

Dosarul nr. 3ra-750/19

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (V. Sanduța)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (N. Budăi, Iu. Cimpoi, I. Muruianu)

## DECIZIE

18 septembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Oleg Sternioală  
Sveatoslav Moldovan  
Victor Burduh  
Nina Vascan  
Iurie Bejenaru

examinând cererea de recurs depusă de administratorul Societății cu răspundere limitată „Iutad-Comerț”, Grosu Tamara și de reprezentantul acesteia, avocatul Vitalie Enachi,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu răspundere limitată „Iutad-Comerț” împotriva Primarului General al municipiului Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți accesorii Întreprinderea Mixtă „Aniaj” societate cu răspundere limitată, Societatea pe acțiuni „Echipament”, Întreprinderea Mixtă „Alfa-Vis” societate pe acțiuni cu privire la contestarea acelor administrative,

împotriva deciziei din 31 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost admise apelurile declarate de Întreprinderea Mixtă „Alfa-Vis” societate pe acțiuni, Societatea pe acțiuni „Echipament” și de Primăria municipiului Chișinău, a fost casată hotărârea din 22 august 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii,

### c o n s t a t ă:

La data de 29 martie 2017 SRL „Iutad-Comerț” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului General al municipiului Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți accesorii Întreprinderea Mixtă „Aniaj” societate cu răspundere limitată, Societatea pe acțiuni „Echipament”, Întreprinderea Mixtă „Alfa-Vis” societate pe acțiuni cu privire la contestarea acelor administrative.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3026 din 28 mai 2003, este proprietarul construcției (lit.D) cu nr. cadastral xxxxx și al terenului aferent acesteia, cu nr. cadastral xxxxx situat pe str. Mitropolit Varlaam, 76, mun. Chișinău, iar aceste bunuri se află în curtea din str. Mitropolit Varlaam 76 și sunt utilizate conform destinației.

A relevat că, accesul spre str. Mitropolit Varlaam 76 este asigurată printr-o singură cale de acces.

A menționat că, la 24 ianuarie 2017, SRL „Iutad-Comerț” a făcut cunoștință cu autorizația de desființare nr.07id/15 din 12 ianuarie 2015, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 144i/15 din 24 martie 2015 și autorizația nr. 212 – c/16 din 22 august 2016 privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam 76 și str. Vasile Alexandri 80.

A mai invocat că, bunul imobil al SRL „Iutad-Comerț” cu nr. cadastral xxxxx și bunul imobil al SA „Echipament” cu nr. cadastral xxxxx, care conform autorizației urmează a fi demolat, au perete și acoperiș comun, acestea fiind încăperi izolate ale aceleiași construcții, iar în asemenea circumstanțe, în procesul de executare a lucrărilor de desființare parțială a imobilului pot fi afectate interesele SRL „Iutad-Comerț”. Din aceste considerente, a susținut că, eliberarea autorizației de desființare și a certificatului de urbanism pentru proiectare urmau a fi eliberate cu condiția prezentării acordului SRL „Iutad-Comerț”.

A relatat că, din răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 06-28/336/i din 17 octombrie 2016 și nr.21/3075-p din 16 noiembrie 2016 rezultă că emitentul actelor permise recunoaște necesitatea protejării imobilelor adiacente, inclusiv a asigurării acceselor către acestea. În pofida acestui fapt, la emiterea actelor permise, Primăria mun. Chișinău, nu a asigurat respectarea echitabilă a drepturilor proprietarilor de imobile din adresa în cauză, în special ale SRL „Iutad-Comerț”, căreia i-a respins cererea privind eliberarea certificatului de urbanism pentru reconstruirea imobilului proprietate privată, limitându-i dreptul de posesie, de folosință și de dispoziție asupra bunului deținut cu titlu de proprietate privată.

A mai menționat că, SRL „Iutad-Comerț” nu a oferit acordul pentru construcția complexului în cauză care potrivit Planului general din proiectul nr. 043/KO – 2016, va îngreuna accesul către bunurile proprietate privată. În pofida recomandărilor Direcției Generale arhitectură, urbanism și relații funciare, inițiativa SRL „Iutad-Comerț” privind exprimarea reciprocă a acordurilor pentru reconstruirea imobilelor deținute și stabilirea de comun acord, între proprietarii de imobile, a căilor de acces spre acestea, nu a fost susținut de SA „Echipament”, Casa de Comerț „Alfa-Vis” SRL și ÎM „Aniaj” SRL.

A relevat că, din răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/388-p din 02 martie 2017 emitentul a comunicat petiționarului, refuzul în admiterea cererii prealabile, invocând că actele contestate au fost elaborate și eliberate conform prevederilor stabilite de Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. Astfel, a considerat reclamantul că, atât autorizația de desființare cât și certificatul de urbanism au fost eliberate în lipsa acordului SRL „Iutad-Comerț”, ale cărei interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare și de construcție, inclusiv în perioada exploatarei obiectului construit.

A afirmat reclamantul că, la stabilirea termenului de începere a lucrărilor de desființare precum și la prelungirea acestora, Primăria mun. Chișinău a încălcat prevederile legale, indicând în ambele cazuri termenul de 12 luni. În pofida amplasării

obiectivului în zona protejată de importanță națională, indicii de reglementare urbanistică – procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului nu sunt precizați la fel ca și regimul de înălțime a complexului. Petiționarului nu i s-a comunicat în ce mod va fi asigurată protejarea imobilelor proprietate privată, graficul lucrărilor de construcție, durata acestora, accesul către proprietate, ceea ce creează impedimente la realizarea atributelor dreptului său de proprietate.

A precizat că, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a omis să anexeze la răspunsul nr. 21/30-p din 24 ianuarie 2017, actele care au stat la baza emiterii actelor administrative în cauză, inclusiv avizele: sanitar, ecologic și serviciului pompieri și salvatori.

A solicitat SRL „Iutad-Comerț” anularea autorizației de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015, eliberată la cererea SA „Echipament” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80; anularea certificatului de urbanism nr. 144i/15 din 24 martie 2015 eliberat la cererea SA „Echipament” ÎM „Casa de Comerț „Alfa-Vis” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80; anularea autorizației de construire nr. 212-c/16 din 22 august 2016, eliberată la cererea SA „Echipament”, ÎM Casa de Comerț „Alfa-Vis” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80, precum și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 22 august 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a fost admisă acțiunea depusă de SRL „Iutad-Comerț”, a fost anulată autorizația de desființare nr.07id/15 din 12 ianuarie 2015 emisă de Primăria mun. Chișinău, a fost anulat certificatul de urbanism nr.144i/15 din 24 martie 2015 privind construirea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str.Mitropolit Varlaam, 76 și str. Vasile Alecsandri, 80; a fost anulată autorizația de construire nr.212-c/16 din 22 august 2016 emisă de Primăria mun. Chișinău, cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire a unui complex multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str.Mitropolit Varlaam, 76 și str. Vasile Alecsandri, 80 (vol.3,f.d.107,115-141).

La data de 23 august 2018 ÎM „Alfa-Vis” SA și SA „Echipament” au depus cerere de apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii (vol.III,f.d.109).

La data de 23 august 2016, Bubis Anna, administrator al ÎM „Alfa-Vis” SA a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii (vol.III, f.d.111).

Totodată, la 23 august 2018, Bubis Yevgheny, administrator al ÎM „Alfa-Vis Com” SRL a depus cerere de apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând

admiterea apelului, casarea hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii (vol.III,f.d.112).

La data de 24 august 2018, prin intermediul poștei electronice, Primăria mun. Chișinău, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii (vol.III, f.d.114).

Prin încheierea din 06 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost restituită cererea de apel depusă de SRL „Alfa-Vis Com” ca fiind depusă de o persoană care nu este în drept să declare apel.

Prin decizia din 31 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău au fost admise cererile de apel depuse de ÎM „Alfa-Vis” SA, SA „Echipament” și de Primăria mun. Chișinău, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii depuse de SRL „Iutad-Comerț”.

La data de 22 aprilie 2019, administratorul Societății cu răspundere limitată „Iutad-Comerț”, Grosu Tamara și reprezentantul acesteia, avocatul Vitalie Enachi, au depus recurs împotriva deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului au invocat că nu sunt de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece instanțele de judecată la emiterea deciziei au încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept material și procedural.

Au menționat că litigiul s-a iscat din cauza ingerințelor Primăriei mun. Chișinău, prin emiterea actelor administrative contestate și a intervențiilor accesorii prin acțiunile lor, în exercitarea dreptului de proprietate a SRL „Iutad-Comerț” asupra construcției cu nr. cadastral xxxxx și al terenului aferent acesteia nr. cadastral xxxxx din str. Mitropolit Varlaam, 76, mun. Chișinău.

Au mai invocat că bunul imobil al SRL „Iutad-Comerț” și bunul imobil al SA „Echipament”, care conform autorizației de desființare este supus demolării au perete și acoperiș comun, acestea fiind încăperi izolate ale aceleiași construcții.

Au invocat că bunurile imobile sunt amplasate în interiorul curții, iar unica cale de acces spre Mitropolit Varlaam este asigurată printr-o singură intrare/ieșire prin terenul cu nr. cadastral xxxxx, pe care conform actelor administrative contestate, urmează a fi amplasate construcțiile viitoare ale intervențiilor.

Au considerat că prin hotărârea contestată se aduce atingere dreptului de proprietate a ÎM „Alfa-Vis” SA și SA „Echipament”, care au desființat un bun imobil proprietate privată a lor și au demarat o afacere economică de edificare a unui alt imobil.

La fel, au invocat că în cadrul examinării prezentei acțiuni SRL „Iutad-Comerț” a înaintat pretenții inclusiv privind ilegalitatea autorizației de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015, care în mod similar certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 144/15 din 24 martie 2015 a fost eliberat în lipsa acordului reclamantei interesele cărei sunt afectate în procesul executării lucrărilor de desființare și de construcție.

Cu referire la autorizația de desființare, Primăria mun. Chișinău a invocat că a respectat prevederile legale atât la prelungirea acesteia, cât și la stabilirea termenului de

începere a lucrărilor de desființare, ilegal stabilind în ambele cazuri termene de 12 luni, contrar art. 19 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 „emitentul autorizației de desființare stabilește termenul de începere a lucrărilor de până la 6 luni din data eliberării acesteia”. Chiar dacă ar considera prelungirea autorizației de desființare drept act administrativ distinct, fiind subsecvent, oricum urmează soarta actului administrativ inițial, care a fost emis contrar normelor imperative.

Circumstanțele enumerate demonstrează incorectitudinea concluziei instanței de apel, or, astfel este probat că la emiterea actelor administrative privind desființarea de imobile și autorizare a lucrărilor de construire a complexului dat Primăria mun. Chișinău, aplicând diferit aceleași legi în cazul reclamantei și intervenienților, nu a asigurat respectarea echitabilă a drepturilor proprietarilor de imobile din adresa în cauză, în special ale SRL „Iutad-Comerț”, nu a verificat dacă vor fi sau nu îngrădite căile de acces spre blocul locativ a serviciilor de salubritate, pompieri și urgență.

Au mai susținut că, instanța de apel a examinat cauza în absența unui participant la proces, căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată. În acest sens a susținut că instanța de fond a dispus înlocuirea intervenientului accesoriu SRL „Aniaj” cu succesorii săi SRL „Aniaj-Com” și SRL „Orli Impex”, însă din materialele cauzei nu rezultă citarea legală a acestora.

La fel, au susținut că instanța de apel a examinat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces și anume a SRL „Alfa-Vis Com”, care nu a fost atrasă în procesul dat.

Au invocat și faptul că instanța de apel eronat a reținut în cazul din speță obiectul altui litigiu. Or, instanța de apel eronat în partea descriptivă a deciziei a indicat că la 27 septembrie 2017 SRL „Iutad Comerț” a depus cerere de chemare în judecată către Primarul General al mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu ÎM „Alfa-Vis Com” SA cu privire la anularea autorizației de construire nr. 335-c/17 din 17 august 2017, eliberată la cererea SRL „Alfa-Vis Com” privind executarea lucrărilor de construcție a blocurilor A,B,C din complexul multifuncțional cu spații comerciale locative și parcare subterană din str. Vasile Alexandri 80 și încasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtului care vor fi suportate de reclamant la examinarea prezentei acțiuni, pe când în speță cererea de chemare în judecată este depusă la 29 martie 2017 și are drept obiect anularea autorizației de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015, certificatului de urbanism nr. 144i/15 din 24 martie 2015 și autorizației nr 212-c16 din 22 august 2016 privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. Vasile Alexandri, 80, beneficiari SA „Echipament”, Casa de Comerț „Alfa Vis” SA și ÎM „Aniaj”.

La data de 24 iunie 2019 SA „Echipament” și ÎM „Casa de Comerț „Alfa-Vis”, reprezentați de avocatul Eugeniu Musteață, au depus referință prin care au solicitat declararea cererii de recurs ca fiind inadmisibilă.

La data de 25 iunie 2019 administratorul SRL „Iutad-Comerț”, Tamara Grosu, a depus cerere de recurs suplimentară prin care a invocat că la data examinării cererii de apel, Eugeniu Musteață, nu era în drept să acorde asistență juridică, deoarece perioada

de stagiul de pregătire profesională expirase la 16 decembrie 2018, iar ulterior un alt mandat acesta nu a prezentat.

După cum rezultă din speță litigiul a fost soluționat în baza Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din data de 10 februarie 2000.

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod intră în vigoare la 01 aprilie 2019, iar potrivit alin. (2), la data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din data de 10 februarie 2000.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până 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 până 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.

Din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale.

Prin urmare, completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va aprecia condițiile de admisibilitate a recursului în conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, adică conform reglementărilor anterioare intrării în vigoare a Codului administrativ.

În conformitate cu articolul 193 alin.(3) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție soluționează recursurile împotriva încheierilor și admisibilitatea cererilor de recurs în complete de 3 judecători, iar cererile de recurs – în complete de 5 judecători.

Prin prisma art.194 alin. (2) din Codul administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

Articolul 247 din Codul administrativ consemnează că, 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.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul.

Studiind materialele dosarului, Completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul din următoarele considerente.

Pe parcursul judecării cauzei s-a stabilit că SRL „Iutad Comerț” la data de 28 mai 2003 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3056 a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil (încăperi) cu nr. cadastral xxxxx, cota parte 1.0,

modul de folosire nelocativă, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

S-a mai stabilit că, SRL „Iutad Comerț” la 20 februarie 2017 s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cu o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea autorizației de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015, eliberată la cererea SA „Echipament” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80; anularea certificatului de urbanism nr. 144i/15 din 24 martie 2015 eliberat la cererea SA „Echipament SA ÎM „Casa de Comerț „Alfa-Vis” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80; anularea autorizației de construire nr. 212-c/16 din 22 august 2016, eliberată la cererea SA „Echipament”, ÎM Casa de Comerț „Alfa-Vis” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80.

Prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr.21/388-p din 02 martie 2017 i-a fost comunicat SRL „Iutad Comerț” că actele administrative contestate au fost elaborate și eliberate conform procedurilor stabilite de Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Ulterior, la data de 29 martie 2017, SRL „Iutad Comerț” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău intervenienți accesorii Întreprinderea Mixtă „Aniaj” societate cu răspundere limitată, Societatea pe acțiuni „Echipament”, Întreprinderea Mixtă „Alfa-Vis” societate pe acțiuni prin care a solicitat anularea autorizației de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015, eliberată la cererea SA „Echipament” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80; anularea certificatului de urbanism nr. 144i/15 din 24 martie 2015 eliberat la cererea SA „Echipament”, ÎM „Casa de Comerț „Alfa-Vis” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80; anularea autorizației de construire nr. 212-c/16 din 22 august 2016, eliberată la cererea SA „Echipament”, ÎM Casa de Comerț „Alfa-Vis” SA și ÎM „Aniaj” SRL privind construirea complexului locativ multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din str. Mitropolit Varlaam, 76 și str. V. Alexandri, 80 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, judecând cauza în fond a ajuns la concluzia admiterii acțiunii cu anularea actelor administrative, motivând că autorizația de desființare certificatul de urbanism și autorizația de construire privind realizarea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din contul demolării imobilelor private existente cu adresa str. Mitropolit Varlam 76 și str. V. Alexandri 80, emise de către Primăria mun. Chișinău contravin prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, nu a fost luat în considerare că bunurile mobile învecinate au perete comun, existente de ani de zile și că actele administrative

contestate vor stopa trecerea persoanelor fizice, transportului, spre depozitul întreprinderii SRL „Iutad Comerț”, fiind unica cale de acces, astfel fiind afectat dreptul de proprietate al reclamantului.

Ulterior, instanța de apel fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de ÎM „Alfa-Vis” SA, SA „Echipament” și de Primăria mun. Chișinău a ajuns la concluzia temeiniciei acestora, casând hotărârea primei instanțe cu emiterea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii, motivând că în speță nici un temei, din cele stipulate în art. 26 din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 nu au fost prezentate pentru anularea actelor administrative contestate.

Analizând legalitatea hotărârilor judecătorești contestate, completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că soluția instanței de apel cu privire la respingerea acțiunii este emisă conform legislației în vigoare aplicabile cazului din speță.

Conform art. 2 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, în redacția din 09 iulie 2010, prin autorizație de construire – se înțelege act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate, avizate, verificate și aprobate, autorizație de desființare – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de demolare, totală sau parțială, a unei construcții/amenajări, iar prin certificat de urbanism pentru proiectare – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect.

Reieșind din prevederile art. 3 alin. (1), (2) și (3) și art. 4 alin. (1) din Legea enunțată supra, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite în baza cererii, la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: a) extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de către oficiul cadastral teritorial, însoțit de planul cadastral și/sau planul imobilului; b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului, existent, elaborat de către experți tehnici atestați; 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; e) schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; f) schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; g) avizul de expertiză arheologică emis de Agenția Națională Arheologică. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin. (1), emitentul va refuza primirea setului de documente la momentul depunerii cererii. Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului de către organele locale de arhitectură și urbanism din cadrul administrației publice locale.

Conform art. 6 alin. (2) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010, la certificatul de urbanism pentru proiectare, emitentul va anexa: a) planul de amplasare a imobilului/terenului, cu indicarea dimensiunilor/hotarelor acestuia; b) avizul sanitar; c) avizul ecologic; d) avizul serviciului pompieri și salvatori.

Totodată, conform art. 12 alin. (1), (2), (5) din aceeași Lege, autorizația de construire se emite în baza cererii, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: a) extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de către oficiul cadastral teritorial, cu anexarea planului cadastral și/sau a planului imobilului; b) certificatul de urbanism pentru proiectare; c) extrasul din documentația de proiect în volum de: memoriu explicativ, plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, aviare de către arhitectul-șef; d) avizele de verificare a documentației de proiect (compartimentele: plan general, arhitectură, rezistență) sau raportul unic de verificare a documentației de proiect; e) buletinul de identitate (pentru persoana fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoana juridică); f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) și proiectant; g) extrasul din procesul-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii privind avizarea pozitivă a proiectului de execuție, în cazul proiectării intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; h) certificatul de descărcare de sarcina arheologică, în cazul terenurilor cu patrimoniu arheologic. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite. În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin. (1), emitentul va refuza primirea setului de documente la momentul depunerii cererii.

Conform art. 17 alin. (1) și (2) din Legea sus-enunțată prevede că, autorizația de desființare se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: b) proiectul de organizare a executării lucrărilor de desființare; c) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); d) expertiza tehnică, în cazul desființării parțiale a imobilului; e) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare totală sau parțială a imobilului; f) avizul pozitiv al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării, în cazul monumentelor de istorie, artă și arhitectură sau al obiectelor situate în zone construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

Potrivit art. 1 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, certificatul de urbanism reprezintă – 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 cunoștință solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic de exploatare a trenurilor și construcțiilor pentru care a fost solicitat.

Reieșind din prevederile art. 42 alin. (1) din aceeași Lege, în vigoare la momentul emiterii actelor contestate, drept temei pentru respingerea cererii de eliberare a certificatului de urbanism și a autorizației de construire servește neîndeplinirea de către solicitant a condițiilor de eliberare a acestora stabilite prin lege.

În circumstanțele expuse și reieșind din prevederile legale citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră justă soluția instanței de apel privind respingerea acțiunii ca neîntemeiate, or, autorizația de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015, certificatul de urbanism nr. 144i/15 din 24 martie 2015, autorizația de construire nr. 212-c/16 din 22 august 2016, au fost eliberate SA „Echipament”, ÎM Casa de Comerț „Alfa-Vis” SA și ÎM „Aniaj” SRL, cu respectarea legislației în vigoare, fiind prezentate de către aceștia toată documentația necesară prevăzută de lege în acest sens.

Nu pot fi reținute argumentele recurentului precum că la eliberarea actelor contestate era necesar acordul notarial al SRL „Iutad Comerț”, or, conform art. 3 alin. (1) lit. d) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, la cerere se anexează acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate.

Pe când din extrasul din Registrul bunurilor imobile cert rezultă că SRL „Iutad Comerț” nu sunt coproprietari a bunurilor imobile în raport cu intervenienții accesorii ÎM „Alfa Vis” SA și SA „Echipament”, care în baza actelor administrative legale au desființat un bun proprietate privată a lor și au demarat o afacere economică de edificare a unui alt imobil, realizarea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din contul demolării imobilelor private existente cu adresa str. Mitropolit Varlam 76 și str. V. Alexandri 80.

Însă, după cum s-a menționat mai sus SRL „Iutad Comerț” este proprietar a bunului imobil învecinat (încăperi) cu nr. cadastral xxxxx, cota parte 1.0 modul de folosire nelocativă, fapt confirmat prin extrasului din Registrul bunurilor imobile.

Respectiv, la emiterea autorizației de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015, certificatului de urbanism nr. 144i/15 din 24 martie 2015 și autorizației de construire nr. 212-c/16 din 22 august 2016, nu era necesar acordul vecinului SRL „Iutad Comerț”.

Nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că autorizația de desființare nr. 07id/15 din 12 ianuarie 2015 este ilegală, deoarece ar fi fost prelungită contrar prevederilor art. 17 al Legii nr. 163 din 07 iulie 2010, fără a ține cont că prelungirea autorizației de desființare este un act administrativ separat, care nu a fost contestat și nu este obiectul cazului din speță.

Prin urmare, faptul că construirea complexului multifuncțional cu spații comerciale, locative și parcare subterană din contul demolării imobilelor private existente cu adresa str. Mitropolit Varlam 76 și str. V. Alexandri 80, influențează negativ asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, nu împiedică recurentul să se adreseze cu o acțiune civilă separată privind atentarea inadmisibilă în sensul art. 379 Cod civil, în speță însă se contestă legalitatea emiterii autorizației de desființare, a

certificatului de urbanism și eliberării autorizației de construire, nu și efectul acestora asupra construcțiilor învecinate.

Mai mult, din actele cauzei este cert faptul că pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru se află spre examinare litigiul privind afectarea dreptului de proprietate a recurentului prin demararea construcțiilor de către intervenienții accesorii și anume afectarea căii de acces la bunul imobil proprietate a reclamantului/recurent.

În aceste condiții, nu pot fi reținute argumentele recurentului precum că instanța de apel la examinarea cauzei a apreciat arbitrar probele administrate și că a aplicat greșit normele de drept material, deoarece acestea sunt declarative, lipsite de suport legal și probatoriu.

Analizând întregul material probator administrat în cauză, prin prisma criticilor invocate de către recurent, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră la caz soluția instanței de apel întemeiată și legală.

Astfel, din considerentele menționate, completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul depus de administratorul Societății cu răspundere limitată „Iutad-Comerț”, Grosu Tamara și de reprezentantul acesteia, avocatul Vitalie Enachi.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul depus de administratorul Societății cu răspundere limitată „Iutad-Comerț”, Grosu Tamara și de reprezentantul acesteia, avocatul Vitalie Enachi.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Victor Burduh

Nina Vascan

Iurie Bejenaru