Colegiul specifică că în temeiul contractului de donație din 10 octombrie 2013, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 10 octombrie 2013, Lilia Sertinean a devenit proprietara bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.026.01.007 și anume a apartamentului nr. 7, amplasat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, 52, cu suprafața de 82,2 m.p. (f.d.21 vol. I).

Iar, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, Valeria Dascăl este proprietara bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100.204.271, 0100.204.271.01 și 0100.204.271.02, amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Xxxxx, 56 (f.d.17 vol. I).

Respectiv, instanța de recurs menționează că prin prisma art. 3 alin. (1) lit. d) a Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din data de 09 iulie 2010 certificatul de urbanism pentru proiectare urma a fi elaborat și emis în baza cererii la care urma a fi anexat 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, și anume a SRL „Venetos - Imobil”, SRL „Artsana-Cosmetic”, Lilia Sertinean și Valeria Dascăl, însă la materialele cauzei lipsesc asemenea acorduri autentificate notarial.

Mai mult, Colegiul reține că la 18 aprilie 2016, Valeria Dascăl s-a adresat cu o petiție către Primăria mun. Chișinău și Inspekția în Construcții, prin care a solicitat verificarea legalității construcției demarate pe terenul din str. Xxxxx, 54, mun. Chișinău, verificarea legalității certificatului de urbanism și autorizației de construire, în situația în care acestea au fost emise și eliberarea copiilor de pe aceste acte (f.d.9). Prin răspunsul D-339 din 16 mai 2017 a Inspekției de Stat în Construcții s-a stabilit că la 18 noiembrie 2016, a fost emisă Prescripția ICS cu nr. 002871, prin care valabilitatea autorizației de construire nr. 289c/16 din data de 27 octombrie 2016, a fost sistată în conformitate cu pct. 10 lit. q) al Regulamentului privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții (f.d.14).

Instanța de recurs indică că prin scrisoarea nr. 21/3946 din 30 mai 2016 a Direcției Generale, Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău lui Tihon Cernenchii i s-a comunicat despre necesitatea prezentării acordului favorabil al proprietarilor imobilului din str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău.

La fel, prin scrisoarea nr. 21/6988 din 12 august 2016, Direcția Generală, Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău i-a comunicat lui Tihon Cernenchii că documentația de proiect prezentată, este elaborată cu abateri de la prevederile certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016. Or, prin certificatul de urbanism menționat s-a permis reconstrucția apartamentelor nr. 5, 6 și 6a, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansarde, însă conform documentației de proiect prezentate, obiectivul preconizat, urmează a fi extins planimetric din contul demolării construcției accesorii existente, amplasată pe hotarul limită a terenului. Iar, pentru reexaminarea chestiunii privind eliberarea autorizației de construire, Tihon Cernenchii urmează să modifice documentația de proiect prezentată, în concordanță cu certificatul de urbanism care a fost eliberat și să prezinte acordul notarial al proprietarilor terenului vecin, situat pe adresa str. Xxxxx, nr. 52, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit. (f.d.37 vol. I).

Prin prescripția seria ISC nr. 002871 din 18 noiembrie 2016 emisă de către Inspekția de Stat în Construcții, s-a constatat că autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, a fost eliberată cu încălcarea prevederilor art. 23, lit. c) și art. 24, lit. a), b), c) din Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în

construcții (f.d.30 vol. I). Iar, conform art. 21, alin. (1) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, în vigoare la momentul emiterii prescripției, controlul de stat al calității în construcții se exercita de către Inspekția de Stat în Construcții.

Respectiv, Colegiul conchide că prima instanță corect a concluzionat că prin actele contestate au fost admise atenări inadmisibile asupra bunurilor imobile ce aparține cu drept de proprietate reclamantelor, precum și faptul că Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism și autorizația de construire în lipsa acordului notarial al acestora.

Instanța de recurs relevă că atenările inadmisibile asupra bunurilor imobile ce aparține cu drept de proprietate reclamantelor sunt probate, inclusiv prin rapoartele de constatare tehnico-științifică prezentate în instanța de judecată.

Astfel, conform Raportului de constatare tehnico-științifică nr.0384 din data de 05 decembrie 2016 obiectul în curs de demarare, amplasat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, afectează și creează incomodități atât din punct de vedere tehnic, cât și din punctul de vedere a exploatării bunurilor imobile înregistrate la nivel de încăperi izolate, amplasate în blocul locativ situat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.026, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52. Potrivit situației de facto pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, 54, s-au executat lucrări de demolare totală a apartamentelor, nr. 5, 6 și 6a, cu executarea lucrărilor de terasament și demararea lucrărilor constructive până la cota de 0.000 (fundăția, stâlpii, pereții), contrar prevederilor din certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 294-i/16 din 11 iulie 2016 și autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016. Certificatul de urbanism nr. 294i/16 din data de 11 iulie 2016 și autorizația de construire nr.289-c/16 din 27 octombrie 2016, emise de către Primăria mun. Chișinău pentru demararea lucrărilor de reconstrucție a apartamentelor nr. 5, 6 și 6a, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansare, au fost elaborate cu încălcări și abateri de la Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Prin emiterea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, s-a permis reconstrucția bunurilor imobile cu statut de apartamente, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansarde, dar conform documentației de proiect prezentată pentru eliberarea autorizației de construire, obiectivul preconizat urmează să fie extins planimetric din contul demolării construcțiilor accesorii existente pe terenul cu adresa: str. Xxxxx,54, amplasate pe hotarul limită a terenului, fapt ce nu a fost observat de către lucrătorii administrației publice locale, la emiterea autorizației de construire nr.289-c/16 din 27 octombrie 2016. Demararea lucrărilor de reconstrucție a apartamentelor nr. 5, 6 și 6a în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansarde, conform datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, autorizația de construire nr.289-c/16 din 27 octombrie 2016 și proiectului de execuție nr. 62/16, sunt demarate contrar normativelor NCM C.04.02-05 "Iluminat natural și artificial", NCM E.04.01-06 "Protecția termică a clădirilor", NCM 03.02-96 "Sistemul de documente normative în construcții", fapt ce influențează negativ asupra construcțiilor învecinate, bunurilor imobile

înregistrate la nivel de încăperi izolate, amplasate în blocul locativ situat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.026, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52. Lucrările demarate de facto pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248 cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, nu corespund datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016 și proiectul de execuție nr. 62/16. Conform calculelor normativului СНиП – 2.0802-89 – “Естественное освещениииинсоляция” și normativului СНиП – 2605-82 “Санитарные нормы и правилаобеспечения инсоляцией”, s-a depistat că încăperile bunurilor imobile înregistrate la nivel de încăperi izolate, amplasate în blocul locativ situat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.026, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52, parțial sunt lipsite de iluminare naturală, fapt ce provoacă atât incomodități proprietarilor, cât și depreciază valoarea bunurilor. Corespunzător calculelor efectuate, s-a depistat că demararea construcției pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, 54, creează incomodități și împiedică procesul de insolare a locatarilor bunurilor imobile, înregistrate la nivel de încăperi izolate, amplasate în blocul locativ situat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.026, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52 (f.d. 18-29).

Conform Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 0411 din 08 decembrie 2016 obiectul în curs de demarare, amplasat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. A .Mateevici, nr. 54, afectează și creează incomodități atât din punct de vedere tehnic, cât și din punctul de vedere a exploatarii bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasate la parterul blocului locativ, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52. Potrivit situației de facto, pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, 54, s-au executat lucrări de demolare totală a apartamentelor nr. 5, 6 și 6a, cu executarea lucrărilor de terasament și demararea lucrărilor constructive până la cota de 0.000(fundația, stâlpii, pereții) contrar prevederilor din certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 294-i/16 din 11 iulie 2016 și autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016. Certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și autorizația de construire nr.289-c/16 din 27 octombrie 2016, emise de către Primăria mun. Chișinău pentru demararea lucrărilor de reconstrucție a apartamentelor nr. 5, 6 și 6a, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansarde, au fost elaborate cu încălcări și abateri de la Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Prin emiterea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, s-a permis reconstrucția bunurilor imobile cu statut de apartamente, nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, s-a permis reconstrucția bunurilor imobile cu statut de apartamente nr.5, 6 și 6a, în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și mansardă, dar conform documentației de proiect prezentată pentru eliberarea autorizației de construire, obiectivul preconizat urmează să fie extins planimetric din contul demolării construcțiilor accesorii existente pe terenul cu adresa: str. Xxxxx,54, amplasate pe hotarul limită a terenului, fapt ce nu a fost observat de către lucrătorii administrației publice locale, la emiterea autorizației de construire nr.289-c/16 din

27 octombrie 2016. Demararea lucrărilor de reconstruire a apartamentelor nr. 5, 6 și 6a în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și mansardă, conform datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, autorizația de construire nr.289-c/16 din data de 27 octombrie 2016 și proiectul de execuție nr. 62/16, sunt demarate contrar normativelor NCM C.04.02-05 “Iluminat natural și artificial”, NCM E.04.01-06“ Protecția termică a clădirilor”, NCM 03.02-96 “Sistemul de documente normative în construcții”, fapt ce influențează negativ asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasate la parterul blocului locativ, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. A. Mateevici, nr. 52. Lucrările demarate de facto, pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248 cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, nu corespund datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și din autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 ianuarie 2016 și proiectul de execuție nr. 62/16. Conform calculelor normativului СНИП – 2.0802-89 – “Естественное освещение и инсоляция” și normativul СНИП – 2605-82 “Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией”, s-a depistat că bunurile imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasate la parterul blocului locativ, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52, sunt lipsite de iluminare naturală, fapt ce provoacă atât incomodități proprietarilor, cât și depreciază valoarea bunurilor. Corespunzător calculelor efectuate, s-a depistat că demararea construcției pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, creează incomodități și împiedică procesul de insolare, proprietarului bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasate la parterul blocului locativ, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 52.

Conform raportului de constatare tehnico-științifică nr. 0201 din 06 iunie 2017 obiectul în curs de demarare, amplasat pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 54, afectează și creează incomodități atât din punct de vedere tehnic, cât și din punctul de vedere a exploatării bunului imobil amplasat pe terenul cu numărul cadastral xxxxx.271, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 56. Demararea lucrărilor de reconstruire a apartamentelor nr. 5, 6 și 6a în limitele planimetrice existente și edificarea nivelului doi și a unei mansarde, conform datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, din autorizația de construire nr.289-c/16 din 27 octombrie 2016 și proiectul de execuție nr. 62/16, sunt demarate contrar normativelor NCM C.04.02-05 “Iluminat natural și artificial”, NCM E.04.01-06“ Protecția termică a clădirilor”, NCM 03.02-96 “Sistemul de documente normative în construcții”, fapt ce influențează negativ asupra construcției învecinate existente, amplasate pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.271, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 56. Lucrările demarate de facto pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248 cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. A. Mateevici, nr. 54, nu corespund datelor din certificatul de urbanism nr. 294i/16 din 11.07.2016, autorizația de construire nr.289-c/16 din 27.01.2016 și proiectul de execuție nr. 62/16. Conform calculelor normativului СНИП – 2.0802-89 – “Естественное освещение и инсоляция” și normativul СНИП – 2605-82 “Санитарные нормы

и правилаобеспечения инсоляцией”, s-a depistat că încăperile bunului imobile amplasat pe terenul înregistrat cu nr. cadastral xxxxx.271, cu adresa în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 56, total vor fi lipsite de iluminare naturală, fapt ce provoacă atât incomodități proprietarilor, cât și depreciază valoarea bunurilor. Unica sursă de iluminare a încăperilor bunului imobil supus cercetărilor este din partea construcției în curs de demarare. Corespunzător calculelor efectuate, s-a depistat că, demararea construcției pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. A. Mateevici, 54, creează incomodități și împiedică procesul de insolare, proprietarului bunului imobil, amplasat pe terenul înregistrat cu nr. cadastral xxxxx.271, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Xxxxx, nr. 56.

Respectiv, ținând cont de constatările din cadrul rapoartelor de constatare menționate, care se rezumă în principal la faptul că demararea construcției pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxxx.248, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Centru, str. A. Mateevici, 54, creează incomodități și împiedică procesul de insolare a bunurilor imobile care aparțin cu drept de proprietate reclamantelor, Colegiul conchide că prima instanță corect a reținut că rapoartele indicate supra probează atentarea inadmisibilă asupra bunului imobil ce aparține cu drept de proprietate a SRL „Venetos - Imobil”, SRL „Artsana-Cosmetic”, Lilia Sertinean și Valeria Dascăl.

Or, conform art. 117 alin. (1)-(2) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

Conform 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 reiterează că prin scrisoarea nr. 21/6988 din 12 august 2016, Direcția Generală, Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău a comunicat lui Tihon Cernenchii că pentru reexaminarea chestiunii privind eliberarea autorizației de construire, urmează să prezinte acordul notarial al proprietarilor terenului vecin, situat pe adresa str. Xxxxx, nr. 52, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit. (f.d.37 vol. I).

Astfel, deși Primăria mun. Chișinău a cunoscut despre atentarea inadmisibilă care se realizează prin construcția, ce se planifică a fi ridicată de Tihon Cernenchii și Sergiu Munteanu, întrucât a solicitat acordul notarial al proprietarilor de teren de pe str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism și autorizația de construire, în lipsa acordului notarial prezentat

din partea SRL "Venetos-imobil", în calitate de proprietar al terenului cu nr. cadastral xxxxx.026, amplasat pe str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău, a acordului notarial prezentat din partea SRL "Artsana-Cosmetic", în calitate de proprietar al bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasat pe str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău, a acordului notarial al Liliei Sertinean, în calitate de proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.026.01.007 și anume apartamentul nr. 7, amplasat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, 52, cu suprafața de 82,2 m.p., și a acordului notarial al Valeriei Dascăl, în calitate de proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.271, amplasat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, 56.

Astfel, Colegiul indică că instanța de apel eronat a invocat că reclamantele nu și-au probat pretențiile, or din probele administrate supra rezultă contrariu.

Mai mult, conform art. 24 alin. (3) a Legii contenciosului administrativ, nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile reclamantelor, la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pârâtului, iar în materie de despăgubire, sarcina probațiunii revine ambelor părți.

Instanța de recurs respinge argumentul recurente Primăria mun. Chișinău precum că nu există temei de anulare a actelor contestate, deoarece dacă prin executarea lucrărilor de reconstrucție a apartamentelor 5, 6 și 6a, cu extindere prin edificarea nivelului 2 și a unei mansarde, situate în mun. Chișinău, str. Xxxxx, nr. 54, autorizate prin autorizația de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016 vor fi prejudiciate imobilele existente adiacente, prejudiciul va fi compensat și remediat de către beneficiari.

Or, legislația în vigoare prevede expres că urmează a fi autorizate doar acele lucrări de construcții care nu vor cauza prejudicii imobilelor adiacente. Astfel, legiutorul a prevăzut un mecanism de prevenire a cauzării unor prejudicii, dar nu le-a tolerat precum invocă recurenta Primăria mun. Chișinău.

Conform art. 25 alin. (1) lit. b) a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile reclamantelor, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă una din următoarele hotărâri: admite acțiunea și anulează, în tot sau în parte, actul administrativ sau obligă pârâtul să emită actul administrativ cerut de reclamant ori să elibereze un certificat, o adeverință sau oricare alt înscris, ori să înlăture încălcările pe care le-a comis, precum și dispune adjudecarea în contul reclamantului a despăgubirilor pentru întârzierea executării hotărârii.

Art. 26 alin. (1) lit. a) a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din data de 10 februarie 2000, în vigoare la data sesizării instanței de judecată cu acțiunile reclamantelor prevedea că actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii.

În conformitate cu art. 4 Cod de procedură civilă, sarcinile procedurii civile constau în judecarea justă, în termen rezonabil, a cauzelor de apărare a drepturilor încălcate sau contestate, a libertăților și a intereselor legitime ale persoanelor fizice și juridice și asociațiilor lor, ale autorităților publice și ale altor persoane care sânt subiecte ale raporturilor juridice civile, familiale, de muncă și ale altor raporturi juridice, precum și în apărarea intereselor statului și ale societății, în

consolidarea legalității și a ordinii de drept, în prevenirea cazurilor de încălcare a legii.

Instanța de recurs precizează că ordinea de drept și legalitatea sunt principii universale inerente oricărui stat de drept, ultimele fiind garantate de art. 1, alin. (3), din Constituția Republicii Moldova și de preambulul Convenției Europene a Drepturilor Omului. Iar, autoritățile publice au un rol prioritar în conservarea legalității într-un stat democrat, fiind obligați să activeze în strictă conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Având în vedere probele prezentate de către reclamante, care demonstrează atentarea inadmisibilă asupra bunurilor imobile ce le aparțin cu drept de proprietate, dar și faptul că, Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism și autorizația de construire în lipsa acordului notarial al reclamantelor SRL “Venetos-Imobil”, în calitate de proprietar al terenului cu nr. cadastral xxxxx.026, amplasat pe str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău, a acordului notarial a SRL “Artsana-Cosmetic”, în calitate de proprietar al bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx.026.01.025 și xxxxx.026.01.026, amplasat pe str. Xxxxx, 52, mun. Chișinău, a acordului notarial al Liliei Sertinean, în calitate de proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.026.01.007 și anume apartamentul nr. 7, amplasat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, 52, cu suprafața de 82,2 m.p., și a acordului notarial al Valeriei Dascăl, în calitate de proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.271, amplasat în mun. Chișinău, str. Xxxxx, 56, Colegiul conchide că prima instanță corect a admis acțiunile reclamantelor, în mod integral și a dispus anularea certificatului de urbanism nr. 294i/16 din data de 11 iulie 2016 și a autorizației de construire nr. 289-c/16 din 27 octombrie 2016, ca fiind emise contrar prevederilor legale.

Prin urmare, Colegiul conchide că instanța de apel greșit a soluționat litigiul dedus judecății în partea respingerii pretenției privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016 și deci, în această parte urmează a fi casată decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, iar hotărârea primei instanțe în această parte conține o apreciere, ce determină definitiv și incontestabil corectitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns și urmează a fi menținută.

Subsecvent, instanța de recurs indică că la 20 martie 2019, Sergiu Munteanu a depus cerere de alăturare la recursul declarat de Primăria mun. Chișinău, prin care a solicitat admiterea cererii de alăturare la recursul declarat de Primăria mun. Chișinău (f.d.86-88 vol. I).

Colegiul relevă că secțiunea II a capitolului XXXVIII Cod de procedură civilă care reglementează procedura de examinare a recursului împotriva actelor de dispoziție ale curților de apel nu prevede posibilitatea alăturării la cererea de recurs.

Respectiv, ținând cont de prevederile legale în vigoare la momentul depunerii de către Sergiu Munteanu a cererii de alăturare la recursul declarat de Primăria mun. Chișinău, Colegiul conchide că aceasta nu urmează a fi examinată, or nu constituie obiect de examinare, prin prisma secțiunii II a capitolului XXXVIII Cod de procedură civilă.

La fel, cu referire la recursul declarat de Primăria mun. Chișinău, care urmează a fi respins, instanța de recurs indică că nu se impune motivarea în detaliu

a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva hotărâri pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Colegiul menționează că art. 20 din Constituția Republicii Moldova prevede că, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime.

Motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că, cererile lor au fost analizate cu atenție, și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar. Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară, simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemoțivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare atrage casarea ei.

Distinct justificărilor expuse supra, instanța de recurs învederează jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează că, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea și redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61), iar pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, jurisprudența CtEDO în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlandei).

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 având 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 hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Având în vedere problemele de drept ridicate în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Primăria municipiului Chișinău, a casa parțial decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în partea respingerii pretenției privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16

din 11 iulie 2016, la cererile de recurs depuse de Societatea cu Răspundere Limitată „Venetos - Imobil” și Societatea cu Răspundere Limitată „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanaș și Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre, cu menținerea în această parte a soluției primei instanțe.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) și b), art. 248 alin. (2)-(3) Cod administrativ, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Primăria municipiului Chișinău.

Se casează decizia din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în partea respingerii pretenției privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 294i/16 din 11 iulie 2016, la recursurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Venetos - Imobil” și Societatea cu Răspundere Limitată „Artsana-Cosmetic”, reprezentate de avocatul Marian Romanaș și Valeria Dascăl, reprezentată de avocatul Lilia Dobre, cu menținerea în această parte a soluției primei instanțe.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru

Tamara Chișca-Doneva

Nina Vascan