

Dosarul nr. 3ra-76/20

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

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Bostan, V. Negru, A. Pahopol)

## DECIZIE

15 iulie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Maria Ghervas  
Nina Vascan  
Victor Burduh  
Mariana Pitic

examinând în ședință publică recursul depus de către Întreprinderea mixtă „SG Engineering&Co” societate cu răspundere limitată,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Întreprinderea mixtă „SG Engineering&Co” societate cu răspundere limitată împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Annei Parabina, intervenient accesoriu Ecaterina Rogatchina cu privire la contestarea actelor administrative și repararea prejudiciului moral,

împotriva deciziei din 01 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Întreprinderea mixtă „SG Engineering&Co” societate cu răspundere limitată și a fost menținută hotărârea din 20 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 14 august 2017 ÎM „SG Engineering&Co” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Annei Parabina cu privire la contestarea actelor administrative și repararea prejudiciului material și moral.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, este proprietarul bunului imobil de pe str. xxxx.

A menționat că, în același imobil și pe aceeași adresă juridică se află apartamentul nr. 2, ce aparține pârâtei Anna Parabina cu drept de proprietate.

A susținut că, bunurile imobile enunțate sunt despărțite printr-un perete comun, formând un complex unic, care reprezintă un monument de arhitectură de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.

A afirmat că, reieșind din faptul că, edificiul în cauză este compus din mai multe încăperi, speței sunt aplicabile prevederile Legii condominiului în fondul locativ, care definește condominiul ca complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă

destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.

A mai afirmat că, conform Legii menționate, proprietate comună reprezintă părțile dintr-o clădire, alte obiecte imobiliare aflate în proprietate, care nu sunt apartamente sau încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din condominiu.

A declarat că, zidăria pe perimetrul construcției și peretele despărțitor constituie un bun imobil cu mai multe încăperi și formează complexul unic și, ca urmare, reprezintă proprietate comună a tuturor coproprietarilor, însă în pofida acestui fapt, Anna Parabina, proprietarul apartamentului nr. 2 din str. xxxx, a demolat în întregime acest spațiu, proces în cadrul căruia a fost distrusă în totalmente o parte din clădire, care este un bun imobil comun.

A relevat că, conform art. 3 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, 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; c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau, consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați.

A invocat că, n-a eliberat careva acorduri pentru executarea lucrărilor de construcție, prezența cărora este obligatorie conform legislației în vigoare. Or, prin acțiunile menționate în mod inevitabil sunt afectate interesele companiei.

A notat că, în rezultatul intervenției neautorizate, pământul s-a prăbușit, fapt ce a afectat structura de rezistență a clădirii, ce-i aparține.

A specificat că, conform art. 8 lit. h) din Regulamentul privind expertiza tehnică în construcții, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 936 din 16 august 2006, se interzice efectuarea expertizelor tehnice în scopul executării lucrărilor respective în următoarele cazuri: reconstrucției sau desființării construcțiilor existente, amplasate în centrul istoric al mun. Chișinău, pentru care prin Hotărârea Guvernului RM nr. 978 din 02 septembrie 2004 privind stabilirea moratorului la modificarea tramei stradale și amplasarea construcțiilor în centrul istoric și în spațiile verzi ale mun. Chișinău” este stabilit moratoriu, în lipsa planurilor urbanistice de detaliu ale cartierelor în care sunt amplasate aceste construcții.

A menționat că, conform art. 58 din Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, zonele protejate reprezintă teritorii în care sunt situate obiecte sau ansambluri de obiecte ce fac parte din patrimoniul național cultural sau natural, față de care se aplică reglementări specifice în vederea menținerii calității lor, păstrării echilibrului prin intervenții și conservare, precum și pentru asigurarea unor relații armonioase cu mediul înconjurător. Iar conform art. 61 din aceeași Lege, orice intervenție în perimetrul zonelor protejate poate fi autorizată numai cu avizul prealabil al Guvernului sau al autorităților administrației publice locale cu atribuții specifice în domeniu, în modul stabilit de legislație.

A considerat că, la momentul eliberării actelor administrative contestate,

Primăria mun. Chișinău a neglijat cerințele legislației în vigoare, considerent din care certificatul de urbanism nr. 77i/16 din 31 martie 2016 și autorizația de construire urmează a fi anulate.

A susținut că, prin eliberarea documentelor contestate, pârâtei Anna Parabina i-a fost permisă reconstituirea apartamentului litigios, în limitele planimetrice și volumetrice existente și nicidecum demolarea imobilului.

A afirmat că, în astfel de circumstanțe, conform art. 17 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, solicitantului trebuia să-i fie eliberată autorizația de desființare.

A relatat că, Anna Parabina nici nu s-a adresat la Primăria mun. Chișinău pentru obținerea documentului în cauză, procedura eliberării căreia este una analogică procedurii primirii certificatului de urbanism.

A invocat că, în rezultatul acțiunilor neautorizate ale pârâtei Anna Parabina, i-a fost cauzat un prejudiciu material și moral.

A solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 77i/16 din 31 martie 2016 și autorizației de construire nr. 102-r/17 din 28 martie 2017, eliberate de către Primăria mun. Chișinău și încasarea de la pârâți, în mod solidar, a prejudiciului material, a sumei de 10000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral și a tuturor cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 12 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost atrasă în proces Ecaterina Rogatchina în calitate de intervenient accesoriu.

Pe parcursul examinării cauzei, ÎM „SG Engineering&Co” SRL a depus o cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 77i/16 din 31 martie 2016 și autorizației de construire nr. 102-r/17 din 28 martie 2017, eliberate de către Primăria mun. Chișinău și încasarea de la pârâți, în mod solidar, a sumei de 10000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral și a taxei de stat în sumă de 150 de lei.

Prin hotărârea din 20 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru acțiunea depusă de către ÎM „SG Engineering&Co” SRL a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La 25 februarie 2019 ÎM „SG Engineering&Co” SRL a declarat apel nemotivat, iar la 31 mai 2019 a declarat apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin decizia din 01 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de către ÎM „SG Engineering&Co” SRL și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 14 noiembrie 2019 ÎM „SG Engineering&Co” SRL a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată și ilegală.

A menționat că, instanța de apel a acceptat în calitate de probe rapoartele de expertiză, înscrisuri la care reprezentantul intimatei Anna Parabina, avocatul Vitalie

Onofrei a renunțat.

A susținut că, în decizia contestată au fost introduse fapte, care nu corespund situației de fapt existente și care nici nu au fost obiectul discuției în cadrul examinării cauzei și, anume, instanța de apel s-a pronunțat asupra ordonanței de refuz în pornirea urmăririi penale din 14 iulie 2017, emisă de către Procuratura mun. Chișinău, oficiul Centru, în baza sesizării înaintate de către ÎM „SG Engineering&Co” SRL.

A relevat că, ordonanța de refuz în pornirea urmăririi penale enunțată a fost contestată și la data de 03 august 2018 a fost emisă ordonanța de pornire a urmăririi penale conform semnelor constitutive ale componenței de infracțiune prevăzute de art. 257 alin. (3) lit. b) din Codul penal, pe faptul executării necalitative a construcțiilor.

A afirmat că, instanța de apel nu a verificat circumstanțele importante pentru soluționarea justă a litigiului și, contrar art. 373 alin. (5) CPC, nu s-a pronunțat asupra tuturor motivelor invocate în apel.

A declarat că, instanța de apel a interpretat în mod eronat legea.

A invocat că, la momentul emiterii hotărârii primei instanțe și deciziei instanței de apel, termenul de valabilitate a actelor contestate a expirat. Or, la data de 24 iulie 2018 Primăria mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nouă cu nr. 413-c/18, care a fost anulată prin dispoziția viceprimarului mun. Chișinău, Nistor Grozavu nr. 432-d din 26 iunie 2019.

A notat că, instanța de apel neîntemeiat a respins în ședința de judecată din 02 iulie 2019 demersul său cu privire la anexarea probelor în acest sens.

A specificat că, au fost apreciate arbitrar probele.

Prin referințele depuse la 03 ianuarie 2020 și 17 ianuarie 2020 Ecaterina Rogatchina, reprezentată de către avocatul Borislav Babenco, Anna Parabina și reprezentantul acesteia, avocatul Vitalie Onofrei au solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe.

Reprezentantul recurentului ÎM „Engineering&Co” SRL, avocatul Alexandr Podlesnov, în ședința instanței de recurs, a susținut recursul, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

Reprezentantul intimatului Primăria mun. Chișinău, Valentina Urecheanu, reprezentantul intervenientului accesoriu Anna Parabina, avocatul Vitalie Onofrei și reprezentantul intervenientului accesoriu Ecaterina Rogatchina, avocatul Borislav Babenco, în ședința instanței de recurs, au solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, pe care le consideră întemeiate și legale.

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.

Audiind reprezentanții părților și ai intervenienților accesorii, studiind materialele dosarului, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a

fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 0,02 ha și construcția cu nr. cadastral xxxx, , aparține cu drept de proprietate statului Republica Moldova (f.d. 139, vol. I).

Totodată, conform extraselor din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil – încăpere nelocativă, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 134,2 m. p., situat în xxxx, aparține cu drept de proprietate ÎM „SG Engineering&Co” SRL, iar bunul imobil – încăpere locativă, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 52,7 m. p., situat în xxxx, apartamentul nr. 2, este înregistrat cu drept de proprietate după Anna Parabina, în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună nr. 6352 din 18 noiembrie 2010, certificatului de moștenitor legal nr. 6354 din 18 noiembrie 2010 și a contractului de donație nr. 6355 din 18 noiembrie 2010 (f. d. 12, 13, vol. I).

Conform fișelor de avizare, anexate la materialele cauzei, se atestă că, Ministerul Culturii a avizat schița de proiect și proiectul de execuție pentru solicitarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a autorizației de construire (f. d. 51, 52, vol. I).

La 31 martie 2016 Primăria mun. Chișinău a eliberat Annei Parabina certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 77i/16, pentru reconstruirea apartamentului nr. 2 din str. xxxx, în limitele planimetrice și volumetrice existente, iar la 28 martie 2017 a eliberat Annei Parabina autorizația de construire nr. 102-c/17 pentru reconstruirea apartamentului nr. 2 din str. xxxx, în limitele planimetrice și volumetrice existente (f. d. 7, 8, vol.I).

De asemenea, s-a constatat că, la 31 mai 2017 ÎM „SG Engineering&Co” SRL s-a adresat la Primăria mun. Chișinău cu o cerere, prin care a solicitat comunicarea informației dacă, primăria a eliberat certificat de urbanism și autorizație de construire pentru efectuarea lucrărilor de construcție pe adresa xxxx.

Prin răspunsul nr. 21/1275-p din 13 iunie 2017 Primăria mun. Chișinău a comunicat ÎM „SG Engineering&Co” SRL faptul că, a eliberat Annei Parabina certificatul de urbanism nr. 77i/16 din 31 martie 2016 și autorizația de construire nr.102-c/17 din 28 martie 2017 pentru reconstruirea apartamentului nr. 2 din str.xxxx, în limitele planimetrice și volumetrice existente. De asemenea, i-a comunicat că, la moment sunt efectuate lucrări de demolare și demontare conform documentației de proiect nr. 016/2016, elaborată de către SRL „Procons-Line”, verificată de verificali autorizați și avizată de către arhitectul-șef al municipiului Chișinău.

La 07 iulie 2017 ÎM „SG Engineering&Co” SRL a depus la Primăria mun.Chișinău cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 77i/16 din 31 martie 2016 și a autorizației de construire nr. 102-c/17 din 28 martie 2017, eliberate Annei Parabina pentru reconstruirea apartamentului nr.2 din str. xxxx, iar prin răspunsul 21/1706-p din 27 iulie 2017 Primăria mun.Chișinău a informat-o că, certificatul de urbanism nr.77i/16 din 31 martie 2016 și autorizația de construire nr. 102-c/17 din 28 martie 2017 au fost elaborate în

conformitate cu legislația în vigoare. Totodată, i-a comunicat că, acordul ÎM „SG Engineering&Co” SRL nu a fost solicitat la eliberarea actelor respective, deoarece nu este coproprietar al apartamentului pentru care a fost eliberat certificatul de urbanism și autorizația de construire (f. d. 11, vol. I).

Din materialele dosarului rezultă că, la 29 august 2017 dreptul de proprietate asupra bunului imobil – încăperea locativă, cu nr. cadastral xxxx, apartamentul nr.2, a fost înregistrat după Ecaterina Rogatchina în baza contractului de vânzare-cumpărare din 24 august 2017 (f. d. 97, vol. I).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, ÎM „SG Engineering&Co” SRL a solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 77i/16 din 31 martie 2016 și autorizației de construire nr. 102-r/17 din 28 martie 2017, eliberate de către Primăria mun. Chișinău și încasarea de la Primăria mun. Chișinău și Anna Parabina, în mod solidar, a sumei de 10000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral și a taxei de stat în sumă de 150 de lei.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către ÎM „SG Engineering&Co” SRL, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Complețul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, consideră că, soluția dată de către instanțele judecătorești este una întemeiată și legală.

Conform art. 2 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autorizație de construire – 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 și verificate, iar 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.

Conform art. 3 alin. (1) și (2) din Legea enunțată, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: 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 Educației, Culturii și Cercetării, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

Art. 4 alin. (1) din Legea enunțată prevede că, 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, iar art. 7 alin. (1) din Legea enunțată prevede că, certificatul de urbanism informativ (anexa nr. 2) se elaborează și se eliberează în baza cererii, la care se anexează, în original și în copie, buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică).

Conform art. 12 alin. (1) și (2) din Legea enunțată, autorizația de construire (anexa nr. 3) 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) certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite; 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; 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 persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană 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 Educației, Culturii și Cercetării 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 sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art.6 alin.(2) și (3) din Legea nr.218 din 17 septembrie 2010 privind protejarea patrimoniului arheologic; i) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului și dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfășura activități prevăzute de Legea nr.86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

Art. 21 alin. (1) din aceeași Lege prevede că, certificatele de urbanism și autorizația de construire/desființare se emit de către primarii municipiilor, orașelor, comunelor și satelor pentru construcții (lucrări de construcție/desființare) de orice destinație și tip de proprietate, iar art. 22 alin. (1) din aceeași Lege prevede că, certificatul de urbanism și autorizația de construire/desființare se semnează de primar sau, după caz, președintele raionului, de secretarul consiliului local și de arhitectul-șef.

Conform art. 6 din Legea nr. 835-XII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, documentația de urbanism și amenajare a

teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice și regulamentele aferente acestora. Documentația de urbanism și amenajare a teritoriului se fundamentează pe studii preliminare și pe cercetări științifice și conține prevederi cu caracter director și cu caracter reglementator. Prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinația terenurilor și regulile de utilizare a acestora. În temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism și autorizația de construire. Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului.

Conform art. 12 din Legea enunțată, planurile urbanistice sînt următoarele: a) planurile urbanistice generale; b) planurile urbanistice zonale; c) planurile urbanistice de detaliu.

Conform pct. 4 și 22 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 5 din 05 ianuarie 1998 (în vigoare la momentul eliberării certificatului de urbanism), planificarea dezvoltării teritoriale a localităților este precedată în mod obligatoriu de elaborarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului și este îndreptată spre realizarea prevederilor Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor, schimbarea destinației terenurilor, efectuarea altor operațiuni urbanistice se vor adopta numai în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, cu respectarea cerințelor și procedurilor prevăzute de legislație.

Autorizarea executării construcțiilor în localitățile urbane se va face numai în baza documentației de urbanism, aprobată conform legii, și va avea ca scop sporirea eficienței utilizării teritoriilor, în general, și a zonelor de locuit, în special, inclusiv reconstrucția fondului construit existent, proiectarea noilor cartiere locative cu infrastructurile socială și edilitară moderne și perfecționarea structurii de planificare.

Din materialele dosarului și, anume, din cererea de chemare în judecată rezultă că, ÎM „SG Engineering&Co” SRL, solicitând anularea certificatului de urbanism nr.77i/16 din 31 martie 2016 și a autorizației de construire nr. 102-r/17 din 28 februarie 2017, eliberate de Primăria mun. Chișinău, a invocat că, la eliberarea actelor contestate nu a fost solicitat acordul său, fapt ce contravine prevederilor Legii condominiului în fondul locativ și art. 3 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Raportînd cadrul legal la circumstanțele cauzei, se atestă cu certitudine că, terenul cu nr. cadastral xxxx și construcția cu nr. cadastral xxxx aparțin cu drept de proprietate statului RM. Din construcția cu nr. cadastral xxxx mai fac parte și alte două bunuri imobile și, anume, construcția cu suprafața de 134,2 m. p., cu nr.cadastral xxxx, care aparține cu drept de proprietate ÎM „SG Engineering&Co” SRL și bunul imobil cu nr. cadastral xxxx, care aparținea cu drept de proprietate Annei Parabina, după care din 29 august 2017 a fost înregistrat cu drept de proprietate după Ecaterina Rogatchina.

Conform art. 344 alin. (1) din Codul civil (în redacția pînă la 01 martie 2019), proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari, iar conform art. 345 alin. (1) din Codul civil (în redacția pînă la 01 martie 2019), proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei

fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părți) sau prin nedelimitarea cotelor-părți (proprietate în devălmășie).

La caz, reieșind din informația din Registrul bunurilor imobile, se reține că, Anna Parabina, la acel moment și Ecaterina Rogatchina, la momentul actual, sunt proprietari exclusivi ai apartamentului nr. 2 din xxxx, în speță nefiind vorba despre o proprietate comună, or, bunurile imobile enunțate sunt înregistrate individual în Registrul bunurilor imobile și au numere cadastrale separate, precum și proprietari diferiți.

Deși, la caz, ÎM „SG Engineering&Co” SRL a invocat și faptul că, speței date sunt aplicabile prevederile Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, instanțele judecătorești corect au reținut că, recurentul nu a făcut dovada înregistrării de stat a condominiului. Or, în sensul art. 1 din Legea menționată, noțiunile utilizate în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles: condominiu – complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză. În cazul construcțiilor date în exploatare, condominiu se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de bunuri imobiliare, amplasate pe un anumit teritoriu, din inițiativa proprietarilor, agențiilor teritoriale de privatizare sau autorităților administrației publice locale. Asociația de coproprietari în condominiu se constituie după darea în exploatare a construcției; asociația de coproprietari în condominiu – organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu.

Iar, conform art. 17 alin. (1), (3) și (4) din Legea menționată, condominiu este supus înregistrării de stat în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998. Concomitent cu înregistrarea asociației de coproprietari, va fi înregistrată separat și fiecare locuință (încăpere) privatizată împreună cu cota-parte a fiecărui proprietar, care va constitui o parte separată a proprietății imobiliare. Asociația de proprietari ai locuințelor privatizate sau, după caz, cooperativa de construcție a locuințelor, care funcționează în blocul de locuințe, urmează a fi reorganizată în asociație de coproprietari în condominiu, cu înregistrarea ulterioară a acesteia și a condominiului.

La caz, se mai reține că, din materialele dosarului rezultă că, în anul 2015, în baza cererii fostului proprietar al apartamentului nr. 2 situat în xxxx, Anna Parabina, a întocmit raportul de expertiză privind starea tehnică a construcțiilor apartamentului nr. 2 în clădirea (lit. A1, A2, A3, A4 și „al”), amplasate pe str. xxxx, în legătură cu reparația acestora.

Astfel, prin raportul de expertiză întocmit în luna august 2015 de către expertul tehnic Iuri Liunenco s-a constatat că, starea tehnică a construcției – apartamentul nr. 2 (lit. A2, A3, A4 și „al”) situat pe str. xxxx nu corespunde condițiilor de construcție stabilite, respectiv, necesita lucrări de reconstrucție (f.d.56-83, vol. I).

Ulterior întocmirii raportului de expertiză menționat, la 27 octombrie 2015

Anna Parabina a expediat în adresa ÎM „SG Engineering&Co” SRL o scrisoare, prin care a solicitat eliberarea acordului pentru efectuarea lucrărilor de reparație capitală și reconstrucție a imobilului situat în xxxx, ograda comună (f. d. 50, vol. I).

La 31 martie 2016 Primăria mun. Chișinău a eliberat pe numele Annei Parabina certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 77i/16 pentru reconstruirea apartamentului nr. 2 din str. xxxx, în limitele planimetrice și volumetrice existente, iar la 28 martie 2017 a eliberat pe numele Annei Parabina autorizația de construire nr. 102-c/17 pentru reconstruirea apartamentului nr. 2 din str. xxxx, în limitele planimetrice și volumetrice existente (f. d. 7, 8, vol. I).

În ce privește necesitatea obținerii acordului ÎM „SG Engineering&Co” SRL la efectuarea lucrărilor de reconstruire a apartamentului nr. 2 din str. xxxx, în limitele planimetrice și volumetrice existente, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele judecătorești corect au conchis că, acesta nu era necesar, în contextul în care, după cum a fost stabilit anterior, bunul imobil menționat aparținea în exclusivitate Annei Parabina.

La materialele dosarului a fost anexat raportul de expertiză tehnică privind starea tehnică a imobilului în curs de demolare, posibilitatea consolidării și reconstrucției”, întocmit în luna august 2017, prin care s-a constatat că, starea tehnică a elementelor constructive existente a imobilului sunt avariate și nu corespund cerințelor normative în vigoare. Exploatarea acestei construcții nu poate fi posibilă din cauza prăbușirii majorității pereților inițiali. Este necesară consolidarea urgentă a fundației exterioare și a pereților rămași, cu executarea unei carcase de rezistență în interiorul imobilului (f. d. 84-89, vol. I).

Mai mul, actele cauzei denotă faptul că, ÎM „SG Engineering&Co” SRL a depus o sesizare la Procuratura mun. Chișinău, prin care a solicitat atragerea la răspundere penală, conform art. 257 alin. (3) lit. b) din Codul penal, a factorilor de decizie ai întreprinderii, care în mod ilegal au demolat o parte a construcției, situată în mun. xxxx, iar prin ordonanța de refuz în pornirea urmăririi penale din 14 iulie 2017 procurorul în Procuratura mun. Chișinău, oficiul Centru a refuzat în pornirea urmăririi penale pe faptul sesizării depuse de către aceasta din motivul lipsei semnelor calificative ale infracțiunii (f. d. 99, vol. I).

Cît privește avizarea lucrărilor de reconstruire a apartamentului nr. 2 din str. xxxx, se reține că, la materialele cauzei au fost anexate fișa de aviz (faza: Schiță de Proiect) nr. 07 din 24 aprilie 2015, conform căreia Ministerul Culturii, în rezultatul examinării documentației de proiect, a aprobat Annei Parabina, pentru solicitarea certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea reconstruirii apartamentului nr. 2, iar conform fișei de aviz (faza: Proiect de Execuție) nr. 1 din 19 ianuarie 2017, Ministerul Culturii a aprobat pentru solicitarea autorizației de construire pentru reconstruirea apartamentului nr. 2 în limitele planimetrice și volumetrice existente (f. d. 51, 52, vol. I).

Conform art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare la data eliberării actelor contestate), actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care: a) este

ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii; b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Raportând prevederile legale enunțate la circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele judecătorești corect au concluzionat că, la caz, nu au fost stabilite nici unul din temeiurile prevăzute la art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ în vederea anulării actelor contestate și, prin urmare, temeinic și legal au respins acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Argumentele invocate de către recurent în susținerea poziției sale nu pot fi reținute de către instanța de recurs, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele, care au fost constatate și elucidate pe deplin de către instanțele de judecată, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

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

decide:

Se respinge recursul depus de către Întreprinderea mixtă „SG Engineering&Co” societate cu răspundere limitată.

Se menține decizia din 01 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 20 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Întreprinderea mixtă „SG Engineering&Co” societate cu răspundere limitată împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Annei Parabina, intervenient accesoriu Ecaterina Rogatchina cu privire la contestarea actelor administrative și repararea prejudiciului moral.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan

Victor Burduh  
Mariana Pitic