

## DECIZIE

11 noiembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătoriai

Tamara Chișca-Doneva  
Maria Ghervas  
Nina Vascan  
Iurie Bejenaru  
Victor Burduh

examinând recursul depus de avocatul Vitalie Nagacevschi în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Șahin Construction”,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Șahin Construction” împotriva Agenției pentru Supravegere Tehnică cu privire la anularea prescripției,

împotriva deciziei din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

#### c o n s t a t ă :

La 01 noiembrie 2018 SRL „Șahin Construction” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției pentru Supravegere Tehnică cu privire la anularea prescripției seria AST nr. 000069 din 20.07.2018 privind sistarea lucrărilor de construcție - montaj a ansamblului rezidențial cu parcare auto subterană amplasat în XXX.

În motivarea acțiunii a indicat că la 20 iulie 2018 a fost emis actul administrativ - prescripția Agenției pentru Supravegere Tehnică nr. 000069 prin care s-a dispus sistarea lucrărilor de construcții-montaj, până la înlăturarea neajunsurilor.

Prin cererea prealabilă din 10 septembrie 2018, compania reclamantă a solicitat revocarea din oficiu a actului administrativ, din considerentul că acesta este emis contrar prevederilor legale.

La 14 decembrie 2017 SRL „Șahin Construction” a procurat terenurile din XXX. Ulterior, la 29 decembrie 2017 Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 796/17 din 29 decembrie 2017, pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu parcare auto subterană în limitele terenurilor private cu numerele cadastrale XXX.

Conform avizului expertizei arheologice nr. 545 din 12 decembrie 2017, Agenția Națională Arheologică a avizat pozitiv și fără obiecții schița de proiect.

Conform procesului-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice nr. 14 din 14 septembrie 2017, a fost acceptată fără obiecții, schița de proiect privind construirea complexului de locuințe.

Astfel, la 15 martie 2018 Primăria municipiului Chișinău a eliberat autorizația de desființare nr. 16a/18 pentru demolarea construcțiilor vechi și, tot la 15 martie 2018, Ministerul Culturii a avizat pozitiv, fără obiecții documentația de proiect elaborată de SC „Altamira” SRL. Totodată, la 30 martie 2018 Primăria municipiului Chișinău a avizat fără obiecții documentația de proiect, iar la 12 iunie 2018, a fost eliberată autorizația de construire nr. 282-c/18 pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu parcare auto subterană, cu nivelul de înălțime 2S+P+4E+M (blocul 1) și 2S+P+6E+M (blocurile 2 și 3), în limitele terenurilor deținute în proprietate din XXX.

La 14 iunie 2018 SRL „Șahin Construction” a depus declarație de începere a lucrărilor la Agenția pentru Supraveghere Tehnică, însă prin prescripția din 20 iulie 2018, s-a dispus sistarea lucrărilor de construcție - montaj, până la înlăturarea neconformităților.

Reclamanta nu este de acord cu prescripția din 20 iulie 2018 pe care o consideră ilegală, menționând că toate tipurile de acțiuni din partea autorităților publice investite cu drepturi de control, printre care și Agenția pentru Supraveghere Tehnică, indiferent de forma și scopul controlului, sunt sub incidența Legii privind controlul de stat al activității de întreprinzător nr.131 din 08.06.2012, Lege care a fost adoptată de către Parlamentul Republicii Moldova, pentru a pune capăt și a contracara abuzurile din partea autorităților publice la efectuarea discreționară a controalelor din partea agenților lor, pentru a consolida cadrul juridic și a responsabiliza agenții de stat, inclusiv prin centralizarea rezultatelor controalelor efectuate în baza de date unică a Cancelariei de Stat.

A relatat că, prin solicitarea prezentării actelor ce stau la baza efectuării lucrărilor de construcții la șantierul din XXX a avut loc un control de stat, care însă a fost efectuat contrar rigorilor stabilite de prevederile art. 2, 20, 24, 25, 28, 31 din Legea nr.131 din 08.06.2012, în sensul că, agenții statului nu au citat agentul economic, nu au dispus de delegație de control, nu au raportat despre rezultatele controlului Cancelariei de Stat.

A invocat că, rezultatele controlului efectuat de Agenția pentru Supraveghere Tehnică se consideră nule și nu pot servi drept temei pentru executarea prescripției privind înlăturarea încălcărilor și/sau pentru aplicarea sancțiunilor respective în cazul în care controlul a fost efectuat de organul de control și / sau de colaboratorii acestuia, cu încălcarea prevederilor Legii nr. 131 din 08.06.2012. Or, încălcările admise de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică se rezumă la următoarele: nu a fost respectată procedura prealabilă exercitării controlului, deoarece controlul a fost exercitat în lipsa delegației de control; controlul a fost efectuat în lipsa vreunui din temeiurile prevăzute la art. 19 din Legea privind controlul de stat al activității de întreprinzător nr. 131 din 08.06.2012; controlul a fost exercitat fără ca persoana supusă controlului să fie informată despre drepturile și obligațiile sale și despre documentele normative și actele normative ce vor fi utilizate în cadrul controlului și în a căror bază se efectuează controlul; circumstanțele descrise în prescripția contestată sunt eronate și nu corespund situației de fapt și nu au fost verificate din punct de vedere juridic; persoana supusă controlului nu are nici o atribuție la emiterea

actului permisiv; prescripția contestată nu conține informații referitoare la modul de înlăturare a neconformităților.

A susținut că, nici prin Legea privind calitatea în construcții, nu este oferit dreptul pârâtei de a emite prescripția punitivă de sistare a tuturor lucrărilor de construire or, Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții, stabilește la pct. 27 lit. b) că, Agenția poate dispune sistarea lucrărilor de construcții doar dacă au fost depistate abateri de la documentația de proiect.

A mai invocat că, încălcările pretins depistate au fost altele, și anume, necorespunderea certificatului de urbanism Planului Urbanistic Zonal, și încălcarea normelor antiincendiară pe axa 16, 17. Mențiunile Agenției pentru Supraveghere Tehnică referitoare la neconcordanța certificatului de urbanism cu Planul Urbanistic General Zonal, nu sunt imputabile agentului economic, așa cum acesta a îndeplinit obligația de a depune la ghișeu toate actele necesare în vederea eliberării unor acte permise, ce au născut un drept real de a edifica construcția și o speranță legitimă de a se folosi de bunul deținut în proprietate. Totodată, Planul Urbanistic General a fost elaborat de autoritățile publice locale, care au eliberat certificatul de urbanism și autorizația de construire.

A remarcat că, în prescripția contestată nu a fost indicată exact norma legală care prescrie încălcarea normelor antiincendiară. În acest sens, a menționat că de către reclamantă nu a fost încălcată nici o normă anti incendiară or, toate apartamentele care au fost proiectate au geamuri pe ambele laturi ale blocului, nefiind blocat accesul pentru stingerea incendiului. Mai mult, apartamentele dispun de logii, spații pentru evacuare, cât și scară de evacuare în caz de incendiu.

A notat că sistând lucrările de construcție, pe un șantier unde activează în mediu 100 lucrători zilnic, ingineri - se stopează întreaga activitate a companiei, în legătură cu ce nu poate fi finisată construcția obiectivelor planificate și nu se poate folosi de terenul ce-i aparține cu drept de proprietate.

Astfel, a conchis că prin prescripția contestată, a fost încălcat dreptul de proprietate al reclamantei asupra terenurilor sale, care au fost procurate anume pentru edificarea unor construcții.

Prin hotărârea din 15 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Șahin Construction” împotriva Agenției pentru Supraveghere Tehnică.

S-a anulat prescripția emisă de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică în data de 20.07.2018, seria AST nr. 000069 cu privire la sistarea lucrărilor de construcții montaj a ansamblului rezidențial cu parcare auto subterană amplasat în XXX efectuate de către SRL „Șahin Construction”, ca fiind ilegală.

Prin decizia din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Agenției pentru Supraveghere Tehnică împotriva hotărârii din 15 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

S-a casat hotărârea din 15 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei decizii noi privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Șahin Construction”, ca fiind neîntemeiată.

În motivarea deciziei, instanța de apel a constatat că, Agenția pentru Supraveghere Tehnică la data de 20 iulie 2018, a emis prescripția seria AST nr. 000069 în conținutul căreia s-a indicat că, conform Legii nr. 721 din 02 februarie

1996 privind calitatea în construcții, Agenția a efectuat verificarea actelor ce au stat la baza autorizației de construire nr. 282-c/18 din 12 iunie 2018, la obiectivul - construirea unui ansamblu rezidențial cu parcare auto subterană cu nivelul de înălțime construire a unui ansamblu rezidențial cu parcare auto subterană, cu nivelul de înălțime: 2S+P+4E+M (blocul nr. 1) și 2S+P+6E+M (blocurile nr. 2 și 3), poziții conform planului general, în limitele terenurilor private cu nr. cadastrale XXX în XXX, în baza demersurilor parvenite. În rezultatul verificării actelor, Agenția a constatat următoarele neconformități: certificatul de urbanism pentru proiectare nu corespunde prevederilor art. 6 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție; obiectivul proiectat a fost amplasat în zona Nucleului istoric al mun. Chișinău, iar pentru a fi amplasat obiectivul proiectat, este necesar de a aproba Planul Urbanistic Zonal, conform ordinii stabilite de legislație. Amplasarea unei asemenea construcții până la obținerea actelor permise contravine Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; normele antiincendiarie nu se respectă pe axa 16, 17, și anume, nu este acces în caz de incendiu la apartamentele cu ieșirea geamurilor spre axa 17 și casa scării. Astfel, s-a dispus sistarea tuturor lucrărilor de construcții - montaj, pînă la înlăturarea neconformităților și de informat Agenția în scris despre acest fapt.

La demersul Agenției pentru Supravegere Tehnică din 26.09.2018, prin dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 810-d din 19.10.2018 „Cu privire la sistarea lucrărilor de construire la șantierul de construcții din XXX nr. 282-c/18 din 12.06.2018” a fost dispusă sistarea lucrărilor de construire la șantierul de construcții din XXX, precum și a fost sistată valabilitatea autorizației de construire nr. 282-c/18 din 12.06.2018, pînă la înlăturarea neconformităților.

Agenția pentru Supravegere Tehnică a efectuat controlul inopinat la SRL „Șahin Construction” în scopul verificării sesizării grupului de locatari, respectiv controlul a avut ca scop nu verificarea activității de întreprinzător a SRL „Șahin Construction”- dar respectarea prevederilor Legii nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții, în coroborare cu Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții, care este executat de Agenția pentru Supravegere Tehnică.

Colegiul judiciar, a reținut că în urma controlului a fost stabilită necorespunderea certificatului de urbanism, Planului urbanistic local (PUZ) , fiind încălcat art. 6 lit. d) a Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție. Concomitent s-a depistat faptul, că normele antiincendiarie nu se respectă pe axa 16, 17 ce se manifestă prin lipsa accesului în caz de incendiu la apartamentele cu ieșirea geamurilor spre axa 16, 17 și scara casei, fapt omis de proiectanți. Drept urmare nu poate fi reținută poziția instanței de fond precum că Agenția nu a indicat care neconformitate a fost stabilită ... și ca urmare societatea reclamantă este în imposibilitate de a cunoaște ce iregularități urmează să înlătore or, potrivit pct. 5 al prescripției AST nr. 000069 din 20.07.2018 intitulat - Rezultatul controlului - au fost indicate încălcări reale, depistate în rezultatul verificării.

Instanța de apel a conchis că, după nenumăratele avertizări din partea Primăriei mun. Chișinău și a Preturii sect. Râșcani despre necesitatea înlăturării neconformităților depistate, prin dispoziția Primarului General nr. 810-d din 19 octombrie 2018 „Cu privire la sistarea lucrărilor de construcție la șantierul de construcție din XXX și sistarea valabilității autorizației de construire nr. 282-c/18 din

12.06.2018” a fost sistată efectuarea lucrărilor de construcție din XXX și a actelor permise.

Respectiv, la momentul adresării SRL „Şahin Construcție” în instanța de judecată lucrările de construcție deja erau sistate prin dispoziția menționată mai sus - în urma demersului Agenției pentru Supraveghere Tehnică nr. 1264/AST din 26.09.2018, act administrativ ce nu a fost contestat de reclamant, astfel prescripția contestată în mod separat nu a avut efecte juridice, decât alăturat dispoziției Primarului General nr. 810-d din 19 octombrie 2018.

La 03 ianuarie 2020 avocatul Vitalie Nagacevschi acționând în interesele SRL „Şahin Construction” a depus recurs nemotivat împotriva deciziei din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, ulterior la 10 februarie 2020 a depus recursul motivat, solicitând casarea deciziei recurate, cu adoptarea unei hotărâri noi de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

În motivarea recursului și-a exprimat dezacordul cu decizia instanței de apel, reiterând circumstanțele de fapt indicate în cererea de chemare în judecată, menționând că instanța de apel la adoptarea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

A indicat că instanța de apel la examinarea cauzei nu a aplicat prevederile Legii cu privire la controlul de stat asupra activității de întreprinzător, Regulamentul privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 și a Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție or, anume aceste legi guvernează obiectul litigiului în cauză.

Mai mult, recurentul consideră că instanța de apel a dat o apreciere arbitrară probelor prezentate or, una din încălcările constatate de către pârât în actul administrativ contestat se referă la nerespectarea normelor antiincendiere. Prin urmare, Colegiul judiciar nu a examinat probele prezentate de către reclamant în vederea combaterii constatării eronate din actul administrativ contestat și anume înscrisul nr. 5/766 din 21 decembrie 2018 emis de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Direcția salvatori și pompieri, prin care se atestă faptul că toate compartimentele de proiect, elaborate în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 769/17 din 29 decembrie 2017, corespund normelor și regulilor de apărare împotriva incendiilor. Astfel, instanța de apel și-a întemeiat concluzia cu privire la încălcarea normelor antiincendiere în contradicție cu proba anexată la materialele dosarului, nemotivând respingerea acestei probe.

Consideră recurentul că, obținând toate actele permise și demarând construcția mai multor blocuri locative, putea în mod legitim să considere că va finaliza construcțiile începute, respectiv va înregistra dreptul de proprietate asupra acestor bunuri imobile. Cu toate acestea actul administrativ contestat îngreudește realizarea acestei speranțe legitime, în consecință atentând la dreptul de proprietate or, CtEDO prin prisma art. 1 Protocolul 1 din Convenție, conferă valoare patrimonială, respectiv și protecție, nu doar bunurilor, dar și speranței legitime în dobândirea acestora.

A afirmat că art. 1 Protocolul 1 din Convenție prevede trei condiții în care privarea de un bun nu reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate, decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Așa cum legislația națională nu prevede o normă legală care ar impune necesitatea contestării actelor emise de Agenția pentru Supraveghere

Tehnică, în mod obligatoriu, concomitent cu actele unei alte autorități/instituții publice, în consecință, rezultă că afectarea dreptului de proprietate este una contrară Convenției, implicit fiind încălcat un drept fundamental al reclamantului, dreptul de proprietate, ceea ce constituie temei de casare a hotărârii instanței de apel.

Totodată, menționează că prescripția emisă de Agenția pentru Supraveghere Tehnică nr. AST 000069 din 20 iulie 2018, fiind un act administrativ distinct, legalitatea sau ilegalitatea acestuia nu depinde de un alt act emis de către o altă autoritate publică, la caz de dispoziția Primarului General nr. 810-d din 19 octombrie 2018.

La 03 iunie 2020 reprezentantul Agenției pentru Supraveghere Tehnică a depus referință pe marginea recursului declarat împotriva deciziei din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând respingerea cererii de recurs ca fiind neîntemeiată.

Conform art. 245 din Codul administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost emisă la 10 decembrie 2019, iar recurentul a recepționat-o la 21 ianuarie 2020, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele dosarului (f.d. 86, vol.II). Astfel, recursul nemotivat depus la 03 ianuarie 2020, ulterior recursul motivat depus la 10 februarie 2020 de către avocatul Vitalie Nagacevschi în interesele SRL „Șahin Construcțion”, sînt în termen.

Prin încheierea din 16 septembrie 2020 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus de avocatul Vitalie Nagacevschi în interesele SRL „Șahin Construcțion” a fost numit pentru examinare în complet din 5 judecători.

Conform art. 247 din Codul 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.

Examinând și analizând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele dosarului și prevederile legale, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de avocatul Vitalie Nagacevschi în interesele SRL „Șahin Construcțion”, urmează a fi admis, cu casarea deciziei din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 15 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și pronunțarea unei decizii noi de admitere a acțiunii, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Totodată, conform 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.

În temeiul art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) Cod administrativ, pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile Cap.III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile Cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La rândul său, în corespundere cu art. 219 alin. (1), (3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Conform art. 22 din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sînt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Faptele deja cunoscute autorităților publice sau instanțelor de judecată competente, faptele general notorii și faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, pînă la proba contrarie.

Din actele și lucrările dosarului prezentate și necontestate de părți, dar și determinate de instanțele ierarhic inferioare în fazele procesuale anterioare, se atestă conform extraselor din Registrul bunurilor imobile că, SRL „Șahin Construction” deține cu drept de proprietate loturile de pămînt, cu destinația „pentru construcții”, amplasate în XXX, cu numerele cadastrale XXX (f.d. 16-18, vol.I).

La fel, s-a constatat că la 29 decembrie 2017 Primăria municipiului Chișinău a eliberat titularului SRL „Șahin Construction” certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 796/17, prin care a permis elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu parcare auto subterană, în limitele terenurilor private cu nr. cadastrale XXX, amplasate în XXX. Iar, conform mențiunilor din certificatul de urbanism s-a constatat că, conform Planului urbanistic general al orașului Chișinău aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, imobilul este amplasat în centrul istoric al Chișinăului, monument de importanță națională, inclus cu nr. 308 Chișinău, în Registrul Monumentelor Republicii Moldova, ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531 din 22 iunie 1993. De asemenea, s-a indicat că potrivit Regulamentului de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, imobilul este amplasat în zona cu codul „R5”, care cuprinde funcțiuni rezidențiale. Conform pct. 4 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, pentru zona centrală istorică a orașului Chișinău, Regulamentul de urbanism local intră în vigoare doar după aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Planului Urbanistic Zonal Centrul și a Schemei complexe a transporturilor (f. d. 19 - 20).

La 12 iunie 2018 Primăria municipiului Chișinău a eliberat SRL „Șahin Construction” autorizația de construire nr. 282-c/18, prin care a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui ansamblu rezidențial cu parcare auto subterană, cu

nivelul de înălțime: 2S+P+4E+M (blocul nr. 1) și 2S+P+6E+M (blocurile nr. 2 și 3), poziții conform planului general în limitele terenurilor private cu nr. cadastrale XXX, în XXX (f.d. 15, vol.I).

La 06 iunie 2018 mai mulți locatari din str. XXX au depus la Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Inspectoratul General al Poliției, Primăria municipiului Chișinău, Pretura sectorului Rîșcani mun. Chișinău și Centrul de Sănătate Publică o sesizare prin care au solicitat verificarea legalității lucrărilor de construcții pe adresa XXX. La fel, petiționarii au indicat că în cazul în care construcția se execută legal, să fie impuse restricții executantului de lucrări, și anume: executarea lucrărilor doar în intervalul orelor 08.00 – 18.00; abținerea de la executarea lucrărilor de construcții în zilele de odihnă și de sărbătoare; curățarea drumurilor și evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor; schimbarea itinerarului vehiculelor de mare tonaj, astfel încât acestea să nu se deplaseze la deal în vederea evitării eliminării excesive a gazelor de eșapament și a zgomotului (f. d. 70-71, vol.I).

Urmare a efectuării la 20 iulie 2018 a controlului, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a emis prescripția seria AST nr. 000069, în conținutul căreia s-a indicat că, conform Legii privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, Agenția a efectuat verificarea actelor ce au stat la baza autorizației de construire nr. 282-c/18 din 12 iunie 2018, la obiectivul - construirea unui ansamblu rezidențial cu parcare auto subterană cu nivelul de înălțime construire a unui ansamblu rezidențial cuparcare auto subterană, cu nivelul de înălțime: 2S+P+4E+M (blocul nr. 1) și 2S+P+6E+M (blocurile nr. 2 și 3), poziții conform planului general, în limitele terenurilor private cu nr. cadastrale XXX, în XXX, în baza demersurilor parvenite.

În rezultatul verificării actelor, Agenția a constatat următoarele neconformități: certificatul de urbanism pentru proiectare nu corespunde prevederilor art. 6 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție; obiectivul proiectat a fost amplasat în zona Nucleului istoric al mun. Chișinău, iar pentru a fi amplasat obiectivul proiectat, este necesar de a aproba Planul Urbanistic Zonal, conform ordinii stabilite de legislație. Amplasarea unei asemenea construcții până la obținerea actelor permisibile contravine Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; normele antiincendiare nu se respectă pe axa 16, 17, și anume, nu este acces în caz de incendiu la apartamentele cu ieșirea geamurilor spre axa 17 și casa scării. Astfel, s-a dispus sistarea tuturor lucrărilor de construcții - montaj, până la înlăturarea neconformităților, fiind necesară informarea Agenției în scris despre acest fapt (f.d. 9-10, vol.I).

La 10 septembrie 2018 SRL „Șahin Construction” a depus cerere prealabilă la Agenția pentru Supraveghere Tehnică prin care a solicitat anularea prescripției seria AST nr. 000069 din 20 iulie 2018 (f.d. 11-12, vol.I).

Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prima instanță s-a pronunțat în favoarea temeiniciei acțiunii pe care a admis-o, anulând prescripția emisă de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică în data de 20.07.2018, seria AST nr. 000069 cu privire la sistarea lucrărilor de construcții montaj a ansamblului rezidențial cu parcare auto subterană amplasat în XXX efectuate de către SRL „Șahin Construction”.

Judecând apelul, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 10 decembrie 2019 a admis apelul declarat de Agenției pentru Supraveghere Tehnică împotriva hotărârii din 15 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru. A fost casată hotărârea din

15 decembrie 2018 a Judecătorei Chişinău, sediul Centru, cu pronunţarea unei decizii noi privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Şahin Construction”, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (1) și (2) din Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții (în redacția în vigoare la 27 octombrie 2017), controlul de stat al calității în construcții cuprinde inspecții la factorii implicați în proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea construcțiilor, producerea materialelor și articolelor pentru construcții, privind existența și respectarea sistemului calității.

Controlul de stat al calității în construcții se exercită de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică.

Din norma legală precitată rezultă în afara oricărui dubiu că, în procesul de construire, Agenția pentru Supraveghere Tehnică efectuează controale la diferite faze de executare și utilizare a construcțiilor – concepere, proiectare, autorizare, executare, exploatare, postutilizare, la fazele determinante și la producerea materialelor și articolelor pentru construcții.

Această regulă este dedusă și din norma pct. 10 din Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții (în redacția în vigoare la 30 martie 2016), care stabilește „modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții” și anume, controlul de stat al calității în construcții se efectuează diferențiat la toate fazele de executare și utilizare a construcțiilor – concepere, proiectare, autorizare, executare, exploatare, postutilizare, la fazele determinante și la producerea materialelor și articolelor pentru construcții.

În conformitate cu pct. 20 din Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 (în redacția în vigoare la 30 martie 2016), controlul de stat al calității în construcții prevede: a) în urbanism și amenajarea teritoriului – respectarea planurilor urbanistice la amplasarea construcțiilor și amenajărilor; respectarea planurilor generale ale întreprinderilor și cartierelor; a zonelor verzi și protejate; respectarea legislației de către autoritățile administrației publice locale la eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire / demolare;

b) la conceperea și proiectarea construcțiilor – respectarea condițiilor stipulate în certificatul de urbanism; a modului de avizare și coordonare a documentației de proiect; de verificare și corectare a documentației de proiect; completivitatea documentației de proiect;

c) la executarea construcțiilor – respectarea planurilor de amplasare (reperare) orizontală și verticală a construcțiilor și instalațiilor aferente; verificarea calității materialelor utilizate și a lucrărilor de construcții executate; a completării documentației de execuție a lucrărilor; a funcționării sistemului intern de dirijare și asigurare a calității lucrărilor de construcții;

d) la producerea materialelor și articolelor pentru construcții – respectarea regimului tehnologic la producerea materialelor și articolelor; asigurarea calității materiei prime și a producției finite; a funcționării sistemului intern de dirijare și asigurare a calității; certificarea producției;

e) la exploatarea fondului construit – respectarea prescripțiilor tehnice privind exploatarea construcțiilor și instalațiilor aferente; verificarea stării tehnice a construcțiilor aflate în exploatare.

Analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ subliniază că, urmează să verifice și să elucideze dacă controlul efectuat de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică, în rezultatul căreia a fost emisă prescripția seria AST nr. 000069 din 20 iulie 2018, a fost efectuat la faza (etapa) corespunzătoare și dacă presupusele iregularități constatate corespund fazei (etapei) procesului de construcție.

La aspectul dat este relevant că, în cadrul controlului soldat cu emiterea prescripției seria AST nr. 000069 din 20 iulie 2018, a fost supusă verificării legalitatea certificatului de urbanism pentru proiectare, care în opinia Agenției nu corespunde prevederilor art. 6 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. De asemenea, Agenția a enunțat că, obiectivul proiectat a fost amplasat în zona Nucleului istoric al mun. Chișinău, iar pentru a fi amplasat obiectivul proiectat, este necesar de a aproba Planul Urbanistic Zonal, conform ordinii stabilite de legislație. Finalmente, a specificat că, amplasarea unei asemenea construcții până la obținerea actelor permise contravine Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, iar normele antiincendiare nu se respectă pe axa 16, 17, și anume, nu este acces în caz de incendiu la apartamentele cu ieșirea geamurilor spre axa 17 și casa scării.

În această ordine de idei, Colegiul verificând legalitatea prescripției seria AST nr. 000069 din 20 iulie 2018, în continuare, va elucida la care fază a procesului de construcție poate fi efectuată de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică verificarea legalității emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal, și de asemenea dacă organul supravegherii de stat în domeniul construcțiilor nu a depășit limitele controlului pentru această fază.

La acest capitol, completul judiciar reține că, iregularitățile în baza cărora a fost emisă prescripția seria AST nr. 000069 din 20 iulie 2018 pot constitui obiectul unui singur control, însă urmau a fi supuse verificării la faze diferite a procesului de construcție a locuinței.

Or, reieșind din înțelesul pct. 20 lit. b) din Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 (în redacția în vigoare la 30 martie 2016) respectarea condițiilor stipulate în certificatul de urbanism poate fi efectuată la faza conceperii și proiectării construcțiilor.

La capitolul dat este imperios faptul că, prin prisma articolului 11 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în redacția în vigoare la 30 martie 2016), documentația de proiect elaborată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare se supune în mod obligatoriu verificării de către verficatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor.

Prin urmare, Colegiul atestă că, documentația de proiect elaborată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare a fost supusă verificării de către verficatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor.

Or, la 15 martie 2018 Primăria municipiului Chișinău a eliberat autorizația de desființare nr. 16a/18 pentru demolarea construcțiilor vechi și, tot la 15 martie 2018, Ministerul Culturii a avizat pozitiv, fără obiecții, documentația de proiect elaborată de SC „Altamira” SRL. Totodată, la 30 martie 2018 Primăria municipiului Chișinău a avizat fără obiecții documentația de proiect, iar la 12 iunie 2018, a fost eliberată

autorizația de construire nr. 282-c/18 pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu parcare auto subterană, cu nivelul de înălțime 2S+P+4E+M (blocul 1) și 2S+P+6E+M (blocurile 2 și 3), în limitele terenurilor deținute în proprietate din XXX.

Așa fiind, documentația de proiect elaborată nu necesită avizare suplimentară în organele supravegherii de stat. Or, conform art. 11 alin. (2) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în redacția în vigoare la 30 martie 2016), documentația de proiect elaborată în corespundere cu normativele și standardele naționale, verificată în modul stabilit la alin. (1), nu necesită avizare suplimentară în organele supravegherii de stat.

În această ipoteză, instanța de recurs notează că este contradictoriu și nu poate fi admis, dacă anterior organul supravegherii de stat în domeniul construcțiilor ar fi cunoscut și acceptat, chiar și în mod tăcut, faptul că în speță certificatul de urbanism pentru proiectare tocmai din 29 decembrie 2017 nu corespunde prevederilor art. 6 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010.

Or, în această situație, omiterea sau ignorarea intenționată a acestor încălcări, la fazele de concepere și proiectare a construcției, nu permite aplicarea sancțiunilor pentru aceste încălcări la etapa de construcție-montaj, care presupune în sine deja montarea produselor (materiale, elemente, echipamente etc.).

Cu referire la iregularitatea imputată precum că „obiectivul proiectat a fost amplasat în zona Nucleului istoric al mun. Chișinău, iar pentru a fi amplasat obiectivul proiectat, este necesar de a aproba Planul Urbanistic Zonal, conform ordinii stabilite de legislație, ține de inspecțiile efectuate „în urbanism și amenajarea teritoriului”, Colegiul reține următoarele.

Prin prisma pct. 20 lit. a) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996, aceasta ține de respectarea planurilor urbanistice la amplasarea construcțiilor și amenajărilor; respectarea legislației de către autoritățile administrației publice locale la eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.

Astfel, este indubitabil că controlul în partea respectării Planului Urbanistic General urma a fi efectuat anterior începerii executării lucrărilor de construcție a ansamblului rezidențial situat în XXX, și avea posibilitatea de a efectua acest control la momentul când i-a fost comunicată Autorizația de construire nr. 282-c/18 din 12 iunie 2018.

Succesiv, în privința nerespectării normelor antiincendiare, Colegiul reține că, instanța de apel a dat o apreciere arbitrară probelor prezentate or, una din încălcările constatate de către pârât în actul administrativ contestat se referă la nerespectarea normelor antiincendiare. Prin urmare, în vederea combaterii constatării eronate din actul administrativ contestat și anume înscrisul nr. 5/766 din 21 decembrie 2018 emis de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Direcția salvatori și pompieri, prin care se atestă faptul că toate compartimentele de proiect, elaborate în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 769/17 din 29 decembrie 2017, corespund normelor și regulilor de apărare împotriva incendiilor (f.d. 38, vol.II).

La acest capitol, instanța de recurs notează că, atât intimatul cât și instanța de apel și-a întemeiat concluzia cu privire la încălcarea normelor antiincendiare în contradicție cu proba anexată la materialele dosarului, nemotivând respingerea acestei probe.

Sintetizând ipotezele relevate supra, instanța de recurs ajunge la concluzia că argumentele formulate de către reclamant în fața instanței de judecată în scopul apărării drepturilor sale au fost apreciate greșit de către instanța de apel.

Colegiul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ evidențiază art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și a Libertăților fundamentale, care consacră dreptul oricărei persoane fizice sau juridice la respectarea bunurilor proprii.

La caz, Colegiul învederează că, Societatea cu Răspundere Limitată „Şahin Construction” obținând toate actele permissive și demarând construcția mai multor blocuri locative, putea în mod legitim să considere că va finaliza construcțiile începute, respectiv va înregistra dreptul de proprietate asupra acestor bunuri imobile. Cu toate acestea actul administrativ contestat îngreșește realizarea acestei speranțe legitime, în consecință atentând la dreptul de proprietate or, CtEDO prin prisma art. 1 Protocolul 1 din Convenție, conferă valoare patrimonială, respectiv și protecție, nu doar bunurilor, dar și speranței legitime în dobândirea acestora.

În acest context, prevederile art. 1 Protocolul 1 din Convenție prevede trei condiții în care privarea de un bun nu reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate, decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Așa cum legislația națională nu prevede o normă legală care ar impune necesitatea contestării actelor emise de Agenția pentru Supraveghere Tehnică, în mod obligatoriu, concomitent cu actele unei alte autorități/instituții publice, în consecință, rezultă că afectarea dreptului de proprietate este una contrară Convenției, implicit fiind încălcat un drept fundamental al reclamantului, dreptul de proprietate, ceea ce constituie temei de casare a hotărârii instanței de apel.

Totodată, Colegiul remarcă că, prima instanță examinând cauza corect a concluzionat asupra temeiniciei acțiunii înaintate de reclamant, însă greșit și-a întemeiat soluția în temeiul prevederilor Legii privind controlul de stat al activității de întreprinzător nr.131 din 08 iunie 2012, lege care la caz nu este aplicabilă. Așa fiind, în asemenea circumstanțe, Colegiul consideră necesar de a casa și hotărârea primei instanțe, ca fiind bazată și motivată doar cu aplicarea unei legi care însă nu este aplicabilă cazului dat.

Conjunctura descrisă supra profilează faptul că, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, nu a prezentat probe pertinente și concludente în susținerea legalității actului administrativ supus în speță examenului de legalitate. Or, conform articolului 24 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ, 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.

În acest sens, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, organul supravegherii de stat în domeniul construcțiilor trebuia să combată prin probe verosimile alegațiile reclamantului privind ilegalitatea actului administrativ contestat.

Astfel, din considerentele menționate, 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 casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o decizie nouă prin

care acțiunea depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Şahin Construction” împotriva Agenției pentru Supravegere Tehnică cu privire la anularea prescripției să fie admisă cu anularea prescripției seria AST nr. 000069 din 20.07.2018, privind sistarea lucrărilor de construcție - montaj a ansamblului rezidențial cu parcare auto subterană amplasat în XXX.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) 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

d e c i d e :

Se admite recursul depus de avocatul Vitalie Nagacevschi în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Şahin Construction”.

Se casează integral decizia din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 15 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Şahin Construction” împotriva Agenției pentru Supravegere Tehnică cu privire la anularea prescripției și se emite o decizie nouă, prin care:

Se admite acțiunea depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Şahin Construction” împotriva Agenției pentru Supravegere Tehnică cu privire la anularea prescripției.

Se anulează prescripția seria AST nr. 000069 din 20 iulie 2018, privind sistarea lucrărilor de construcție - montaj a ansamblului rezidențial cu parcare auto subterană amplasat în XXX.

Decizia este irevocabilă

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan

Iurie Bejenaru

Victor Burduh