

Dosarul nr. 3ra-813/2022

2-19198021-01-3ra-05082022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. V. Ciumac)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Minciuna, V. Negru, E. Palanciuc)

## ÎNCHEIERE

16 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Aliona Miron  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursurilor depuse de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/347, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei și de Primarul general al municipiului Chișinău,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Braus Imobiliare” împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Primarului municipiului Chișinău, persoană terță Ruslan Codreanu, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/347, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/143 și Elena Olaru cu privire la constatarea nulității actului administrativ individual defavorabil,

împotriva deciziei din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile depuse de Primarul general al municipiului Chișinău, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/347, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/143 și Elena Olaru și a fost menținută hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani,

### c o n s t a t ă:

La data de 12 decembrie 2019 SRL „Braus Imobiliare” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Primarului general al municipiului Chișinău, persoană terță Ruslan Codreanu, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/347, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/143 și Elena Olaru cu privire la constatarea nulității actului administrativ individual defavorabil.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 01 februarie 2018, în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat între SRL „Estacon Group” și SRL „Braus Imobiliare” a fost înstrăinat reclamantei terenul cu suprafața de 0,5737 ha, număr cadastral xxxxxx, construcție nefinalizată gradul de finalizare 24,0%, număr cadastral xxxxxxxx, situat în mun. Chișinău, bd. zzzzzz, inclusiv cu autorizația de construire și

certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 746/17. Ulterior, la 28 martie 2018, autoritatea publică locală a eliberat SRL „Braus Imobiliare” autorizația de construire nr. 145-c/18.

A indicat, că la 29 martie 2018, SRL „Braus Imobiliare” a început lucrările pe șantierul situat în cartierul rezidențial din mun. Chișinău, sectorul Ciocana, bd. zzzzzz, fapt confirmat prin permisul nr. 317 eliberat de Direcția generală transport public și căi de comunicație, Direcția de implementare și supervizare a proiectelor, care a fost prelungit până la 29 martie 2020. Concomitent, la 29 martie 2018, a fost îngrădit șantierul de construcție și a fost instalat panoul informativ despre complexul rezidențial care urmează a fi construit pe terenul cu numărul cadastral xxxxx din bd. zzzzzzzz, cu prezentarea pozei proiectului și, în final, au fost începute lucrările pe șantierul situat în cartierul rezidențial din mun. Chișinău, sectorul Ciocana, bd. zzzzzz.

A menționat, că efectuând lucrări de construcție pe șantierul respectiv din sectorul Ciocana, pe parcursul a 16 luni au fost ridicate 10 etaje ale blocului locativ, iar din partea vecinilor din blocurile adiacente nu au parvenit plângeri, petiții, sesizări sau impedimente în demararea construcției. Cu toate acestea, pe 25 iunie 2019, locatarii blocului locativ din mun. Chișinău, bd. zzzzzz, au solicitat autorității publice locale implicarea Direcției arhitectură și a organelor de drept să pună la dispoziția lor, actele administrative permise eliberate SRL „Braus Imobiliare”.

Astfel, autoritatea publică locală a intervenit inoportun, cu eliberarea dispoziției nr. 437-d din 26 iunie 2019, „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 145-c din 28 iunie 2018, în partea ce ține de executarea lucrărilor de construire la blocurile de locuințe pozițiile nr. 1 și 2 din planul general avizat”, prin care a dispus suspendarea autorizației de construire la petiția A.C.C. nr. 55/347 și lipsa consultărilor în prealabil a populației din zonă, pe terenurile repartizate în subzonele rezidențiale de tipul R6 și R7, conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/14 din 18 iulie 2017 „Cu privire la stabilirea unor restricții la executarea lucrărilor de construcții”, recondonată la 16 martie 2018, până la înlăturarea neconformităților depistate. Or, însăși autoritatea publică locală a eliberat actele permise, în vederea construirii complexului rezidențial din sectorul Ciocana, care aparține SRL „Braus Imobiliare”, fără a avea anumite obiecții în acest sens, până la solicitarea A.C.C. nr. 55/347.

A invocat, că la 27 iunie 2019, SRL „Braus Imobiliare” a depus la Primăria mun. Chișinău cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea dispoziției nr. 437-d din 26 iunie 2019 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 145-c din 28 iunie 2018, în partea ce ține de executarea lucrărilor de construire la blocurile de locuințe pozițiile nr. 1 și 2 din planul general avizat”.

La 28 iunie 2019, SRL „Braus Imobiliare” a depus și o cerere cu privire la suspendarea dispoziției nr. 437-d din 26 iunie 2019, iar la 2 iulie 2019, a depus în instanța de contencios administrativ cerere privind suspendarea executării actului administrativ.

Astfel, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 4 iulie 2019, a fost admisă cererea de suspendare și a suspendat executarea dispoziției Primarului general interimar al municipiului Chișinău nr. 437-d din 26 iunie 2019 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 145-c din 28 iunie 2018, în partea ce ține de

executarea lucrărilor de construire la blocurile de locuințe pozițiile nr. 1 și 2 din planul general avizat”.

La 6 august 2019 și la 22 septembrie 2019, avocatul Macovei Artur a depus în instanță acțiuni privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 746/17 din 8 decembrie 2017 și a autorizației de construire nr. 145-c/18 din 28 martie 2018.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 12 noiembrie 2019, a fost suspendată, până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești, executarea dispoziției Primarului general al municipiului Chișinău nr. 437-d din 26 iunie 2019 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 145-c din 28 martie 2018, în partea ce ține de executarea lucrărilor de construire la blocurile de locuințe pozițiile nr. 1 și 2 din planul general avizat”.

A afirmat, că SRL „Braus Imobiliare” legal a început lucrările de construcție pe șantier, în temeiul actelor necesare pentru demararea lucrărilor de construcții în continuare și anume, în baza documentației de proiect eliberată și adoptată de autoritatea publică locală, care a prelungit și avizat lucrările de construcție, inclusiv și pentru anul 2019, 2020 și anume a certificatului de urbanism nr. 746/17 din 08 decembrie 2017, însoțit de planul de amplasare a imobilului și a schemei care a fost obținut SRL „Braus Imobiliare” în baza contractului de vânzare-cumpărare din 01 februarie 2018, a imobilului în rate.

A relatat, că ulterior, în temeiul certificatului de urbanism de SRL „Braus Imobiliare” a fost obținută autorizația de construire nr. 145-c/18 din 28 martie 2018, care a fost prelungită de autoritatea publică locală pentru 10 luni, începând cu 6 iunie 2019 și care este însoțită de Schema plan general proiect SC 1:500, Plan organizare a lucrărilor de construcție SC: 1:500, Permisul nr. 317 eliberat de Direcția generală transport public și căi de comunicație, Direcția de implementare și supervizarea proiectelor, care a fost prelungit până la 29 martie 2020.

De asemenea, conform Planului general SC: 1:500, a fost efectuată și iluminarea solară a blocurilor adiacente, care indică toți parametrii permisivi a construcției complexului rezidențial. Mai mult, până la momentul depunerii acțiunii, au fost investite în proiectul complexului locativ „Braus Royal Residence” peste 57 000 000,00 de lei, mijloace financiare investite de întreprindere, precum și de 300 proprietari ai apartamentelor, care și-au investit propriile resurse financiare, ceea ce denotă obținerea unui drept de proprietate asupra bunului imobil în sensul art. 127 din Constituție, dispozițiile Codului Civil și art. 1 paragraful 1 Protocolul 1 adițional la CEDO.

A insistat, că analizând conținutul dispoziției Primarului general interimar al mun. Chișinău nr. 437-d din 26 iunie 2019 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 145-c din 28 martie 2018, în partea ce ține de executarea lucrărilor de construire la blocurile de locuințe pozițiile nr. 1 și 2 din planul general avizat”, scoate în evidență multiple vicii de natură juridică și încălcări care în mod indubitabil determină anularea acesteia, și anume, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, reglementează modul de autorizare, avizare și verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desființare a construcțiilor și amenajărilor în conformitate cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcții în scopul asigurării transparenței și publicității la

emiterea actelor administrative și al creării unor condiții favorabile mediului de afaceri, nu prevede posibilitatea suspendării/sistării autorizațiilor de construcții eliberate anterior de către emitent.

A susținut, că dispoziția Primarului general al municipiului Chișinău este fundamentată pe circumstanțe abstracte, evazive și declarative, nu conține mențiuni privind instanța de judecată competentă în vederea valorificării căii de atac, dispoziția nefiind bazată pe probe, iar pretinsul conflict cu vecinătățile, nu a fost dovedit.

A mai invocat, că deși autoritatea publică locală a făcut referire în contextul dispoziției contestate la prevederile art. 29 alin. (1), (2) din Legea privind administrația publică locală, care prevede atribuțiile de bază ale primarului, listă în care nu se regăsește dreptul primarului în suspendarea autorizației de construire. Or, primarul general nu deține competența de suspendare a autorizației de construire, sarcina respectivă fiind în competența Agenției pentru Supraveghere Tehnică.

În context, a relatat că, prin procesul-verbal de control nr. 19/894 din 10 octombrie 2019, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a acordat unele recomandări referitor la înlăturarea unor neconformități, dar nu a sistat lucrările respective, la acest complex rezidențial, iar la 04 noiembrie 2019, Pretura sectorului Ciocana, în temeiul dispoziției contestate, a emis prescripție privind sistarea lucrărilor de construcție neautorizată, or, autoritatea administrației publice locale, nu a ținut cont că în sensul pct. 2 al Hotărârii Guvernului nr. 594/2017, competențele în domeniul construcțiilor au fost transferate de la Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor la Ministerul Economiei și Infrastructurii, iar organul competent să elibereze astfel de prescripții este Agenția pentru Supraveghere Tehnică.

În aceste condiții, SRL „Braus Imobiliare” a solicitat anularea dispoziției Primarului general interimar al mun. Chișinău, Codreanu Ruslan nr. 437-d din 26 iunie 2019 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 145-c din 28 iunie 2018, în partea ce ține de executarea lucrărilor de construire la blocurile de locuințe pozițiile nr. 1 și 2 din planul general avizat”.

Prin hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, a fost admisă acțiunea depusă de SRL „Braus Imobiliare” împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău, persoane terțe Codreanu Ruslan, A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Olaru Elena cu privire la constatarea nulității actului administrativ individual defavorabil. A fost constatată nulitatea dispoziției Primarului general interimar al mun. Chișinău, Codreanu Ruslan nr. 437-d din 26 iunie 2019 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 145-c din 28 iunie 2018, în partea ce ține de executarea lucrărilor de construire la blocurile de locuințe pozițiile nr. 1 și 2 din planul general avizat”.

La 28 iulie 2020 reprezentantul Primarului general al mun. Chișinău a recepționat copia dispozitivului hotărârii primei instanțe și la 29 iulie 2020 Primarul general al mun. Chișinău a depus cerere de apel nemotivată (f.d.9, 14, vol. II).

La 10 august 2020 A.C.C nr. 56/143, Elena Olaru și reprezentantul acestora avocatul Artur Macovei au recepționat dispozitivul hotărârii primei instanțe și la 25 august 2020 au depus cerere de apel nemotivată (11-13, 17, vol. II).

Conform avizelor de recepție, atașate la materialele cauzei, la data de 16 noiembrie 2020, avocatului Artur Macovei și Primarului general al mun. Chișinău le-a fost notificată copia hotărârii motivate a primei instanțe (f.d.28-29, vol. II).

La 14 și 15 decembrie 2020, prin intermediul oficiului poștal, Primarului general al mun. Chișinău, A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elenei Olaru, reprezentate de avocatul Artur Macovei, prin intermediul adresei electronice, au prezentat motivarea apelurilor (f.d. 43-54, 33-42, vol. II).

Astfel, instanța de apel corect a considerat ca apelurile depuse la data de 14 și 15 decembrie 2020 de către Primarul general al mun. Chișinău, și A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentate de avocatul Artur Macovei, sunt în termen.

Prin decizia din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse cererile de apel depuse de Primarul general al mun. Chișinău, și A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentate de avocatul Artur Macovei și a fost menținută hotărârea din 28 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani.

În susținerea soluției sale instanța de apel s-a bazat pe prevederile art. 10 alin. (1), 11 alin. (1) lit. a), 189 alin. (1), 206, 209, 165 alin. (1) din Codul administrativ și a dedus că o acțiune în contestare poate fi depusă în instanță, fără respectarea termenului stabilit de norma art. 209 alin. (1) din Codul administrativ.

La caz, instanța de apel a constatat că, prin acțiunea depusă inițial de S.R.L. „Braus Imobiliare”, s-a solicitat anularea dispoziției nr. 437-d din 26 iunie 2019, iar în ședința din 6 iulie 2020, reprezentantul reclamantei, avocatul Leșanu Tudor a concretizat, că acțiunea depusă este o acțiune în constatare.

Corespunzător, instanța de apel a concluzionat că pentru acțiunea de constatare depusă de S.R.L. „Braus Imobiliare”, nu există termen de înaintare a acțiunii.

Totodată, a mai constatat că, în răspunsul oferit de autoritatea publică locală la cererea prealabilă înaintată de S.R.L. „Braus Imobiliare”, nu a fost indicată modalitatea de exercitare a căilor de atac, situație ce denotă că în speță devin aplicabile dispozițiile art. 209 alin. (2) Codul administrativ, care permite reclamantului să depună acțiunea în instanță în termen de un an, din moment ce informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în decizia cu privire la cererea prealabilă.

În aceste condiții, se deduce că, acțiunea depusă de S.R.L. „Braus Imobiliare” a fost depusă în termen, astfel că temeiul de inadmisibilitate stabilit la art. 207 alin. (2) lit. d) Codul administrativ, nu este aplicabil în speță.

Prin urmare, Colegiul specializat al instanței de apel a respins și argumentul Primarului general al municipiului Chișinău care a susținut, că cerințele din cererea prealabilă și cerințele din acțiune sunt diferite, or, pentru înaintarea acțiunii în constatarea nulității unui act administrativ individual defavorabil, nu se impune necesitatea respectării procedurii prealabile. Dispoziția legală de la norma art. 208 alin. (5) Codul administrativ, la care se face referire în apelul Primarului general al municipiului Chișinău, nu este incidentă în speță, așa cum, această dispoziție legală se aplică doar pentru situația înaintării unei acțiuni cu privire la constatarea existenței sau

inexistenței unui raport juridic, nefiind aplicabilă pentru acțiunile în constatarea nulității actului administrativ individual defavorabil.

Constatând că acțiunea depusă de S.R.L. „Braus Imobiliare” este admisibilă, Completul specializat în examinarea acțiunilor de contencios administrativ s-a pronunțat asupra fondului cauzei.

La emiterea deciziei Curtea de Apel Chișinău a aplicat prevederile art. 141 din Codul administrativ, art.35 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, art. 29 alin. (1) lit. t) și alin. (2) din Legea privind administrația publică locală, art. 15 alin. (1) pct. 3 lit. a), alin. (2) din Legea privind statutul municipiului Chișinău, art. 13 alin. (1), 31 alin. (1) din Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, pct. 4 din Regulamentul privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996, pct. 10 subpct. 7 și 8, pct. 27 lit. b) din Hotărârea Guvernului nr. 1088 din 18 decembrie 2017 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției pentru Supraveghere Tehnică.

Instanța de apel a stabilit că prima instanță just a concluzionat, că la caz, reieșind din analiza normelor juridice este inadmisibilă și ilegală sistarea de către Primarul general interimar al municipiului Chișinău a lucrărilor de construire a blocurilor de locuințe pozițiile nr.1 și 2 din planul general avizat și suspendarea autorizației de construire.

Totodată, a reținut corectă concluzia primei instanțe precum că și în situația în care, Primarul interimar ar fi constatat pretinsele încălcări din partea S.R.L. „Braus Imobiliare” prin extinderea construcției nodurilor inginerești pe căile de acces și terenurilor aferente caselor de locuit din vecinătate, ultimul urma să utilizeze instrumentele legale pentru a iniția procedura legală de anulare a acesteia în condițiile legii, așa cum, aceste acțiuni ar putea aduce o atingere directă securității raporturilor juridice consumate.

Colegiul instanței de apel a desconsiderat și argumentele referitoare la pretinsa respectare a cerințelor de motivare a actului administrativ, impuse de norma art. 118 din Codul administrativ, sau, din analiza dispoziției contestate, se deduce că aceasta a fost emisă în lipsa unei proceduri administrative, în dispoziție nefiind expuse argumentele care au stat la baza emiterii dispoziției contestate.

În asemenea circumstanțe, instanța de apel a ajuns la concluzia că, prima instanța just a stabilit circumstanțele cauzei și a aplicat normele legale, pronunțând o hotărâre de admitere a acțiunii, iar careva temei legal pentru casarea acesteia n-a fost stabilit în instanța de apel.

La 13 mai 2022 A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentată de avocatul Artur Macovei au depus cerere de recurs nemotivată împotriva deciziei din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și emiterea unei noi decizii, prin care acțiunea reclamantului să fie declarată inadmisibilă, sau să fie respinsă ca nefondată (f.d. 23, vol. III).

La 16 aprilie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Primarul general al mun. Chișinău a depus cerere de apel nemotivată împotriva deciziei instanței de apel din 14 aprilie 2022, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a

hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii. (f.d. 24-25, vol. III).

Conform avizelor de recepție, la 26 iulie 2022 și la 28 iulie 2022 Primarului general al mun. Chișinău și A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elenei Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei le-a fost notificată decizia motivată a instanței de apel (f.d.32-33, vol. III).

La 07 iulie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Primarul general al mun. Chișinău a depus cerere de apel motivată împotriva deciziei din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii (f.d. 36-47, 48).

În motivarea recursului Primarul general al mun. Chișinău a indicat că nu este de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece sunt emise cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

A considerat hotărârea ilegală, or aceasta contravine art. 208 alin. (5) din Codul administrativ, o acțiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare, fapt nerealizat de fapt, or cererea prealabilă a fost formulată în baza unei cereri de contestare.

Mai mult, potrivit art. 15 alin (1) pct. 3, lit. a) al Legii nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chișinău în domeniul reglementării administrative și normative a activității persoanelor fizice și juridice de pe teritoriul municipiului Chișinău, primarul exercită următoarea atribuție: eliberează autorizații și alte acte permissive prevăzute de lege, având dreptul de a le suspenda sau revoca din motive temeinic justificate.

Astfel, autoritatea publică, prin acțiunea întreprinsă și anume emiterea dispoziției de suspendare a autorizației de construire, a acționat legal, acest drept fiindu-i conferit în conformitate cu art. 26 alin. (5), art. 29 alin. (1) lit. e) și art. 32 alin. (1) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, art. 15 alin. (1) pct. 3 lit. a) și art. 17 alin. (4) din Legea privind statutul municipiului Chișinău nr. 136 din 17 iunie 2016.

Prin urmare, emitentul actelor este în drept de a suspenda valabilitatea acestora în caz că actele permissive conduc la încălcarea drepturilor, în speță, a unui mare grup de cetățeni, locatari ai blocurilor de locuit din str. zzzzzz.

A considerat eronată concluzia primei instanțe referitor la motivarea insuficientă a dispoziției nr.437-d din 26 iunie 2019, instanța de judecată constată lipsa motivării acestui act administrativ, cât și lipsa desfășurării procedurii administrative în general. Actul este motivat conform rigorilor legale ori în Preambulul dispoziției se face trimitere la procedura administrativă și motivul inițierii procedurii și emiterii actului: dispoziția contestată este emisă conform normelor legale, având la bază petiția locatarilor blocurilor învecinate și anume A.C.C. nr. 55/347 și A.C.C. nr. 56/143.

La 04 august 2022 A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei au depus cerere de recurs motivată împotriva deciziei instanței de apel din 14 aprilie 2022, solicitând admiterea recursului, casarea

deciziei contestate și emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantului să fie declarată inadmisibilă, sau respinsă ca fiind neîntemeiată.

În motivarea recursului au indicat că, instanța de apel eronat a constatat că pentru constatarea nulității unui act administrativ defavorabil nu era necesară de a fi respectată procedura prealabilă, or, conform art. 208 alin. (5) din Codul administrativ, o acțiune în constatarea este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

Instanța a conchis asupra admisibilității acțiunii din motiv că: pentru constatarea nulității unui act administrativ defavorabil nu era necesară de a fi respectată procedura prealabilă. Această constatare este absolut eronată, care încalcă normele de procedură, or, conform al.(5), art. 208 din Codul administrativ, o acțiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

Au menționat că instanța a interpretat eronat prevederile art. 32 alin. (1) din Legea privind administrația publică locală și art. 15 alin. (1) pct. 3 lit. a) și art. 16 din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, deoarece Primăria are dreptul de a suspenda actul administrativ, iar Agenția poate sista executarea lucrărilor. Au conchis că atribuțiile acestor două organe nu se suprapun, dar se completează reciproc. Or, lucrările pot fi sistate chiar și cu o autorizație valabilă în cazul deficiențelor de execuție din partea antreprenorului. În așa circumstanțe intervine Agenția. În altă ipoteză, dacă actul permisiv a fost obținut vicios/fraudulos atunci când autoritatea emitentă poate atât să îl suspende, cât și să îl retragă ulterior chiar dacă executarea acestuia este conformă și Agenția Supraveghere Tehnică nu ar avea obiecții asupra lucrărilor. Dacă autoritatea are dreptul de a reține un act conform art. 144 Codul administrativ, atunci cu atât mai mult are dreptul de a-l suspenda.

Au considerat că instanța de apel greșit a stabilit că nu au fost respectate cerințele de motivare a actului administrativ, impuse de art. 118 din Codul administrativ, sau din analiza dispoziției contestate se deduce că aceasta a fost emisă în lipsa unei proceduri administrative, în dispoziție nefiind expuse argumentele care au stat la baza emiterii dispoziției contestate.

Or, motivele actului contestat au fost ulterior confirmate în mod temeinic, procesul-verbal nr. 1 din 22 iulie 2019 al Agenției Supraveghere Tehnică și Prescripția seria AST nr.001944 din 25 iulie 2019, prin care această instituție a solicitat Primăriei retragerea actului permisiv a Autorizației de construire 145-c/18 din 28 martie 2018, din motivul că imobilele sunt amplasate pe un teren care conform Regulamentului local de urbanism este incompatibil cu destinația de bloc locativ. Ulterior, demersul Primăriei mun. Chișinău către SRL „Braus Imobiliare” cu nr. 6-28/361i din 30 septembrie 2019 denotă faptul că aceasta a solicitat SRL „Braus Imobiliare” stoparea lucrărilor, până la modificarea documentației de proiect precum și faptul că Direcția Generală Arhitectură a recepționat demersul arhitectului verificador de proiect din cadrul ÎM Chișinău Proiect, Zaicenco Tatiana prin care aceasta își retrage avizul pozitiv de pe proiectul complexului rezidențial. Abia la 19 noiembrie 2019 prin demersul nr. 06 -111/ 4719 Agenția Supraveghere Tehnică a solicitat revocarea actelor permise pentru complexul rezidențial „Braus Royal Residence”. La caz, cu certitudine s-a stabilit că, în urma ieșirii

la fața locului a Primarului general interimar au fost constatate neconformități cu documentația de proiect și normele de securitate inclusiv cele anti-incendiar. Construcția ar aduce daune proprietății private (a blocurilor de locuit) prin vibrații, ce cauzează fisuri blocurilor adiacente (cale de acces a echipajelor speciale spre blocurile din preajmă), existenței apei în subsolul construcției, care ar putea cauza surparea acesteia, inclusiv faptul poziționării șantierului parțial pe terenul cu zona C7, C2. Astfel, în vederea asigurării respectării drepturilor locatarilor din blocurile adiacente, a fost emisă dispoziția nr. 437-d din 26 iunie 2019, fiind stabilite suspiciuni serioase și rezonabile privind legalitatea actului administrativ individual. Contrar argumentelor invocate de reclamant, decizia autorității publice de suspendare a actelor permise a fost luată în situația în care sunt constatate temeuri rezonabile privind faptul că, agentul economic încalcă normele și limitele impuse prin actele permise eliberate anterior. Faptul dat poate fi reflectat prin nerespectarea normelor calității în construcție, atentarea la ordinea urbanistică, interesului public sau afectarea drepturilor persoanelor terțe (vecine cu construcția).

Respectiv, dat fiind faptul că, anterior au fost eliberate acte permise pentru edificarea construcției de către aceeași autoritate, decizia de suspendare a actelor administrative, a fost luată de administrația publică locală doar urmare a analizei tuturor circumstanțelor, fiind relevante la caz, importanța neregularităților sesizate și prejudicierea interesului public, ce a determinat autoritatea publică locală de a acționa în sensul emiterii unei dispoziții de suspendare a autorizației de construire, până la stabilirea tuturor circumstanțelor.

Au menționat și faptul că, dispoziția nr. 437-d din 26 iunie 2019, este motivată conform rigorilor legale ori în Preambulul dispoziției se face trimitere la procedura administrativă și motivul inițierii procedurii și emiterii actului: dispoziția contestată este emisă conform normelor legale, având la bază petiția locatarilor blocurilor învecinate și anume A.C.C. nr. 55/ 347 și A.C.C. nr.56/143; petiția a fost înregistrată la data de 25 iunie 2019 sub nr. de intrare Loc- 6037/1/19.

În conformitate cu art.244 alin.(1) din Codul administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

Conform art. 245 alin.(1) și (2) 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. 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 14 aprilie 2022 și la 18 aprilie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Primarul general al mun. Chișinău a depus cererea de recurs nemotivată (f.d. 24-27, vol. III). La 13 mai 2022 A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei au depus cerere de recurs nemotivată (f.d. 23, vol. III).

La 26 iulie 2022 a fost notificată Primarului general al mun. Chișinău decizia motivată a instanței de apel, însă la 07 iulie 2022 Primarul general al mun. Chișinău, prin intermediul oficiului poștal, deja depusese cererea de recurs motivată, solicitând

admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată/inadmisibilă (f.d. 36-48 vol. III).

De asemenea, s-a stabilit că la 28 iulie 2022 a fost notificată A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elenei Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei decizia motivată a instanței de apel, iar la 04 august 2022 A.C.C. nr. 55/347, A.C.C. nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei au depus cererea de recurs motivată, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată sau inadmisibilă (f.d. 49-54, vol. III).

În condițiile enunțate, atât recursurile nemotivate, cât și cele motivate sunt depuse în termen.

La 16 august 2022, SRL „Braus Imobiliare” a depus referință, prin care a solicitat declararea recursurilor înaintate împotriva deciziei din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău ca fiind inadmisibile, sau în subsidiar respingerea acestora ca nefondate.

Examinând temeiurile invocate în ambele recursuri în raport cu materialele cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră cererile de recurs depuse de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/347, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei și de Primarul general al municipiului Chișinău inadmisibile, din următoarele motive.

În conformitate cu art.246 alin.(1) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, iar în acord cu alin.(2) din art.246 din Codul administrativ, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a)- f).

Din analiza acestor prevederi, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate și în același timp oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă și care pe cale de consecință nu pot însuși un eventual succes rezultat din examinarea cererii în completul de 5 judecători.

În această ordine de idei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ reține că, Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevolutiv al recursului dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate sau, după caz, hotărârile Curții de apel ca primă instanță într-o eventuală examinare în fond și invocare ex officio a erorilor de drept.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ notează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. Acest argument rezultă și din particularitățile de formă ale reglementării recursului în Codul administrativ și anume din sintagma „motivarea recursului” de la art.245 alin.(2) din Codul administrativ. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

De asemenea, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor de contencios administrativ.

Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct.230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct.85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct.45). Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p.141,§39).

La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6§1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, §31, Seria A, nr.212-A).

În circumstanțele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibile recursurile depuse de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/347, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei și de Primarul general al municipiului Chișinău.

În conformitate cu art. 230 și art. 246 din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursurile depuse de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/347, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/143 și Elena Olaru, reprezentați de avocatul Artur Macovei și de Primarul general al municipiului Chișinău, se declară inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Aliona Miron

Iurie Bejenaru