Instanța de fond: Judecătoria Chişinău (sediul Rîșcani) (jud. Avasiloaie Tatiana)

Dosarul nr. 3a-26/21 (2-13147860-02-3a-22012021)

Republica Moldova
Curtea de Apel Centru
D E C I Z I E

31 martie 2026 mun. Chişinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ
al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela
Grefier Zabulica Ionela

Judecând în şedinţă publică, apelul depus de ÎI „Nistor Maria" și apelul depus de SC „Iutad-Comerț" SRL împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 16 iulie 2020,

apelul depus de SRL „SVS-Recprim", Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, ÎI „Nistor Maria", SC „Iutad-Comerț" SRL împotriva hotărârii suplimentare a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 15 octombrie 2020,

și recursul depus de ÎI „Nistor Maria" și SC „Iutad-Comerț" SRL împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 21 februarie 2020, *prin care au fost respinse cererile S.R.L. „Iutad-Comerț" şi Î.I. „Nistor Maria" cu privire la efectuarea expertizei în construcţii*, adoptate la acțiunile în contencios administrativ înaintate de:

S.R.L. „Iutad-Comerț" împotriva Primăriei mun.Chișinău, Consiliului mun.Chișinău, Nistor Grozavu viceprimar Chișinău, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav, S.R.L. „SVS-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, repararea prejudiciului material în sumă de 20000 euro, repararea prejudiciului moral în sumă de 5000 euro, anularea procesului - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015, obligarea pârâților Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și S.R.L. „SVS-Recprim" să demoleze din cont propriu construcția ridicată asupra apartamentului nr.8 și pe terenul alăturat ce depășește suprafața de 143 m.p. eliberată la demolarea ap. 3, 4, 5, 7 din curtea comună din str. *****construită

neautorizat, cu restabilirea completă a imobilului ce-i aparține S.R.L. „Iutad-Comerț” la starea inițială;

de Î.I. „Nistor Maria” împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău, Comisiei de recepție finală, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim” cu privire la anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, demolarea (mansardei) de asupra ***** de pe str. ***** *****

C O N S T A T Ă:

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

La data de 18 noiembrie 2013 S.R.L. „Iutad-Comerț” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat:

- anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013;
- repararea prejudiciului material în sumă de 20 000 euro;
- repararea prejudiciului moral în sumă de 5000 euro;
- încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 3, vol. I).

În motivarea acțiunii reclamanta S.R.L. „Iutad-Comerț” a invocat că este o întreprindere cu sediul pe adresa mun. Chișinău str. *****și are în proprietate un imobil sub forma de încăperi comerciale cu nr. cadastral ***** și cu suprafața totală de 109.3 m.p..

Menționează că încăperile comerciale proprietatea reclamantei, sunt parte integrantă a unei case de locuit cu mai multe apartamente nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 793.0 m.p. și formează un bloc locativ cu încăperi izolate.

Comunică reclamanta că în curtea casei, are un teritoriu adiacent cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0,08 ha destinat construcțiilor.

Specifica că terenul dat se află în proprietatea R. Moldova și casa reclamantei se află pe acest teren. De asemenea, anexa A8 încăperea nr.29 are ieșire pe terenul interior, în afară de aceasta prin terenul interior reclamanta avea conducta de apă și canalizare necesare deservirii încăperilor.

Cu referire la Autorizația de construire, reclamanta menționează că la data de 30.07.2013, Primăria municipiului Chișinău a eliberat cet. Cîrlan Rodica, Galeanov Stanislav, SRL „SVC-RECPRIM” autorizație de construire nr. 305 pe terenul adiacent casei reclamantului, în care era prevăzut - pavarea teritoriului adiacent și protecția mediului înconjurător.

Notează reclamanta că în autorizație era indicat că documentația de proiect a fost elaborată conform certificatului de urbanism nr. 434i/12 din 20.07.2012.

În ce privește Certificatul de urbanism nr. 434i/12 din 20.07.2012, S.R.L. „Iutad-Comerț” invocă că în conținutul acestuia era indicat:

„Ca urmare a cererilor depuse de către Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav şi SRL ”SVC- RECPRIM” se certifică:

Edificarea unui obiectiv cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deţinute în proprietate, situat în municipiul Chişinău sec. Centru str. ***** ap. 3.4.5.7.

Regimul juridic: terenul este proprietate municipală intravilan.

Spaţiul nelocativ (*****.*****) cu suprafaţa de 35.7 m.p. este proprietatea privată a dlor Cîrlan Gheorghe şi Cîrlan Rodica în baza contractului de vînzare/cumpărare din 26.05.2006.

Spaţiul nelocativ (**********cu suprafaţa de 55.3 m.p. este proprietatea privată a dlui Galeamov Stanislav în baza contractului de donaţie din 17.11.2011.

Spaţiul nelocativ (********** cu suprafaţă de 142.2 m.p. ***** cu suprafaţă de 33.9 m.p. şi ***** cu suprafaţa de 18.1 m.p. sunt proprietatea privată a SRL „SVC-RECPRIM" în baza actului adiţional din 14.05.2012.

Conform certificatelor de urbanism nr. 873/07 din 04.12.2007 şi nr. 894 i/10 din 14.12.2010, proprietarilor de apartamente din cadrul imobilelor examinat (nr. 3,4,5,7,8) le-a fost permisă proiectarea în complex a unui obiectiv nou cu destinaţie mixtă (locativă şi nelocativă) S(D)+P+2E pe terenul eliberat în urma demolării spaţiilor respective însă pînă la momentul actual nu au fost întreprinse careva lucrări de proiectare/construire, iar prelungirea valabilității nu a fost solicitată.

Autorizaţia de desfiinţare nr. 168id/10 privind demolarea apartamentelor nr. 3, 4 şi 5 eliberată la 14.12.2010 este expirată, lucrări de desfiinţare nefiind executate.

În baza certificatului de urbanism nr. 108i/11 din 08.02.2011 (dl Eduard Patraşca) documentaţiei de proiect şi autorizaţiei de construire apartamentul nr. 8 a fost demolat şi edificat un nou obiectiv cu destinaţie mixtă cu regimul pe înălţime D+P+2E.

Imobilul care este compus din spaţiile examinate este amplasat în zona istorică centrală a oraşului Chişinău - zonă protejată de importanţă naţională conform Hotărîrii Guvernului Republicii Moldova nr. 978 din 02.09.2004 şi nu este înscris ca monumentul de importanţă naţională sau municipală.

Regimul economic: Terenul este utilizat pentru deservirea imobilelor private (locative şi nelocative) din curtea comună.

Cota inferioară a fundaţiei obiectivului proiectat nu va depăşi cota fundaţiilor imobilelor existente învecinate (în caz de afectare în procesul lucrărilor de construcţie restabilirea va fi efectuată din contul solicitantului);

Certificatul de urbanism nr. 894i/10 din 14. 12.2010 se consideră nul.

Prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de construcţie, şi are valabilitate 12 luni de la data emiterii.

Documentaţia de proiect, în baza căreia se va solicita eliberarea autorizaţiei de construire, va fi însoţită de următoarele avize şi studii: - Direcţia generală arhitectură. - Acordul proprietarilor /gestionarilor de apartamente /imobile învecinate cu pereţi comuni sau nemijlocită apropiere şi ale proprietarilor

interesele cărora pot fi lezate în procesul construirii şi exploatării obiectivului preconizat.

Cu referire la demolarea încăperilor, S.R.L. „Iutad-Comerț” susține că contrar celor specificate în certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012, demolarea încăperilor nr. 3, 4, 5, 7 s-a început pe data de 09.09.2013 și a fost efectuată de cet. Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav si SRL „SVC-RECPRIM” și a durat o săptămână.

Se menționează că demolarea încăperilor s-a desfășurat în felul următor: un tractor, acționând într-o manieră brutală și contrar prescripțiilor, a dărâmat pereții și fundamentul casei cu ajutorul cupei pentru șanțuri (tranșee). De asemenea, se precizează că, înainte de demolare, suprafața la sol a încăperilor era de 143 m.p., conform schemei anexate.

Invoca că în momentul cînd tractorul lucra se producea un cutremur puternic de 8-10 grade seismice, iar, de la demolarea apartamentelor vecine la reclamanta s-a prăbușit tavanul și au crăpat pereții casei.

Deasemenea menționează că în timpul lucrărilor de demolare a fost avariată conducta de canalizare și conducta cu apa a reclamantei, din această cauză reclamanta a rămas fără canalizare și apă.

Cu referire la construcția unei case noi, specifică reclamanta că după demolarea încăperilor cet. Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și SRL „SVC-RECPRIM” au început să construiască o clădire cu 6 etaje cu depășirea vădită limitelor clădirilor demolate.

Explică reclamanta că cet. Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și SRL „SVC-RECPRIM” de la început au închis cu o poartă metalică accesul S.R.L. „Iutad-Comerț” în curtea comună, care era destinată accesului la casa și deservirea casei.

Releva că clădirea nouă a ocupat suprafața la sol de 300 m.p. iar în timpul construcțiilor clădirii au fost afectate clădirile reclamantei în mod esențial, care se află în apropiere nemijlocită cu pereții comuni.

Consideră reclamanta că prezenta autorizație îi violează dreptul la respectarea proprietății prevăzut de art. 1 prot. 1 CEDO, art. 46 din Constituție, or, până la existența acestui act administrativ se folosea fără obstacole de proprietatea sa, însă, după emiterea actului administrativ dreptul de acces reclamantei la proprietatea sa a fost esențial limitat.

Menționează reclamanta că în afara de aceasta, în urma construcției unui imobil nou, proprietatea sa a fost afectată esențial, i-au fost demolate construcțiile inginerești privind aprovizionare cu apă potabila precum și evacuarea apelor folosite prin canalizare. De asemenea în urma lucrărilor de construcție imobilul reclamantei a fost avariat și grav afectat.

Comunică că pârâtul nu a consultat și nu a coordonat cu S.R.L. „Iutad-Comerț” volumul, metoda și condițiile unei construcții noi în ograda acesteia, în afară de aceasta, accesul său în ograda propriei case a fost închis.

Considera că pârâtul a depășit suprafața eliberată pentru construcții precum și înălțimea construcției, iar, autorizația a fost eliberată contrar legii fapt care a determinat ilegalitatea măsurii.

Indica că la eliberarea autorizației de construire nu a fost anexat acordul notarial al S.R.L. „Iutad-Comerț”, care are încăperi în aceeași casă din strada *****.

Astfel, reclamanta, este de părere că în asemenea circumstanțe legislația națională a fost încălcată și respectiv art. 1 protocol 1 CEDO a fost violat.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 martie 2014, s-a dispus atragerea în proces în calitate de intervenienți accesorii din partea pârâtului pe Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeanov Stanislav, SRL „SVC-Recprim” (f.d. 102-107, vol. I).

La 06 decembrie 2013 ÎI „Nistor Maria” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC-Recprim”, prin care a solicitat:

- anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, eliberată de Primăria mun. Chișinău pe numele pârâților Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL„SVC-Recprim”;
- încasarea din contul Primăriei mun. Chișinău prejudiciului moral în sumă de 100 000 lei;
- încasarea prejudiciului moral de la Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL„SVC-Recprim” în sumă de 100 000 lei și a tuturor cheltuielilor de judecată;
- demolarea construcției cu destinație mixtă amplasată pe str. ********** ap. 3, 4, 5 și 7 și obligarea lui Patrașca Eduard să demoleze construcția din str. ********** mun. Chișinău (f.d. 3-14, vol. II).

În motivarea acțiunii reclamanta ÎI „Nistor Maria” a invocat că anterior la 27.12.2012 a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL”SVC-RECPRIM” cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare cu nr.434/12 din 20.07.2012, cauza care nu a fost soluționată de către instanța de judecată pînă în prezent. Însă, de către Primăria mun. Chișinău au fost eliberate ilegal lui Galeamov Stanislav - Autorizația de desființare cu nr.89 id/13 din 10.07.2013, lui Patrasca Eduard, fondatorul SRL „SVC-Recprim”, Autorizația de desființare cu nr.90 id/13 din 10.07.2013, lui Cîrlan Gheorghe și Cîrlan Rodica Autorizația de desființare cu nr.91 id/13 din 10.07.2013 și Autorizația de construire nr.305 din 30.07.2013 în baza cărora ei au purces ilegal la demolarea și construirea

imobilului (constituit din *****) din str. ***** mun. Chișinău, care este monument de arhitectura de importanță municipală, înregistrat cu nr.615 în Registrul monumentelor de importanță națională și municipala, aprobat prin decizia Primăriei mun. Chișinău cu nr.2/6 din 19.01.1995, în scopul construirii imobilului cu destinație mixtă, fără ca solicitanții autorizațiilor menționate să înlăture încălcările la care s-a referit ÎI „Nistor Maria” în cererea sa de chemare în judecată.

Consideră că Autorizația de construire nr.305 din 30.07.2013 eliberată lui Galeamov Stanislav, Patrasca Eduard, fondatorul SRL „SVC-RECPRIM”, Cîrlan Gheorghe și Cîrlan Rodica a fost eliberată de către Primăria mun. Chișinău contrar prevederilor legale stipulate în art.5 a Hotărârii Guvernului nr.5 din 05.01.1998 „Cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism”.

Susținea că Autorizația de Construire nr.305 din 30.07.2013 a fost emisă în timpul când în procedura Judecătoriei Centru mun. Chișinău se afla în proces de examinare cauza în contencios administrativ la cererea administratorului ÎI „Nistor Maria” privind anulare a Certificatului de urbanism pentru proiectare cu nr.434i/12 din 20.07.2012, care a și solicitat suplimentar sistarea eliberării Autorizațiilor de desființare și construire a bunului imobil în cauză.

În susținerea poziției date invocă prevederile art. 12 alin. alin.(1), (5), (10), art. 13 alin. (1) și (2) a Legii nr.163, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție din 09.07.2010.

Menționează ÎI „Nistor Maria” că în rezultatul desființării bunului imobil menționat mai sus au fost deteriorate definitiv sistemele inginerești de apă și canalizare care trece prin curtea comună. Sistemul de canalizare este imposibil de adus la o funcționalitate corespunzătoare conform normelor tehnice în vigoare, din care cauză este necesar de a construi un sistem nou de canalizare. Astfel, prejudiciul cauzat din cauza deteriorării sistemului de canalizare și a apeductului conform devizului local valorează la suma 128 269,04 lei.

Cu referire la art.50 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 5 din 05.01.1998 și conform informației OCT Chișinău, reclamanta menționează că sectorul ***** cu suprafața de 0.1251 ha aferent imobilului din str. ***** mun. Chișinău este înregistrat ca proprietate a statului din care 0,08 ha este destinat construcțiilor, iar restul cu suprafața de 0,0458 ha este în folosința comuna a coproprietarilor, Odobescu Serghei, SRL „Lazurit” SRL „Iutad-Comerț”, ÎI „Anișoara Burlacu”, ÎI „Nistor Maria” SRL „SVC-RECPRIM”, Galeamov Stanislav, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica.

Reține că din Certificatul de urbanism pentru proiectare cu nr.434 i/12 din 20.07.2012, rezultă că obiectivul cu destinație mixtă (spații comerciale și prestări servicii) va fi edificat pe terenul eliberat în urma demolării clădirii compuse din imobilele (003), (004), (*****) și (007).

Susține reclamanta că imobilele respective au avut suprafața de (003-33,9m2), (004-18,lm2), (*****- 35,7m2) și (007-55,3m2), în total 143 m2 și deci urma ca autorizația de construcție să fie eliberată numai cu condiția ca documentele de proiect a obiectului să corespundă dimensiunilor respective ale imobilului desființat, adică suprafeței de 143 m2, însă conform schiței de proiect nr.01/201 l-A, imobilul în cauză este proiectat cu o suprafață la sol de 251,2 m2.

Comunica că în fapt, construcția se efectuează pe o suprafață de 288 m2, fiind ocupată ilegal o suprafață la sol de 145 m2.

Cu privire la terenul ocupat suplimentar cu suprafața de 145 m2 menționează reclamanta că nu este nici o decizie a Consiliului mun. Chișinău, și că Galeamov Stanislav, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe și S.R.L.„SVC-RECPRIM," nu erau în drept să depășească limitele suprafeței construcției stabilite prin Certificatul de urbanism pentru proiectare.

Invocînd prevederile legale stipulate în pct. pct.57, 77, 78 din Regulamentul general de urbanism, considerî că a fost încălcată grav legislația în vigoare de către Primăria municipiului Chișinău acceptând schița de proiect nr.01/2011-A din care se vede clar ca scările construcției proiectate au ieșit în afara liniei roșii și a ocupat din strada Armeneasca 18,212 m2.

Notează că conform datelor bursei imobiliare „LARA", un ar 0.0100 ha=100 m2 de teren pentru construcție amplasat pe strada ***** ***** la data de 04.06.2013 valorează de la 410 000 - 640 000 lei, or, la data 05 iunie 2013 cursul de referința al BNM pentru 04 iulie 2013, 1 EUR-16,2824 lei, deci în medie prejudiciul cauzat se estimează la suma de 145 m2 x (410 000 + 640 000) : 2 = 530 000 lei : 100 = 5300 lei) = 768 500,0 lei.

Indica că prin Ordin ministrului dezvoltării regionale și a construcțiilor al Republicii Moldova nr.7 "Cu privire la aprobarea Listei documentelor normative 01.01.2011, s-a aprobat Lista documentelor normative în construcții în vigoare pe teritoriul Republicii Moldova la 01.01.2011.

Invoca reclamanta ÎI „Nistor Maria" că prin eliberarea cu încălcări grave a legislației în vigoare de către emitent a Certificatului de urbanism nr.434i/12 din 20.07.2012, i s-a încălcat dreptul la privatizarea terenului aferent.

Referindu-se la prevederile art. art. 2, 3, 6 și 7 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, art. 21, art. 30 a Codului funciar al RM, invocă că imobilul semi subsol, ap. 3, 4, 5, 7 din str. ***** mun. Chișinău se află pe același teren aferent cu nr. 0100206.118, în aceeași curte comună și aceeași construcție cu nr.*****, înregistrată la OCT Chișinău-filiala Î.S. „Cadastru" cu imobilul ce aparține lui Galeamov Stanislav, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe și S.R.L. „SVC-RECPRIM," neefectuându-se o analiza geotehnică de către serviciile geologice din

Republica Moldova cu privire la nerespectarea de către ei a normelor tehnice, fiind neglijate prevederile art. 10 al Legii nr.163 din 09.07.2010.

Menționează reclamanta că prin răspunsurile S.A. „Apă - Canal Chișinău" cu nr. 01-669 din 09.04.2012, cu nr. 01-808 din 07.05.2012, Raportul de încercări cu nr.563 din 29.03.2012 a S.A. „Apa- Canal Chișinău", Raportul investigațiilor inginero-geologice, executate pentru obiectul nr.2228, examinarea vizuală a subsolului din strada ***** or. Chișinău ce îi aparține ÎI „Nistor Maria" efectuată de către Întreprinderea de stat institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice si cadastru „INGEOCAD" se constată că apele freatice se află la o adâncime relativ de doar la 1,3-1,7 m, din care cauză este o probabilitate foarte mare de a fi distrus monumentul arhitectural de nivel municipal, cauzând-i astfel, prejudicii materiale și morale considerabile.

Reținea că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din str. ********** încheiat de către Î.I. „Nistor Maria" din 16.06.2003, număr cadastral 1.0020611801033, imobilul ce îi aparține constituie 63,3 m.p, iar, conform datelor bursei imobiliare „LARA", un metru pătrat imobil comercial amplasat pe strada Mitropolitul Varlaam ***** valorează de la 13 000,0 lei-24 000,0 lei, deci în medie prejudiciul cauzat se estimează la suma de 63,3 m2. x (13 000+24 000): 2=18 500 lei) = 1 171 050 lei.

Notează reclamanta că în Certificatul de urbanism pentru proiectare cu nr.434i/12 din data de 20.07.2012 nu sunt stipulate acțiunile necesare pentru protejarea imobilului semisubsol ce îi aparține, de inundarea cu ape freatice care se află la o adâncime de doar 1,3-1,7 m și nici nu este indicată modalitatea evacuării apelor freatice.

În drept, în susținerea celor invocate, a făcut trimitere la prevederile art. art. 4, 8, 316, 344, 346, 379, 1422, 1404, 1429 Cod civil, art.3 alin.(2) a Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art. 101 Cod funciar, art. art. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 26 a Legii contenciosului administrativ, nr. 793-XIV din 10.02.2000, art. 69 alin. (1), alin.(2) lit. a) și art. 71 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, art. art. 22, 23, 31 alin.(1) și (2) a Legii nr. 721 din 02.02.1996 „Privind calitatea în construcții" (f.d. 3-14, vol. II).

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 04 iulie 2014, s-a dispus conexarea într-un singur proces a cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Iutad-Comerț" către Primăria mun. Chișinău, intervenienți accesorii Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeanov Stanislav, SRL „SVC-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construire și repararea prejudiciului material și moral și cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI „Nistor Maria" către Primăria munl. Chișinău, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeanov Stanislav, SRL „SVC-Recprim", cu privire la anularea

autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, repararea prejudiciului moral și demolarea construcțiilor (f.d. 116-119, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 10 decembrie 2014, procesul în cauza civilă la cererea de chemare în judecată intentat la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL„Iutad-Comerţ" către Primăria mun. Chişinău, intervenienţi accesoriu din partea pîrîtului, Rodica Cîrlan, Gheorghe Cîrlan, Stanislav Galeanov, SRL„SVC- RECPRIM" cu privire la anularea autorizaţiei de construire şi repararea prejudiciului material şi moral şi la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI„Nistor Maria" împotriva Primăriei mun. Chişinău, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL„SVC-RECPRIM" cu privire la anularea autorizaţiei de construire nr.305 din 30.07.2013, repararea prejudiciului moral şi demolarea construcţiilor, s-a suspendat pînă la data rămînerii irevocabile a hotărîrii Judecătoriei Centru, mun. Chişinău în cauza civilă la acţiunea înaintată de Î.I. „Nistor Maria" către Primăria mun. Chişinău, Rodica Cîrlan, Gheorghe Cîrlan, Stanislav Galeanov, SRL„SVC- RECPRIM" privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012, sistarea eliberării autorizaţiei de desfiinţare şi eliberarea autorizaţiei de construire a unui obiectiv cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) pînă la îndeplinirea a cerinţelor legale pentru a evita apariţia prejudiciilor imobilelor învecinate, anume inundarea şi degradarea fizică a imobilului învecinat din lista monumentelor istorice de importanţă naţională şi municipală; încasarea de la fiecare prejudiciul moral în mărime de 100.000,00 lei, de anularea a autorizaţiei de desfiinţare nr. 89 id/13, autorizaţiei de desfiinţare nr.90 id/13 şi autorizaţiei de desfiinţare nr.91 id/13 din 10.07.2013 (f.d. 193-198, vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 februarie 2015 a fost admis recursul declarat de SRL „Iutad-Comerț", fiind casată integral încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 10.12.2014, cu remiterea cauzei în aceiași instanță pentru examinare în fond (f.d. 217-218, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016, a fost admisă cererea privind asigurarea acţiunii depuse de îl „Nistor Maria". S-a interzis Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău să înregistreze obiectivul cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din mun. Chişinău, str. ********** (*****), ap.3, 4, 5, 7 pe numele copârâţilor Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC-RECPRIM" până la soluţionarea litigului; şi s-a interzis copârâţilor Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC- RECPRIM" de a efectua tranzacţii în privinţa obiectului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din mun. Chişinău, str. M. Varlaam, 74***** (*****), ap. 3, 4, 5, 7; ce le aparţine, până la soluţionarea litigiului (f.d. 209-212, vol. III).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 iulie 2016, a fost respins ca neîntemeiat recursul depus de SRL „SVC-Recprim" și Cîrlan Gheorghe și s-a menținut încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016 (f.d. 195-203, vol. IV).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 07 februarie 2017, s-a dispus suspendarea procesul în cauza civilă la cerere de chemare în judecată a S.R.L. "Iutad-Comerț" și Î.I. "Nistor Maria" împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și S.R.L. "SVS-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construcție, încasarea prejudiciului material, moral și a cheltuielilor de judecată cu demolarea construcției, pînă la soluționarea cauzei conexe (f.d. 146, vol. V).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 iunie 2017, a fost respins recursul depus de S.R.L. "SVS-Recprim", Cîrlan Gheorghe și Cîrlan Rodica, fiind menținută încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 07 februarie 2017 (f.d. 187-190, vol. V).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 12 septembrie 2017, s-a dispus reluarea procesului (f.d. 198, vol. V).

În continuare se reține că, **la 02 iunie 2016 S.R.L. „Iutad-Comerț"** a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav și SRL „SVS-Recprim", prin care a solicitat:

- anularea Certificatului de Urbanism pentru proiectare cu nr. 434i/12 din 20.07.2012 pentru edificarea unui obiectiv cu destinația mixta (spații comerciale și prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău, str. ***** (ap. 3 ,4, 5, 7);
- anularea Certificatului modificat de Urbanism cu același nr. 434i/12 din aceeași data 20.07.2012 pentru edificarea unui obiectiv cu destinația mixta (spații comerciale si prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău, ***** (ap. 3 ,4, 5, 7);
- încasarea din contul pârâților în beneficiul reclamantei cheltuielilor de judecată (f.d. 3-8, vol. VII).

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că actualmente SRL „Iutad-Comerţ" împreună cu alţi coproprietari ai construcţiei, se află în proces de judecată cu Consiliul Municipal Chişinău, Primăria mun. Chişinău și cu SRL „SVS-Recprim", Stanislav Galeamov, Rodica şi Gheorghe Cîrlan din cauza extinderii ilegale a obiectivelor noi, ocupării abuzive a terenului de pămînt din curtea comună, interzicerii accesului în curtea comună, distrugerii acoperişului, reţelelor de gaze naturale, apă şi canalizare, ocupării unei părţi din imobilul SRL „Iutad-Comerţ" şi altele. Printre obiectul pretenţiilor este şi anularea actului administrativ Autorizaţia de construire nr. 305 din 30.07.2013, emisă în baza documentaţiei de proiect,

elaborată cu grave abateri de la legislaţia în vigoare de către SRL „Ierconi-Grup” şi certificatului de urbanism 434i/12 din 20.07.2012.

Menţionează reclamanta că recent, la data de 18.03.2016 în timpul studierii materialelor unui dosar aflat pe rolul Judecătoriei s. Centru, a depistat că există două certificate de urbanism cu acelaşi număr din aceiaşi dată, respectiv nr. 434i/12 din 20.07.2012, iar unul din ele este modificat prin înscrisuri suplimentare. Data acestor modificări este necunoscută reclamantei, dar despre existenţa acestuia a aflat cînd a studiat acest dosar.

Invocă că ambele certificate de urbanism stipulează că: „... Ca urmare a cererilor depuse de către Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav şi SRL „SVC-RECPRIM” cu domiciliul: str. Florica Niţa 7 ap. 13, str. M.Varlaam 74 ap.3 şi, respectiv, ***** ap.71 înregistrate cu nr. 30/8 din data de 01.06.2012.

În baza prevederilor Legii nr.163 din data de 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie”, se CERTIFICĂ: Elaborarea documentaţiei de proiect pentru: edificarea unui obiectiv cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale si prestări servicii) pe terenul eliberat în rezultatul demolării imobilelor deţinute în proprietate situat pe str. ***** (ap. 3, 4, 5 şi 7) mun. Chişinău.

Regimul juridic: Terenul este proprietate municipală, intravilan.

-Spaţiul nelocativ (*****.*****) cu suprafaţa de 35,7 m2 este proprietatea privată a dlor Cîrlan Gheorghe şi Cîrlan Rodica în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1584 din 26.05.2006.

-Spaţiul nelocativ (**********cu suprafaţa de 55,3 m2 este proprietatea privată a dlui Galeamov Stanislav în bază Contractului de donaţie nr.81963 din 17.11. 2011.

-Spaţiul nelocativ (********** cu suprafaţa de 142 m2, ***** cu suprafaţa de 33.9 m2 şi apartamentul nr.4 cu suprafaţa de 18,1 m2 sunt proprietatea privată a SRL „SVC-Recprim” în baza Actului adiţional nr. f/n din 14.05.2012, Deciziei privind înregistrarea modificărilor nr.1007600032414 din 14.05.2012 şi Contractului de vînzare-cumpărare nr. *****.”

Relatează reclamanta că dl Eduard Patraşca, în baza certificatului de urbanism nr. 108i/11 din 08.02.2011, a documentaţiei de proiect şi a autorizaţiei de construire a apartamentului nr.8 (nr. cadastral ********** a demolat apartamentul nr. 8 şi a edificat un obiectiv cu destinaţie mixtă cu regimul de înălţime D+P+2E (fără +M) cu o suprafaţa de 142,2 m2.

Diferenţa dintre cele două certificate de urbanism o constituie înscrisul efectuat pe cîmpul celui de al doilea exemplar, în partea stîngă laterală a foii cu următorul text: „denumirea obiectivului se va expune în următoarea redacţie „edificarea unui obiectiv cu destinaţie mixă (spaţii comerciale şi prestări servicii) D+P+2E+M (nivelul mansardă va fi urbanizat inclusiv şi pe apartamentul nr.8). Corespunzător, opinează reclamanta că există motive vizibile şi rezonabile de a considera că

acestea nu sunt valabile, fiind ilegale, ori ele diferă unul de celălalt prin faptul că au fost operate modificări esenţiale în unul din ele, prin înscrierea acestui text. Data efectuării înscrierii lipseşte, fiind certificat şi contrasemnat, de către Viceprimarul Nistor Grozavu şi secretarul Valeriu Didencu.

Subliniază reclamanta că modificarea este realizată fără a concretiza cui îi aparţine acest drept de a construi mansarda asupra apartamentului nr. 8, cine este proprietarul mansardei construite ce se extinde pe apartamentul nr. 8 şi care este regimul ei urbanistic.

Susţinea reclamanta că nu este clar care a fost temeiul legal al modificărilor introduse în certificatul de urbanism, şi scopul acestor modificări. Totodată, este ilegală existenţa a două certificate de urbanism cu acelaşi număr, din aceeaşi dată, dar diferite ca esenţă, respectiv nu este clar care din aceste două certificate de urbanism este valabil şi produce efecte juridice. Ori nu pot exista două certificate de urbanism cu același număr şi scop.

Conchide reclamanta că devine clar că certificatele de urbanism contestate, au fost elaborate cu ignorarea totală a intereselor şi drepturilor coproprietarilor de imobile şi a vecinilor din curtea şi clădirea comună. Conform documentaţiei de proiect, proiectul cu nr.01/2012, elaborat conform certificatului de urbanism 434i/12 din 20.07.2012 de către SRL „Ierconi-Grup”, este proiectat ilegal pe un teren cu o suprafaţă de 221 m2.

Conform Procesului Verbal nr.2 din 23.02.2011 al şedinţei Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice a fost acceptată reconstruirea a două apartamente (deşi se indică ap. 8, 3, 4, 5), iar apartamentul cu nr.7 (proprietar fiind Galeamov Stanislav) nici nu are acceptul Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice la reconstrucţie (acest apartament nu este indicat deloc), aceasta din urma fiind o cerinţă obligatorie.

Mai mult decît atît, există o bănuială rezonabilă că vecinii Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim” sunt în cârdășie cu unii funcţionari din Primăria mun. Chişinău şi Inspecţia de Stat în Construcţie şi, în rezultat, şi-au permis să efectueze construcţii pe un teren cu o suprafaţă de 366,2 m2, chiar, au şi ieşit cu circa 28,2 m2 pe trotuarul pietonal în afara liniei roşii din str. Armenească.

Invoca reclamanta că cele indicate, au fost constatate în dosarul tehnic realizat de către firma autorizată SRL „Maxgeocad” (dosarul tehnic se anexază) la 11.11.2015. Terenul aferent construcţiei privatizate cu cota parte nedeterminată cu nr. cad. ***** 01 constituie 0,1727 ha, este menit pentru gestionarea economică a tuturor vecinilor, folosirii şi exploatării încăperilor din curtea comună de către toţi vecinii.

Referitor la ocuparea ilegală a unei părţi de teren sub construcţie de către Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC-RECPRIM”,

reclamantul, fiind coproprietar al construcţiei privatizate nu şi-a exprimat acordul său în acest sens. Nu a dat acordul nici Guvernul R.M. în calitate de deţinător al proprietăţii publice (conform datelor din registrul bunurilor imobile OCT Chişinău, proprietarul acestui teren cu nr. cadastral ***** este Guvernul R.M).

În legătură cu circumstanţele descrise pretinde reclamanta că ambele certificate de urbanism sunt ilegale, contravin legislaţiei în vigoare şi anume art. 16 şi art. 3 pct. d) al Legii nr.163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea lucrărilor de construcţie".

Invocă reclamanta că la 22 martie 2016 a adresat o cerere prealabilă Primăriei mun. Chişinău, Consiliului Municipal Chişinău, prin care a solicitat anularea ambelor Certificate de Urbanism cu nr.434i/12 din data de 20.07.2012, mun. Chişinău, str. Mitropolit Varlaam, nr.74 (ap. 3 ,4, 5, 7) şi cu nr.434i/12 din data de 20.07.2012 modificat, mun. Chişinău, str. Mitropolit Varlaam, nr.74 (ap. 3 ,4, 5, 7); Suspendarea Procesului verbal de recepţie finală a obiectului rezultat conform Cerficatelor de Urbanism nr.434i/12 din data de 20.07.2012, mun. Chişinău, str. Mitropolit Varlaam, nr.74 (ap. 3 ,4, 5, 7) şi prezentarea unui răspuns în conformitate cu art.14 din Legea Contenciosului Administrativ al RM nr.793-XIV din 10.02.2000.

Pînă în ziua depunerii cererii de chemare în judecată, pârâții nu au comunicat reclamantului răspunsul său la cererea prealabilă. Reclamantul astfel, ajunge la concluzia că chiar şi după expirarea termenului de 30 zile oferit de lege, pârâtul refuză examinarea cererii dîndu-i temei de a se adresa în judecată cu încasarea costurilor de judecată din contul pârâților.

Suplimentar invocă reclamanta că la elaborarea şi emiterea certificatul de urbanism cu nr. 434i/12 din 20.07.2012 a fost încălcată procedura. Această încălcare rezultând din nerespectarea Legii nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, dar şi reieşind din constatările cuprinse în dosarul tehnic realizat de către firma autorizată SRL „Maxgeocad".

Considera că odată ce toate acţiunile întreprinse de reclamant pentru soluţionarea amiabilă a litigiului au eşuat şi unica posibilitate rămasă este adresarea cererii în judecată, în baza art. 90, 94 alin (1), 96 din Codul de Procedură Civilă, reclamanta a solicitat obligarea pîrîţilot la compensarea cheltuielilor de judecată pentru asistenţa juridică, înştiinţarea şi chemarea pîrîţilor la judecată, executarea actelor judiciare şi alte cheltuieli care vor apărea a căror sumă va fi concretizată ulterior cu note de plată (f.d. 3-8, vol. VII).

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 06 octombrie 2016, s-a dispus conexarea cauzei civile nr. 3-1456/16 la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Iutad-Comerţ" către Primăria mun. Chişinău, Consiliul mun. Chişinău, Nistor Grozavu, Inspecţia de Stat în construcţii, intervenienţi accesorii Cîrlan Rodica, „SVR-Recprim" SRL, privind anularea actului administrativ cu

cauza civilă nr. 3-849/16 depusă de SRL „Iutad-Comerţ” către Primăria mun. Chişinău, Consiliul mun. Chişinău intervenienţi accesorii Crîlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim” privind anularea actelor administrative, spre examinare în procedura judecătorului Judecătoriei Centru mun. Chişinău, Ion Chirtoaca (f.d. 4-4A, vol. XIII).

La 14 ianuarie 2015, Î.I. „NISTOR MARIA” a depus cerere de chemare în judecată către Inspecția de Stat în Construcții, Primăria municipiului Chișinău, Rodica Cîrlan, Gheorghe Cîrlan, Galeamov Stanislav și SRL „SVC-Recprim”, prin care a solicitat:

- anularea Certificatului de urbanism și Autorizației de construire;
- obligarea Primăriei mun. Chișinău, lui Galeamov Stanislav, Patrasca Eduard - fondatorul SRL ”SVC- Recprim”, Cîrlan Gheorghe și Cîrlan Rodica, să elibereze copiile în baza cărora a fost edificat obiectul menționat de asupra ap.8 (mansarda) de pe adresa str. ***** mun. Chișinău, Certificatul de urbanism, Autorizația de construcție, acordul autentificat notarial a coproprietarilor de terenuri imobile amplasate pe aceeași adresă;
- obligarea Primăriei mun. Chișinău, Galeamov Stanislav, Patrasca Eduard - fondatorul SRL”SVC-Recprim”, Cîrlan Gheorghe și Cîrlan Rodica să demoleze obiectul (mansarda) de asupra ap.8 de pe str. ***** mun. Chișinău, fiind edificat cu încălcări grave a Legii, norme și reguli în construcții;
- încasarea solidară din contul Primăriei mun. Chișinău, Galeamov Stanislav, Patrasca Eduard – fondatorul SRL „SVC-Recprim”, Cîrlan Gheorghe și Cîrlan Rodica prejudiciul material;
- încasarea în mod solidar din contul pârâților a prejudiciul moral solidar în suma de 300 000;
- compensarea cheltuielilor de judecata (f.d. 5-9, vol. XII).

Prin încheierea Judecătoriei Grigoriopol mun. Chișinău din 06 martie 2015, s-a dispus scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de ÎI „Nistor Maria” (f.d. 49-50, vol. XII).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 iunie 2015, a fost admis recursul depus de ÎI „Nistor Maria”, fiind casată încheierea Judecătoriei Grigoriopol din 06.03.2015, cu restituirea cauzei spre rejudecare, în aceiași instanță la Judecătoria Grigoriopol (f.d. 65-67, vol. XII).

La 18 aprilie 2016 Î.I. „Nistor Maria” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliul Municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Comisia de recepție finală, Inspecția de Stat în Construcții, Rodica Cîrlan, Gheorghe Cîrlan, SRL „SVC-Recprim”, prin care a solicitat:

- anularea Procesului verbal de recepție finală nr.804 din 01.12.2015 a obiectivului cu destinație mixtă (spatii comerciale și prestări servicii) pe adresa str. ***** (*****) ap. 3, 4, 5, 7, ap.8 - mansarda, mun. Chișinău, pe numele

copârâților Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe și SC „SVC-Recprim” SRL, emis contrar legii;

- încasarea de la Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica și SC „SVC-Recprim” SRL în beneficiul reclamantului cheltuielile suportate cu soluționarea litigiului în cauză în instanța de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că în fapt, Î.I. „Nistor Maria” împreună cu SRL „Iutad-Comerţ”, Î.I. „Anişoara Burlac”, SC „SVS-RECPRIM” SRL, Galeamov Stanislav, Cîrlan Rodica şi Cîrlan Gheorghe, Odobescu Sergei și alţii, deţin cu drept de proprietate privată bunuri imobile cu cota parte nedeterminată, încăperi izolate cu pereţi comuni în aceiaşi construcţie, amplasată pe acelaşi teren cu nr. cad. ***** din str. ********** or. Chişinău. Actualmente părţile sunt în litigiu din 2011.

În prezent în Judecătoria Centru mun. Chişinău se află două cauze civile între aceleaşi participanți obiectul cărora este: „anularea actelor administrative, autorizaţiei de construire nr.305 din 30.07.2013 din ********** privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 108i/11 din 08.02.2011, autorizaţiei de construire cu nr. 356 din data de 27.05.2011, procesul-verbal de recepţie finală nr. 221 din 02.04.2011 a imobilului din ********** ap.8” şi cauza privind anularea Certificatul de Urbanism cu nr. 873/07 din 04.12.07 şi nr. 894i/10 din l4.12.2010, care în timp a fost modificat, prelungit, schimbat numărul, remodificat, etc.

Primăria mun. Chişinău a permis pîrîţilor proiectarea şi edificarea unui complex a obiectivului nou cu destinaţie mixtă S(D)+P+2E pe terenul eliberat în urma demolării spatiilor respective, în doua tranşe, în baza certificatului de urbanism nr 873/07 din 04.12.2007, nr. 894i/10 din 14.12.2010 şi nr. 108i/11 din 08.02.2011.

La baza primei tranşe de proiectare şi construcţie a stat Certificatul de Urbanism pentru proiectare nr. 108i/11 din 08.02.2011 şi Autorizaţia de Construire cu nr.356 din 27.05.2011 a complexului ap. 8, iar la baza celei de a doua tranşe a stat Certificatul de Urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012 şi Autorizaţia de Construire nr.305 din 30.07.2013.

La 23.05.2014, de asupra ap. nr.8 a complexului nominalizat, pîrîţii au scos acoperişul de pe apartamentul menţionat, care are perete comun cu imobilul ce aparţine reclamantei, cu scopul de a construi încă un etaj (mansardă), fără obţinerea Certificatului de urbanism, Autorizaţiei de construire, fără să solicite acordul autentificat notarial de la reclamantă ca coproprietari de imobile/teren.

Acest fapt este confirmat prin răspunsul Inspecţiei de Stat în Construcţii cu nr. 1137/I-6 din 19.06.2014.

Invocă recalamanta că pe faptul acesta pîrîţilor le-a fost eliberată de către Inspecţia de Stat în Construcţie prescripţia cu nr. 0000860 din 11.06. 2014 prin care s-a sistat executarea lucrărilor.

Faptul proiectării şi construirii în două tranşe este confirmat prin actele nominalizate mai sus şi răspunsul Direcţiei Generale Arhitectură, Urbanism şi Relaţii Funciare nr.21/4220 din data de 28.07.2014.

În pofida restricţiilor judecătoreşti, pîrîţii continuau construcţia ilegală aducînd-o astfel la stadia de finalizare.

Relatează reclamanta că pîrîţii, cu scopul de a facilita darea obiectului în exploatare prin intermediul Primăriei, au schimbat adresa poştală a obiectului litigios (răspunsul Primăriei mun. Chişinău cu nr.52/971 din 11.06. 2015).

Prin contractul de schimb din cinci septembrie anul două mii treisprezece, pîrîtul Galeamov Stanislav şi-a înstrăinat o parte ce constitue obiectul litigios (se anexează contractul de schimb din cinci septembrie anul două mii treisprezece).

La 20.01.2016, prin scrisoarea cu nr. 84/1-6 a Inspecţiei de Stat în Construcţii, reclamanta a fost informată că conform procesului verbal nr. 804 din 01.12.2015, obiectivul litigios a fost recepţionat. Şi acest fapt s-a produs fără de a se ţine cont de restricţiile judecătoreşti *(încheierea Curţii de Apel Chişinău, judecător Marina Anton, dosarul nr. 3-4913/11)* impuse Primăriei mun. Chişinău, OCT Chişinău, Patraşca Eduard prin încheierea din 26 decembrie 2011.

Menționează reclamanta că, inițierea, de către pârâți, a procedurii de recepție finală a construcției și a instalațiilor aferente acesteia, edificate pe terenul cu nr. cadastral ***** din str. M. Varlaam ***** mun. Chișinău, care se află în folosință comună, cu cota-parte nedeterminată între participanți, precum și de faptul că pârâții au construit fără acordul tuturor coproprietarilor, inclusiv al proprietarului lotului de teren – Guvernul Republicii Moldova (conform extrasului din registrul bunurilor imobile al OCT Chișinău, anexat la dosar) – și al coproprietarilor imobilelor de pe acest teren, acest fapt este unul contrar legii.

Conform art. 23 a Legii nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în caz de litigiu asupra datelor privind bunurile imobile formate, ca bază se iau datele din cadastrul bunurilor imobile, până când aceste date nu vor fi contestate în condiţiile legii.

Susține reclamanta că conform prevederilor art. 1 alin. (1) „Noţiunea de terenuri proprietate publică" al Legii nr. 91 din 05.04.2007 „Privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor," dreptul de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra ternului ţine de competenţa Guvernului R.M.

Prin urmare, conform art. art. 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12 ale Legii nr. 121 din 04.05.2007 „Privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice," şi art.2 alin.(2) a Legii nr.91 din 05.04.2007, actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(1) sînt lovite de nulitate absolută.

Procesului verbal de recepţie finală constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de construcţie şi instalaţiile aferente acesteia şi că aceasta poate fi dată în folosinţă prin înregistrarea actului administrativ la OCT Chişinău, filiala ÎS „Cadastru”.

Consiliul Municipal Chişinău, Primăria mun. Chişinău a eliberat două certificate de urbanism cu nr. 434i/12 din 20.07.2012 cu diferite conţinuturi şi cerinţe fiind modificate în taină de reclamant.

După părerea reclamantei aceste două acte - un certificat de urbanism pentru proiectare cu nr. 434i/12 din data de 20.07.2012 stipulează, că: „*ca urmare a cererilor depuse de către Cîrlan Rodica, Caleamov Stanislav şi SRL „SVC-RECPRIM” cu domiciliul: str. Florica Niţa 7 ap. 13, str. *****ap. 3 şi respectiv ***** ap. 71 înregistrate cu nr. 30/8 din data de 01.06.2012.*

*În baza prevederilor Legii nr. 163 din data de 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie”, se certifică: Elaborarea documentaţiei de proiect pentru: edificarea unui obiectiv cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) pe terenul eliberat în rezultatul demolării imobilelor deţinute în proprietate situat pe str. ***** (ap. 3, 4, 5 şi 7) mun. Chişinău.*

1. Regimul juridic :

Terenul este proprietate municipală, intravilan.

*-Spaţiul nelocativ (*****.*****) cu suprafaţa de 35,7 m2 este proprietatea privată a dlor Cîrlan Gheorghe şi Cîrlan Rodica în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr 1584 din 26.05.2006.*

*-Spaţiul nelocativ (**********cu suprafaţa de 55,3 m2 este proprietatea privată a dlui Galeamov Stanislav în bază Contractului de donaţie nr.81963 din 17 11.2011.*

*-Spaţiul nelocativ (********** cu suprafaţa de 142 m2, ***** cu suprafaţa de 33.9 m2 şi apartamentul nr.4 cu suprafaţa de 18.1 m2, sunt proprietatea privată la SRL „SVC-RECPRIM” în baza Actului adiţional nr. f/n din 14.05.2012, Deciziei privind înregistram modificărilor nr. 1007600032414 din 14.05.2012 şi Contractului de vânzare-cumpărare nr.*****.*

*-Dl Eduard Patraşca în baza certificatului de urbanism nr. 108i din 08.02.2011, documentaţiei de proiect şi autorizaţiei de construire apartamentul nr.8 (********** a fost demolat şi edificat un obiectiv cu destinaţie mixtă cu regimul de înălţime D+P+2E cu o suprafaţa de 142,72 m2.*

2. Regimul economic: Terenul este utilizat pentru deservirea imobilelor private (locative şi nelocative) din curtea comuna.

4. Regimul arhitectural-urbanistic:

-Obiectivul cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) va fi edificat pe terenul eliberat in urma demolării clădii regimul pe înălţime Parter

*compuse din imobilele /003/, /004/), /*****/ şi /007/ (se va tine cont si de raportul de expertiza nr. 2322-11-07/T) - in conformitate cu prevederile proiectului-propunere avizat cu DGAURF (la data de 01.06.2012) şi Direcţia Patrimoniu Cultural şi Arte Vizuale al Ministerului Culturii, procesului verbal al Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice din 23.02.2013, inclusiv luând in consideraţie condiţiile stipulate în acordurile prezentate ale proprietarilor de imobile din curtea comună.*

Documentaţia de proiect, în baza căreia se va solicita eliberarea autorizaţiei de construire, va fi însoţită de următoarele avize şi studii:

1. Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare

2. Acordul proprietarilor/gestionarilor de apartamente/imobile învecinate cu pereţi comuni sau nemijlocita apropiere şi ale proprietarilor interesele cărora pot fi lezate în procesul construirii şi exploatării obiectivului preconizat;

-Autorizaţie de desfiinţare;

-Studiul topografic Sc. 1:500."

Al doilea certificat de urbanism de care reclamanta a aflat pe data de 8 septembrie 2015, cu acelaşi număr din aceiaşi dată (nr. 434i/12 din data de 20.07.2012) dar cu modificări introduse prin înscriera pe marginea certificatului, cu următorul conţinut: *„Denumirea obiectivului se va extinde în următoarea redacţie „edificarea unui obiectiv cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii D+P+2E+M (nivelul mansardă va fi urbanizat inclusiv pe apartamentul nr. 8)".*

Modificarea este fără a concretiza cui îi aparţine mansardă construită de asupra apartamentului nr.8.

Considera reclamanta că acceste acte au fost emise, cu ignorarea totală a intereselor şi drepturilor proprietarilor de imobile şi vecinilor din curtea comună. Conform acestor acte trebuiau să reconstruiască încăperile apartamentelor 3, 4, 5, 7 pe terenul eliberat în urma demolării lor, adică 143 m.p.. În realitate, s-a admis extinderea construcţiei pînă la circa 400 m. p., ocupînd teren din curtea comună.

Documentaţia de proiect, elaborată contrar certificatului de urbanism 434i/12 din 20.07.2012 de către SRL „Ierconi-Grup", proiect nr.01/2012, imobilul în cauză este proiectat pe un teren cu o suprafaţă de 221 m2.

Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC-RECPRIM" a construit pe un teren cu o suprafaţă de 366,2 m2 dintre care 28,2 m2 pe trotuarul pietonal în afara liniei roşii din str. Armenească, fapt constatat în dosarul tehnic.

Terenul aferent construcţiei privatizate cu cota parte nedeterminată nr. cad. 100206 118 01 constituie 0,1727 ha, menit în scopul gestiunii economice, exploatării încăperilor cu o curte comună în care simt instalate reţelele inginereşti de apă şi canalizare ce aparţin proprietarilor imobilelor privatizate, de care se

folosesc toţi vecinii, fapt confirmat prin Dosarului tehnic actualizat la data de 11.11.2015 de către SRL „Maxgeocad” (dosarul tehnic e anexează).

Referitor la terenul cu cota parte nedeterminată, unde o parte cu suprafaţa de 366,2 m2 s-a ocupat sub construcţie de către Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC-RECPRIM”, ÎI „Nistor Maria” nu a dat acordul ca coproprietar şi nici deţinătorul proprietăţii publice Guvernul R.M. nu a dat acordul.

Conform prevederilor art.36 din Legea cu nr.835 din 17.05.1996, „Privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului”, autorităţile administraţiei publice locale asigură în condiţiile respectării prevederilor legale, gestionarea tuturor terenurilor şi construcţiilor cuprinse în limitele administrativ-teritoriale stabilite şi răspund de realizarea şi exploatarea construcţiilor şi amenajărilor de utilitate publică.

La etapa aprobării Procesului verbal de recepţie finală cu nr.804 din 01.12.2015 a obiectivului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din str. ***** (*****) ap. 3, 4, 5, 7, mansarda asupra ap.8, din mun. Chişinău, s-au comis următoarele ilegalităţi:

a) Comisia constituită din reprezentanţii Primăriei mun. Chişinău, Preturii sectorului Centru mun. Chişinău şi Inspecţiei de Stat în Construcţii au aprobat Procesului verbal de recepţie finală cu nr.804 din 01.12.2015 a obiectivului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din str. ***** (*****) ap.3, 4, 5, 7, mansarda asupra ap.8, din mun. Chişinău care este proiectată şi construită cu abateri de la cerinţele stipulate în Certificatul de urbanism cu nr.434i din 20.07.2012, Autorizaţiei de construire cu nr.305 din 30.07.2013, regulilor şi normelor în construcţii ale legislaţiei în vigoare.

Recepţia construcţiilor se face conform prevederilor alin.(3) al art. 18 din Legea nr. 721 din 02.02.1996 “Privind calitatea în construcţii” şi conform Hotărârii Guvernului nr. 285 din 23.05.1996„Cu privire la aprobarea Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente”.

Potrivit art. 12 al Hotărârii Guvernului nr. 285 din 23.05.1996 proiectantul în calitate de autor al proiectului construcţiei, va întocmi şi va prezenta în faţa comisiei de recepţie punctul său de vedere privind execuţia de facto a construcţiei. Iar, potrivit art. 18, Comisia de recepţie verifică:

1. respectarea prevederilor din autorizaţia de construire, precum şi avizele şi condiţiile deexecuţie, impuse de autorităţile competente. Examinarea se va face prin:

- cercetarea vizuală a construcţiei;
- analiza documentelor conţinute în Cartea tehnică a construcţiei;

Conform Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente pct. 2 al anexei 6 ”Cuprinsul cărţii tehnice a construcţiei” cartea tehnică a

construcţiei este alcătuită din 4 capitole - A, B, C şi D- care cuprind următoarea documentaţie tehnică:

Capitolul A: Documentaţia tehnică privind proiectarea construcţiei,

Capitolul B: Documentaţia tehnică privind execuţia construcţiei,

Capitolul C: Documentaţia tehnică privind recepţia construcţiei,

Capitolul D: documentaţia tehnică privind exploatarea, repararea întreţinerea şi urmărirea comportării în timp a obiectului construit.

Constată reclamanta faptul că potrivit art. 18 al Hotărârii Guvernului nr.285 din 23.05.1996, Comisia de recepţie verifică următoarea documentaţie tehnică conform capitolelor A, B, C, şi D ale Anexei nr. 6 a Regulamentului, care ar fost completamente neglijate de comisie, inclusiv, faptul verificări documentației tehnice la Capitolului A, pct.(a), (b) :

a) actele privind atribuirea terenului pentru construcţie (Regisrtu bunurilor imobile nr.0100206 118, capitolul A,B, eliberat pe data 12.02.2013, terenul aparţine Guvernului RM), (nu este nici o decizie de la Guvernului RM);

b) studii şi avize geotehnice, hidrologice, hidrogeologice, climatologice şi ar stat la baza proiectării obiectului; - Capitolul C, pct. (d), (e), (g);

Totodată menţionează reclamanta că clădirea cercetată a blocat definitiv unica intrare în imobilul ce aparţine cu drept de proprietate Î.I. „Nistor Maria" acaparând şi o suprafaţă din trotuar din terenul public al străzii Armenească şi a acaparat abuziv o parte din imobilul ce aparţine cu drept de proprietate SRL „Iutad-Comerţ", a deteriorat complet acoperişul imobilului SRL „Iutad-Comerţ" şi Î.I. „Anişioara Burlac", a modificat forma acoperişului imobilului SRL „Iutad-Comerţ" şi Î.I. „Anişioara Burlac" fără acordul lor şi fără documentaţia respectivă după cum prevede legislaţia în vigoare.

Comisia de recepţie finală a construcţiei a aprobat procesul-verbal de recepţie finală a construcţiei pe un teren ce nu-i aparţine Primăriei mun. Chişinău şi, nici, lui Patraşca Eduard, neglijând faptul, că toate drepturile reale şi grevările referitoare la acel bun imobil.

Prin răspunsul Inspecţiei de Stat în Construcţii cu nr. 1137/1-6 din 19.06.2014, emis la adresarea Î.I. „Nistor Maria", înregistrată cu nr.2369 din 02.06.2014, Inspecţia de Stat în Construcţii a constatat că Proiectul de execuţie şi construirea mansardei este fără Certificat de urbanism pentru proiectare şi Autorizaţie de construire, pe faptele încălcărilor depistate beneficiarilor fiindu-le înmânată prescripţia cu nr.0000860 din 11.06.2014 prin care s-a sistat executarea lucrărilor pînă la aducerea în concordanţă a certificatului de urbanism şi autorizaţia de construire, dar lucrările au continuat de parcă prescripţia în cauză nici n-a existat.

Consideră reclamanta că Procesul verbal de recepţie finală cu nr.804 din 01.12.2015 a obiectivului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din str. ***** (*****) ap. 3, 4, 5, 7, mansarda asupra ap.8, din mun. Chişinău este

emis ilegal contrar legii, ce constituie temei de anulare, conform art.26 alin. (1) lit.a) a Legii contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10.02.2000.

Suplimentar menționează că este inadmisibil folosirea terenurilor pînă la stabilirea hotarelor în natură (pe loc), inclusiv şi pentru persoanele în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului.

Conform art.21 Cod funciar, Deţinătorii de terenuri nu au dreptul la folosinţa lor, inclusiv în condiţii de arendă, pînă cînd primăria, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ- teritoriale, sau Agenţia de Stat Relaţii Funciare şi Cadastru, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, nu va stabili hotarele terenurilor în natură (pe loc).

Or, conform art. 101 Cod funciar, terenurile ocupate fără autorizaţie se restituie deținătorilor legitimi, fără ca ei să repare cheltuielile făcute în timpul folosirii nelegitime a terenurilor. Aducerea terenurilor în stare bună pentru folosinţă, inclusiv demolarea construcţiilor se face pe seama întreprinderilor, instituţiilor, organizaţiilor şi a cetăţenilor care le-au ocupat fără autorizaţie.

Relatează reclamanta că restituirea terenului ocupat fără autorizaţie se face în baza hotărîrii organelor de resort.

În drept, și-a întemeiat acţiunea pe dispoziţiile art. art. 3-33 a Legii contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10.02.2000; art.21 și 101 Codul funciar; Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construire; Legea cu nr.835 din 17.05.1996, „Privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului” (f.d. 4-7, vol. VII).

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chişinău din 26 aprilie 2016 a fost admisă parţial cererea de asigurare a acţiunii depusă de ÎI "Nistor Maria" în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a ÎI “Nistor Maria” împotriva Consiliului mun. Chişinău, Primăriei mun. Chişinău, Inspecţiei de Stat în Construcţii, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe şi SRL “SVC-RECPRIM” privind anularea procesului verbal de recepţie finală. *S-a interzis Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău de a înregistra Procesul-verbal de recepţie finală cu nr. 804 din 01.12.2015 a obiectivului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din ***** ap. 3, 4, 5, 7, mansarda asupra apartamentului nr. 8, din mun. Chişinău, investitori SC "SVC-RECPRIM" SRL, Cîrlan Rodica, Gheorghe Cîrlan.* Iar, în partea cerinţei de asigurare a acţiunii prin stabilirea sechestrului asupra obiectului din str. ***** ap.3, 4, 5, 7 şi ***** ap. 3,4,5,7, mansarda cu nr. 8 din mun. Chişinău, cererea a fost respinsă (f.d. 54-55, vol. VIII).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 septembrie 2016, a fost respins recursul ca neîntemeiat și s-a menținut încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 aprilie 2016 (f.d. 227-230, vol. VIII).

Prin încheierea Judecătoriei Grigoriopol mun. Chișinău din 08 noiembrie 2016, a fost respinsă ca neîntemeiată sesizarea instanţei de judecată sub preşedinţia judecătorului Svetlana Tizu privitor la examinarea posibilităţii conexării cauzei civile la acţiunea SRL „Iutad-Comerţ" către Primăria mun. Chişinău, privind contestarea actului administrativ nr. 3-980/14, la cauza civilă ÎI „Nistor Maria", către Inspecţia de Stat în Construcţii, Primăria mun. Chişinău, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim" privind anularea actelor administrativ nr. 3-994/15, aflată în procedura judecătorului Nicolae Costin. S-a conexat cauza civilă la acţiunea Î.I. „Nistor Maria" către Consiliul mun. Chişinău, Inspecţia de Stat în Construcţii, intervenient accesoriu Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeanov Stanislav, SRL „SVS-Recprim" privind anularea procesului-verbal de recepţie finală nr. 3-631/16, şi cauza civilă la acţiunea SRL „Iutad-Comerţ" către Primăria mun. Chişinău, Consiliul mun. Chişinău intervenienţi accesorii Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim" privind anularea actelor administrative, nr. 3-849/16, cu cauza civilă la acţiunea Î.I. „Nistor Maria", către Inspecţia de Stat în Construcţii, Primăria mun. Chişinău, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim" privind anularea actelor administrative, nr. 3-994/15, ce se află în procedura judecătorului Nicolae Costin, într-un dosar unic şi a le examina într-o procedură, acordându-i un număr unic 3-994/15. Se transmite dosarul cu nr. 3-994/15, pentru soluţionarea posibilităţii conexării cu dosarul civil la acţiunea SRL „Iutad-Comerţ" către Primăria mun. Chişinău, privind contestarea actului administrativ nr. 3-980/14, care se află în procedura judecătorului Svetlana Tizu (f.d. 161-164, vol. XII).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 28 iunie 2017 s-a hotărât: *„Se respinge cererea Î.I. „Nistor Maria" către Inspecţia de Stat în Construcţii, Primăria mun. Chişinău, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim" SC, privind anularea certificatului de urbanism şi autorizaţiei de instruire şi demolarea obiectului (mansarda) deasupra ap.-8 de pe str. M. Varlaam- 74 mun. Chişinău, încasarea prejudiciului material în sumă de 433 000 (patru sute :izeci şi trei mii) şi celui moral în sumă de 300 000 (trei sute mii) lei şi cheltuielile de judecată, în sumă de 14 600 (paisprezece mii şase sute) lei, ca neîntemeiată şi depusă tardiv. Se respinge cererea Î.I. „Nistor Maria" către Inspecţia de Stat în Construcţii, Primăria mun. Chişinău, Consiliul municipal Chişinău, Comisia de recepţie finală Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim" SC, privind anularea procesului-verbal de recepţie finală nr. 804 din 01.12.2015 a obiectivului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) pe adresa M. Varlaam-74 (Armenească-57) ap. ap. 3, 4, 5, 7, ap.-8 mansarda mun. Chişinău, pe numele lui Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica şi SRL „SVS-Recprim" SC, încasarea de la SRL „SVS-Recprim" SC în folosul Î.I.*

„Nistor Maria” cheltuielile de judecată, în sumă de 14 600 (paisprezece mii şase sute) lei, ca neîntemeiată şi depusă tardiv.

Se respinge cererea SRL „Iutad-Comerţ” către Primăria mun. Chişinău, Consiliul municipal Chişinău, intervenienţi accesorii, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVS-Recprim” SC despre anularea ambelor certificate de urbanism: Certificatul de Urbanism pentru proiectare cu nr. 434i/12 20.07.2012 pentru edificarea unui obiectiv cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deţinute în proprietate pe adresa mun. Chişinău, str. M. Varlaam-74 (ap. 3, 4, 5, 7) şi certificatul modificat de urbanism pentru proiectare cu nr. 434i/12 din 20.07.2012 pentru edificarea unui obiectiv cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deţinute în proprietate pe adresa mun. Chişinău, str. M. Varlaam-74 (ap. 3, 4, 5, 7) şi încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată şi depusă tardiv.

Se respinge cererea SRL „Iutad-Comerţ” către Chişinău, Consiliul municipal Chişinău, Primăria mun. Chişinău, vice-primarul mun. Chişinău Nistor Grozavu, Inspecţia de Stat în Construcţii, Primăria mun. Chişinău, intervenienţii accesorii Cîrlan Rodica, SRL „SVS-Recprim” SC, privind anularea procesului-verbal de recepţie finală nr. 804 din 01.12.2015 şi încasarea cheltuielilor de judecată, în sumă 17 993 (şaptesprezece mii nouă sute nouăzeci şi trei) lei 60 (şaizeci) bani, ca netemeiată şi depusă tardiv.

Se anulează măsura de asigurare aplicată prin încheierea Judecătoriei Centru, Chişinău din 26.04.2016, nr. dosarului 3-631/16, prin care s-a dispus de a se interzice Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău de a înregistra Procesul - verbal de recepţie finală cu nr. 804 din 01.12.2015 a obiectivului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din mun. Chişinău str. Armenească-57, ap. 3, 4, 5, 7, mansarda asupra apartamentului nr.-8 din mun. Chişinău, investitori SRL „SVS- Recprim” SC, Cîrlan Rodica, Gheorghe Cîrlan.

Se încasează în mod solidar de la Î.I. „Nistor Maria”, SRL „Iutad-Comerţ” în beneficiul SRL „SVS-Recprim” SC, cu titlul de cheltuieli de judecată, plata pentru asistenţa juridică acordată, în sumă de 3000 (trei mii) lei” (f.d. 110-111, vol. XI).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2018, au fost admise apelurile depuse de avocatul Enachi Vitalie în interesele ÎI „Nistor Maria” și avocatul Doina Ioana Străisteanu în interesele SRL „Iutad-Comerț”, fiind casată hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 28 iunie 2018, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată (f.d. 226-236, vol. XIV).

La 01 septembrie 2016 S.R.L. „Iutad-Comerț” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, Viceprimarului Nistor Grozavu, Inspecției de Stat în Construcții, intervenienți accesorii Cîrlan Rodica și SRL „SVS-Recprim”, prin care a solicitat:

- anularea procesului - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015;
- încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 10-16, vol. XIII).

La data de 11 aprilie 2021 dosarul a fost repartizat spre examinare judecătorului specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ din cadrul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani (f.d. 91, vol. XV).

La 26 septembrie 2019, ÎI „Nistor Maria” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat:

- anularea Certificatului de urbanism nr. 434i/12 din 20 iulie 2012 (modificat);
- anularea Autorizației de construcție nr. 305 din 30 iulie 2013;
- anularea Procesului-Verbal de recepție finală nr. 804 din 01 decembrie 2015;
- obligarea Primăriei mun. Chișinău să-i elibereze actele care au stat la baza construcției a (mansardei) de asupra apartenentului 8 de pe str. Mitropolitul Varlaam 74;
- demolarea (mansardei) de asupra apartenentului 8 și apartamentul 3,4,5 si 7 de pe str. Mitropolitul Varlaam 74;
- obligarea lui Eduard Patrașcu fondatorul SC „SVC-Recprim” SRL să prezinte Autorizația de construcție nr. 305 din 30 iulie 2013 în original;
- obligarea Primăriei mun. Chișinău să prezinte Certificatului de urbanism nr. 434i/12 din 20 iulie 2012 (modificat) în original (f.d. 124, vol. XV).

La 26 septembrie 2019, „Iutad-Comerț” SRL a depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, coreclamant ÎI „Nistor Maria” împotriva Primarului mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, Viceprimarului Nistor Grozavu, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav și SRL „SVS-Recprim”, prin care a solicitat:

- anularea Certificatului de Urbanism pentru proiectare cu nr. 434i/12 din 20.07.2012 pentru edificarea unui obiectiv cu destinația mixta (spatii comerciale si prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3, 4, 5, 7);
- anularea Certificatului modificat de Urbanism cu același număr de 434i/12 din aceeași dată de 20.07.2012, pentru edificarea unui obiectiv cu destinația mixtă (spatii comerciale si prestări servicii), pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3, 4, 5, 7);
- anularea Autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013;
- anularea procesului verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015;
- obligarea pârâților Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și SRL „SVS-Recprim” să demoleze din cont propriu construcția ridicată asupra apartamentului 8 și pe terenul alăturat ce depășește suprafața de 143 m.p., eliberată la demolarea

ap. 3, 4, 5, 7 din curtea comună din str. M. Varlaam ***** construită neautorizat, cu restabilirea completă a imobilului ce-i aparține SRL „Iutad-Comerț” la starea inițială;

- repararea prejudiciului material în sumă de 20 000 euro;
- repararea prejudiciului moral în sumă de 5 000 euro;
- compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 124-130, vol. XV).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 21 februarie 2020 au fost respinse cererile SRL „Iutad-Comerț”, ÎI „Nistor Maria” cu privire la efectuarea expertizei în construcție și reclamarea probelor (f.d. 224, vol. XV).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 16 iulie 2020, au fost declarate inadmisibile acțiunile în contencios administrativ înaintate de:

S.R.L. ”Iutad-Comerț” împotriva Primarului mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, Viceprimarului Nistor Grozavu, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav și SRL „SVS-Recprim” cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012; anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012 (modificat), - ***ca fiind depuse cu omiterea termenului***;

Î.I. ”Nistor Maria” împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, Comisiei de recepție finală, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, S.R.L. „SVC-Recprim” cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012; anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012 (modificat) – ***ca fiind depuse cu omiterea termenului***; anularea procesului verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015 – ***din motivul nerespectării procedurii prealabile*** (f.d. 107-110, vol. XVI).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2021 a fost respins recursul declarat de SRL „Iutad Comerț”. S-a admis recursul depus de ÎI „Nistor Maria”, fiind casată încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 16 iulie 2020, în partea, în care, s-a declarat inadmisibilă pretenția înaintată de ÎI „Nistor Maria” împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, Comisiei de recepție finală, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC-Recprim” cu privire la anularea procesului verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015. În rest, încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 16 iulie 2020, a fost menținută fără modificări (f.d. 80-93, vol. XVIII).

<u>Hotărîrea instanței de fond ce constituie obiectul apelului.</u>

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 16 iulie 2020, ***acțiunea înaintată de S.R.L. „Iutad-Comerț” împotriva Primăriei mun.Chișinău, Consiliului mun.Chișinău, Nistor Grozavu viceprimar Chișinău, Agenția pentru Supravegherea Tehnică, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav,***

S.R.L. "SVS-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, repararea prejudiciului material în sumă de 20000 euro, repararea prejudiciului moral în sumă de 5000 euro, anularea procesului - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015, obligarea pârâților Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și S.R.L. „SVS-Recprim" să demoleze din cont propriu construcția ridicată asupra apartamentului nr.8 și pe terenul alăturat ce depășește suprafața de 143 m.p. eliberată la demolarea ap. 3, 4, 5, 7 din curtea comună din str. *****construită neautorizat, cu restabilirea completă a imobilului ce-i aparține S.R.L. „Iutad-Comerț" la starea inițială, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Acțiunea înaintată Î.I. "Nistor Maria" împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, Comisiei de recepție finală, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, S.R.L. „SVC-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, demolarea (mansardei) de asupra apartenentului 8 și apartamentul 3, 4, 5 și 7 de pe str. Mitropolitul Varlaam ** a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d. 111; 187-196, vol. XVI).***

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 octombrie 2020, a fost respinsă cererea în partea anulării măsurilor de asigurare. S-a respins pretenția lui Cîrlan Rodica și Cîrlan Gheorghe cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 2000 lei. S-a încasat în mod solidar de la S.R.L. „Iutad-Comerț" și Î.I. „Nistor Maria" în beneficiul S.R.L. „SVS-Recprim" suma de 13 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică acordată (f.d. 197-198, vol. XVI).

Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a apelului.

La data de 29 iulie 2020, *Î.I „Nistor Maria"* a contestat cu apel *hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 16 iulie 2020*, solicitând casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii prin care să fie admisă acțiunea depusă de ÎI „Nistor Maria" (f.d. 151-152, vol. XVI).

La data de 30 iulie 2020, *SC „Iutad-Comerț" SRL*, prin intermediul administratorului Grosu Tamara și avocatului Enachi Vitalie, a contestat cu apel *hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 16 iulie 2020*, solicitând casarea integrală a hotărârii prin care s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Iutad-Comerț" și emiterea unei noi decizii, prin care să fie admise pretențiile SRL „Iutad-Comerț" (f.d. 172-1***** vol. XVI).

La data de 16 decembrie 2020, *avocatul Crețu Gheorghe, în interesele SRL „SVS-Recprim"* a depus apel *împotriva hotărârii suplimentare a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 octombrie 2020*, solicitând casarea parțială a hotărârii suplimentare, în partea ce ține de respingerea cererii de anulare a măsurilor de asigurare a acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie

dispusă anularea tuturor măsurilor de asigurare a acțiunii aplicate în prezenta cauză, cu încasarea suplimentară a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 3 000 lei (f.d. 204-207, vol. XVI).

La data de 16 decembrie 2020, *Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, SRL „SVS-Recprim" SC* au depus apel *împotriva hotărârii suplimentare a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 octombrie 2020*, solicitând casarea parțială a hotărârii suplimentare, în partea ce ține de respingerea cererii de anulare a măsurilor de asigurare a acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie dispusă anularea măsurilor de asigurare, aplicată prin:

- încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 12 februarie 2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12.07.2016;
- încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 26.04.2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01.09.2016 (f.d. 209-214, vol. XVI).

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, *apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.*

Din materialele cauzei rezultă că, apelurile declarate au fost depuse în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, se reține depunerea în termen a motivării apelurilor după cum urmează:

La data de 05 ianuarie 2021, avocatul Briceac Andrei, în interesele apelantei *ÎI „Nistor Maria",* a depus motivarea apelului, solicitând *casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 16 iulie 2020 și hotărârii suplimentare a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 octombrie 2020*, precum și încheierii din 16 iulie 2020 privind inadmisibilitatea acțiunii, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie dispusă admiterea acțiunii (f.d. 227-232; 232a, vol. XVI).

La data de 15 ianuarie 2021, *SC „Iutad-Comerț" SRL*, prin intermediul administratorului Grosu Tamara și avocaților Enachi Vitalie și Lupu Vitalie au depus motivarea apelului asupra hotărârii din 16 iulie 2020, solicitând *casarea încheierii din 21 februarie 2020* privind respingerea cererii cu privire la efectuarea expertizei; casarea integrală a *hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 16 iulie 2020*, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea înaintată de SRL

„Iutad-Comerț” să fie admisă integral. Totodată, apelantul a solicitat compensarea cheltuielilor de asistență juridică (f.d. 160-184, vol. XVII).

La data de 15 ianuarie 2021, *SC „Iutad-Comerț” SRL*, prin intermediul administratorului Grosu Tamara și avocaților Enachi Vitalie și Lupu Vitalie, a depus motivarea apelului asupra hotărârii suplimentare, solicitând *casarea parțială a hotărârii suplimentare* a Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 15 octombrie 2020, în capătul ce ține de încasarea cheltuielilor de asistență juridică în beneficiul SRL „SVS-Recprim” și emiterea unei decizii în partea casată, prin care acțiunea înaintată de SRL „SVS-Recprim” privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 13 000 lei din contul SRL „Iutad-Comerț” și ÎI „Nistor Maria”, să fie respinsă ca neîntemeiată (f.d. 240-246, vol. XVI).

La data de 18 ianuarie 2021 *ÎI „Nistor Maria”* a prezentat apel motivat suplimentar, *solicitând anularea încheierii din 21 februarie 2020* privind respingerea cererii ÎI „Nistor Maria” cu privire la efectuarea expertizei în construcție și reclamarea probelor; admiterea cererilor cu privire la efectuarea expertizei în construcție și reclamarea probelor. *Casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 16 iulie 2020*, a *hotărârii suplimentare Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 octombrie 2020*, precum și a încheierii de inadmisibilitate din 16 iulie 2020, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care să fie dispusă admiterea acțiunii (f.d. 234a-239, vol. XVI).

Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.

În motivarea apelurilor depuse SC „Iutad-Comerț” SRL și ÎI „Nistor Maria au reiterat argumentele de fapt și de drept expuse în cererile de chemare în judecată, au solicitat admiterea apelurilor în sensul formulat.

În motivarea apelului depus a supra hotărîrii suplimentare apelanții Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, SRL „SVS-Recprim” SC au indicat că în conformitate cu art. 180 alineat (2^1) Cod de procedură civilă „Anularea măsurilor de asigurare a acțiunii se dispune de instanța de judecată odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acțiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluționează fondul sânt aplicabile integral și asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare”.

Potrivit art. 180 alineatul (4) din Codul de procedură civilă „Despre anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, instanța înștiințează, după caz, organul care înregistrează bunul sau dreptul asupra lui”.

Astfel, norma de drept procesuală nominalizată are caracter imperativ și instanța de judecată urma în mod obligatoriu să o aplice în speță și să anuleze măsurile de asigurare aplicate, deoarece prin Hotărârea din 16 iulie 2020 acțiunea civilă a fost respinsă.

În așa fel, apelanții consideră greșită interpretarea și aplicarea de către instanța de judecată, la caz, a prevederilor art. 180 aliniat (3) din Codul de procedură civilă, că „în cazul respingerii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare a acțiunii se mențin până când hotărârea judecătorească devine definitivă”.

Mai mult, subliniază apelanții că legislatorul clar a stabilit prioritatea aplicărilor prevederilor art. 180 din Codul de procedură civilă, stabilind prin alineatul (1) al art. 180 CPC într-un mod și formă obligatorie, că în cazul respingerii printr-o hotărâre judecătorească a acțiunii civile, instanța este impusă să anuleze măsurile de asigurare.

Plus la cele menționate,remarcă că, legislatorul - prin art. 241 aliniat (7) din Codul de procedură civilă impune instanțelor judecătorești obligațiunea „Dacă a respins pretențiile reclamantului, instanța dispune prin hotărâre anularea măsurilor de asigurare a acțiunii”.

Solicită apelanții casarea parțială a hotărârii suplimentare, în partea ce ține de respingerea cererii de anulare a măsurilor de asigurare a acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie dispusă anularea tuturor măsurilor de asigurare a acțiunii aplicate în prezenta cauză, cu încasarea suplimentară a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 3 000 lei.

<u>Argumentele participanților la proces:</u>

Reprezentantul părții apelante SC „Iutad-Comerț” SRL, administratorul Grosu Tamara, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul părții apelante SRL „SVS-Recprim” SC, avocatul Crețu Gheorghe, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentanții părții apelante ÎI „Nistor Maria”, administratorul Nistor Nicolae și avocatul Covaliov Natalia, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul părții intimate Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Sîrbu Victor, în ședința instanței de apel a pledat pentru respingerea apelurilor, cu menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind legală și întemeiată.

Restul participanților la proces, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute, deși au fost înștiințați legal despre locul, data şi ora examinării cauzei, despre motivele neprezenții nu au informat instanța de apel, nu au înaintat cereri de amânare a ședinței sau de examinare în lipsa lor, motiv din care, pornind de la reglementările art.239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența acestora.

Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel,

precum și cercetând din oficiu starea de fapt în baza tuturor probelor administrate la caz, Completul judiciar specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelurile declarate de SC „Iutad-Comerț" SRL și de ÎI „Nistor Maria asupra hotărîrii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 16 iulie 2020 și apelurile declarate de SRL „SVS-Recprim", Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, ÎI „Nistor Maria", SC „Iutad-Comerț" SRL împotriva hotărârii suplimentare a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 15 octombrie 2020 sunt întemeiate, motiv din care urmează a fi admise cu casarea hotărîrii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 16 iulie 2020 și hotărârii suplimentare a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 octombrie 2020, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, *procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.*

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin. (1), (3) Cod administrativ, *(1) 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. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.*

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, *examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii- casează integral hotărîrea primei instanţe şi emite o nouă decizie.*

Potrivit dispozițiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, *hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:*

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În temeiul art.240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligaţia instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239-241 CPC, concluzionează că hotărârea instanţei de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie;

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei atestă că, la 30.07.2013 Primăria municipiului Chișinău a emis autorizația de construire nr. 305 pe numele lui Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, S.R.L. „SVS-Recprim” pentru executarea lucrărilor de construire a unui obiectiv cu destinație mixtă (spații comerciale și prestări servicii), pe terenul situat în mun. Chișinău, str. M. Varlaam ***** eliberată la 13.08.2013, pentru un termen de 24 luni din momentul începerii lucrărilor de construcție (f.d. 15 Vol. 1).

La 09.10.2013 S.R.L. „Iutad-Comerț” a depus cerere prealabilă în adresa Primăriei mun. Chișinău prin care a solicitat retragerea certificatului de urbanism nr. 434i din 20.07.2012 și autorizația de construire nr. 305 din 30.07.2013 (f.d. 17-18 Vol. 1).

Prin răspunsul la cererea prealabilă nr. 21/1968-p din 21.10.2013, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat că argumente

plauzibile în anularea certificatului de urbanism nr. 434i din 20.07.2012 și autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013 eliberate în condițiile legii, nu au fost depistate (f.d.20 Vol. 1).

La data de 07.10.2013 și 09.10.2013, Î.I. ”Nistor Maria” a adresat Primarului General al mun. Chișinău Dorin Chirtoacă și respectiv viceprimarului Nistor Grozavu o cerere cu privire la retragerea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013 (f.d.16,17 Vol.2).

La data de 01.12.2015 a fost întocmit procesul - verbal de recepție finală nr. 804 a obiectivului cu destinație mixtă (spații comerciale și prestări servicii) din *****, mun. Chișinău (f.d.32-34, Vol. 13). Prin certificatul din 06.05.2015 se confirmă faptul că bunului imobil i s-a conferit adresa mun.Chișinău, *****.

Potrivit cererii prealabile adresate Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și lui Nistor Grozavu, anexate la materialele cauzei, la data de 27 iunie 2016, și respectiv, la 01.07.2016 adresată Inspecției de Stat în Construcții, S.R.L. „Iutad-Comerț” a invocat ilegalitatea procesului - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015 (f.d. 33, 34, 35, Vol. 13).

Conform răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. 06-111/5023 din 28.07.2016, rezultă că ”... procesul - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015 a fost întocmit de către investitor și în baza setului de acte prezentate de membrii comisiei, au verificat și semnat la etapa respectivă, conform atribuțiilor de serviciu ce le revin, ulterior, potrivit legislației în vigoare, actele au fost verificate și semnate de Inspecția de Stat în Construcții, care are atribuțiile specifice în domeniul construcțiilor, deoarece cazul se examinează în instanța de judecată, respectiv, deciziile irevocabile ale acesteia vor fi executate” (f.d. 38, Vol. 13).

Prin acțiunile promovate în instanță S.R.L. „Iutad-Comerț” solicită:

- Anularea Certificatului de Urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012;
- Anularea Certificatului modificat de Urbanism cu același nr. 434i/12 din 20.07.2012;
- Anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013;
- Anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015
- Obligarea pârâților (Cîrlan R., Galeamov S., SRL „SVS-Recprim”) să demoleze din cont propriu construcția ridicată deasupra ap. 8 și pe terenul alăturat ce depășește suprafața de 143 m.p., restabilind imobilul S.R.L. „Iutad-Comerț” la starea inițială;
- Compensarea cheltuielilor de judecată.

Iar ÎI „Nistor Maria” solicită:

- Anularea Certificatului de Urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012;
- Anularea Certificatului modificat de Urbanism cu același nr. 434i/12 din

20.07.2012;

- Anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013;
- Anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015;
- Obligarea pârâților și a Primăriei să elibereze copiile actelor care au stat la baza ridicării mansardei deasupra ap. 8, inclusiv acordul notarial al coproprietarilor;
- Demolarea construcției cu destinație mixtă (ap. 3, 4, 5, 7) și obligarea numitului Patrașca Eduard (sau a pârâților) să demoleze mansarda ridicată ilegal deasupra ap. 8;
- Obligarea fondatorului SC „SVC-Recprim" SRL (Eduard Patrașcu) să prezinte în original Autorizația de construcție nr. 305 din 30 iulie 2013;
- Obligarea Primăriei mun. Chișinău să prezinte în original Certificatul de urbanism nr. 434i/12 din 20 iulie 2012 (modificat).

Completul judiciar reiterează că, ***prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 16 iulie 2020***, au fost declarate inadmisibile acțiunile în contencios administrativ înaintate de:

S.R.L. "Iutad-Comerț" împotriva Primarului mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, Viceprimarului Nistor Grozavu, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav și SRL „SVS-Recprim" cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012; anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012 (modificat) - ***ca fiind depuse cu omiterea termenului***;

Î.I. "Nistor Maria" împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, Comisiei de recepție finală, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, S.R.L. „SVC-Recprim" cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012; anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012 (modificat) – ***ca fiind depuse cu omiterea termenului***; anularea procesului verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015 – ***din motivul nerespectării procedurii prealabile*** (f.d. 107-110, vol. XVI).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 noiembrie 2021 a fost respins recursul declarat de SRL „Iutad Comerț". S-a admis recursul depus de ÎI „Nistor Maria", fiind casată încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 16 iulie 2020, ***în partea, în care, s-a declarat inadmisibilă pretenția*** înaintată de ÎI „Nistor Maria" împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, Comisiei de recepție finală, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC-Recprim" ***cu privire la anularea procesului verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015.*** În rest, încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 16 iulie 2020, a fost menținută fără modificări (f.d. 80-93, vol. XVIII).

Prin urmare, instanța de apel urmează a se expune **inclusiv** asupra pretenției reclamanților cu privire la anularea procesului verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015.

Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru menționează prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost aprobat Codul administrativ al Republicii Moldova, care conform art. 257 alin. (1) a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019 și respectiv a fost abrogată Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din data de 10 februarie 2000.

Potrivit art. 258 alin. (1) Cod administrativ, *procedurile administrative şi procedurile prealabile iniţiate pînă la data intrării în vigoare a prezentului cod, care nu au fost finalizate pînă la 1 aprilie 2019, se vor finaliza conform prevederilor legale valabile pînă la data intrării în vigoare a prezentului cod. Această dispoziţie este valabilă şi pentru procedurile prealabile iniţiate după data intrării în vigoare a prezentului cod referitoare la o procedură administrativă iniţiată pînă la data intrării în vigoare a acestuia.*

Astfel, legiuitorul, prin prisma reglementărilor dispozițiilor finale și tranzitorii ale Codului administrativ a optat pentru soluționarea conflictului de legi în timp la principiul de aplicare a legii vechi sub condiția că procedurile administrative și cererile prealabile au fost inițiate **până la 1 aprilie 2019.**

***Conform art. 258 alin. (3) Cod administrativ**, procedurile de contencios administrativ iniţiate pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acţiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs şi de contestare cu recurs a încheierilor judecătoreşti.*

Legiuitorul a optat și în cazul respectiv pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări. Astfel, procedurile de contencios administrativ, inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod, se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a Codului administrativ, conform prevederilor acestuia.

Prin urmare, Completul judiciar va supune dezbaterii judiciare în ordine de apel prezenta cauză în conformitate cu prevederile art. 258, alin. (3) al Codului administrativ.

La caz se reține ca fiind relevante următoarele prevederi ale *Legii contenciosului administrativ, nr. 793 din 10.02.2000 (în vigoare la data inițierii procedurii administrative);*

Articolul 1. Scopul contenciosului administrative

(2) Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut

de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Articolul 2. Semnificaţia unor termini

În sensul prezentei legi, termenii de mai jos au următoarele semnificaţii:

act administrativ - manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii. Actului administrativ, în sensul prezentei legi, este asimilat contractul administrativ, precum şi nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri;

Articolul 3. Obiectul acţiunii în contenciosul administrativ

(1) Obiect al acţiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ şi individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terţ, emise de:

a) autorităţile publice şi autorităţile asimilate acestora în sensul prezentei legi;

Articolul 14. Cererea prealabilă

(1) Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorităţii publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

În conformitate cu prevederile art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, reclamanții au respectat pe deplin procedura prealabilă obligatorie, contestând autorizația de construire nr. 305 din 30.07.2013 și procesul- verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015.

Articolul 16. Depunerea cererii de chemare în instanţa de contencios administrativ

(1) Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ şi nu este mulţumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanţa de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte a actului respectiv şi repararea pagubei cauzate.

Articolul 17. Termenele de adresare în instanţa de contencios administrativ

(1) Cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoaşterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la:

a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunile

înaintate au fost depuse în instanța de contencios administrativ în termen cît și cu respectarea procedurii prealabile.

Articolul 26. Temeiurile anulării actului administrativ contestat

(1) 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 competenţei;

c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

(2) Instanţa de contencios administrativ nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii actului administrativ şi a operaţiunilor administrative care au stat la baza emiterii acestuia.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 16 iulie 2020, acţiunea înaintată de S.R.L. „Iutad-Comerț" împotriva Primăriei mun.Chișinău, Consiliului mun.Chișinău, Nistor Grozavu viceprimar Chișinău, Agenția pentru Supravegherea Tehnică, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav, S.R.L. "SVS-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, repararea prejudiciului material în sumă de 20000 euro, repararea prejudiciului moral în sumă de 5000 euro, anularea procesului - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015, obligarea pârâților Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și S.R.L. „SVS-Recprim" să demoleze din cont propriu construcția ridicată asupra apartamentului nr.8 și pe terenul alăturat ce depășește suprafața de 143 m.p. eliberată la demolarea ap. 3, 4, 5, 7 din curtea comună din str. *****construită neautorizat, cu restabilirea completă a imobilului ce-i aparține S.R.L. „Iutad-Comerț" la starea inițială, ***a fost respinsă ca neîntemeiată***.

Acțiunea înaintată Î.I. "Nistor Maria" împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, Comisiei de recepție finală, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, S.R.L. „SVC-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, demolarea (mansardei) de asupra apartenentului 8 și apartamentul 3, 4, 5 și 7 de pe str. Mitropolitul Varlaam ***** ***a fost respinsă ca neîntemeiată*** (f.d. 111; 187-196, vol. XVI).

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 octombrie 2020, a fost respinsă cererea în partea anulării măsurilor de asigurare. S-a respins pretenția lui Cîrlan Rodica și Cîrlan Gheorghe cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 2000 lei. S-a încasat în mod solidar de la S.R.L. „Iutad-Comerț" și Î.I. „Nistor Maria" în beneficiul S.R.L. „SVS-Recprim" suma de 13 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică acordată (f.d. 197-198, vol. XVI).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, apreciază hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din

16 iulie 2020 și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 octombrie 2020, ca fiind parțial neîntemeiată din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

Cu referire la pretenția privind anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013 și demolarea construcției autorizate prin aceasta:

Prevederi relevante din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010, în vigoare la data emiterii autorizației de construire, sunt următoarele:

Articolul 2. Noţiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică:

autorizaţie de construire – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate, avizate, verificate şi aprobate;

certificat de urbanism pentru proiectare – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect;

emitent – autoritatea executivă a administraţiei publice locale;

solicitant (beneficiar) – persoană fizică sau juridică care intenţionează să desfăşoare activităţi ce cad sub incidenţa prezentei legi;

Articolul 3. Depunerea documentelor pentru obţinerea certificatului de urbanism pentru proiectare

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează şi se emite în baza cererii, la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente:

a) extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de către oficiul cadastral teritorial, însoţit de planul cadastral şi/sau planul imobilului;

b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);

c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi;

d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcţie şi în perioada exploatării obiectului construit;

e) schiţa de proiect avizată de arhitectul-şef, în cazul amplasării construcţiei în zonă cu regim special stabilit prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

f) schiţa de proiect avizată de Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice de pe lîngă Ministerul Culturii, în cazul intervenţiilor la monumentele de istorie , artă şi arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat;

g) avizul de expertiză arheologică emis de Agenţia Naţională Arheologică.

(2) Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

Articolul 5. Termenul de elaborare şi eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare şi valabilitatea acestuia

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

Articolul 12. Condiţiile de eliberare a autorizaţiei de construire

(1) Autorizaţia de construire (anexa nr. 3) se emite în baza cererii, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente:

a) extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de către oficiul cadastral teritorial, cu anexarea planului cadastral şi/sau a planului imobilului;

b) certificatul de urbanism pentru proiectare;

c) extrasul din documentaţia de proiect în volum de: memoriu explicativ, plan general (plan de situaţie, plan trasare), faţade, soluţii cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcţie, avizate de către arhitectul-şef;

d) avizele de verificare a documentaţiei de proiect (compartimentele: plan general, arhitectură, rezistenţă) sau raportul unic de verificare a documentaţiei 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) şi proiectant.

g) extrasul din procesul-verbal al şedinţei Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice de pe lîngă Ministerul Culturii privind avizarea pozitivă a proiectului de execuţie, în cazul proiectării intervenţiilor la monumentele de istorie , artă şi arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat;

h) certificatul de descărcare de sarcina arheologică, în cazul terenurilor cu patrimoniu arheologic.

(2) Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

Articolul 21. Dispoziţii generale privind emiterea certificatelor de urbanism şi autorizaţiei de construire/desfiinţare

(1) Certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate.

Articolul 22. Semnatarii certificatelor de urbanism şi ai autorizaţiilor de construire/desfiinţare

(1) Certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se semnează de primar sau, după caz, preşedintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-şef.

Raportând prevederile normelor citate la circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, municipiul Chișinău este proprietarul (având cota parte 1.0) al bunului imobil - teren cu numărul cadastral 0100206.118, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitropolit Varlaam, 74.

Dreptul de proprietate asupra terenului este deținut în temeiul următorului act (temeiul înscrierii): Decizia Consiliului local nr. 4/15 din 13.05.2014 (0100/16/75187).

În ceea ce privește construcția cu numărul cadastral ***** de pe aceeași adresă, aceasta este în proprietatea Republicii Moldova (cota parte 1.0) în temeiul Legii Cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, menționându-se expres la rubrica note că sunt înscrieri la nivel de încăperi izolate. (f.d. 17, Vol. 13).

Conform extrasului din registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor, SRL „IUTAD-COMERȚ„ este proprietara (având cota parte 1.0) a încăperii cu numărul cadastral *****, **(modul de folosință nelocativă),** situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitrop. Varlaam, 74.

Dreptul de proprietate este deținut în temeiul următoarelor acte (temeiul înscrierii): Act de transmitere-primire nr. 711 din 29.12.2000; Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-663 din 01.02.2006; Contract de vânzare/cumpărare a localului în proprietate privată nr. 1/1609 din 19.12.2000; Decizia privind formarea bunului imobil nr. 775 din 01.03.2006; Proces verbal de recepție nr. 347 din 08.05.2007. (f.d. 14, Vol. 13).

"SVS-RECPRIM" S.R.L. este proprietara bunurilor imobile **(modul de folosință locative)**:

- cu numărul cadastral *****.04, situat la adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitrop. Varlaam, 74 ap.4;
- cu numărul cadastral *****.003, situat la adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitrop. Varlaam, 74 ap.3;

-cu numărul cadastral *****.007, situat la adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitrop. Varlaam, 74 (f.d. 18-23, Vol. 13).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu numărul cadastral *****.*****, amplasat în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitrop. Varlaam, ***** este proprietatea lui Cîrlan Rodica Gheorghe și Cîrlan Gheorghe Evlampie (cota parte 1.0), în temeiul Contractului de vânzare/cumpărare nr. 1584 din 26.05.2006. (f.d. 24-25, Vol. 13).

În temeiul Procesului-verbal nr. 2 al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice din 23 februarie 2011, aprobat de către Viceministrul Culturii, Gheorghe Postică, la data de 11 martie 2011, având ca ordine de zi examinarea propunerii de reconstrucție (etapa schiță de proiect) a imobilului din str. Mitropolit Varlaam, 74 (Centrul istoric al or. Chișinău), prezentată de arhitecții V. Eremciuc și E. Smolin, urmare a prezentării schițelor de proiect de reconstrucție a celor două apartamente (ap. 8 și ap. 3,4,5) ale imobilului din str. Mitropolit Varlaam, ***** mun. Chișinău și în urma discuțiilor membrilor, s-a propus spre votare și s-a adoptat următoarea rezoluție: *se acceptă ca bază propunerea arhitectural-urbanistică prezentată, cu condiția elaborării cromatice a fațadei în contextul desfășuratei întregului cartier.* (f.d. 33, Vol. 13).

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 249 din 30.05.2013, adresate de către Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și S.R.L. „SVC-RECPRIM", Primăria municipiului Chișinău a eliberat Autorizația de construire nr. 305 din 30.07.2013.

Prin aceasta, s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui obiectiv cu destinație mixtă (spații comerciale și prestări servicii), pe terenul situat în municipiul Chișinău, sectorul Centru, str. Mitr. Varlaam nr. ***** bl. ap. 3, 4, 5, 7.

Documentația de proiect a fost elaborată de către S.R.L. „Ierconi-Grup" (proiect nr. 01/2012), în baza certificatului de urbanism nr. 434i/12 din 20.07.2012. (f.d. 36, Vol. 13).

În conformitate cu prevederile art.140 Cod administrativ, un act administrativ individual obține puterea lucrului decis atunci când nu mai poate fi contestat nici pe cale prealabilă, nici prin acțiune în instanța de judecată competentă.

Cu referire la certificatul de urbanism nr. 434i/12 din 20.07.2012, Completul judiciar menționează că, pretențiile înaintate de S.R.L. „Iutad-Comerț" cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012 și a variantei sale modificate au fost declarate inadmisibile, ca fiind depuse cu omiterea termenului legal.

Similar, pretențiile înaintate de Î.I. „Nistor Maria" privind anularea acelorași certificate de urbanism (atât cel inițial, cât și cel modificat) au fost declarate inadmisibile pentru omiterea termenului, soluție menținută prin decizia instanței de recurs.

Respectiv, Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 434i/12 din 20.07.2012, inclusiv în varianta sa modificată a obținut definitiv puterea lucrului decis.

În temeiul răspunsului oficial nr. 21/1963-p din 04.08.2014, emis de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău prin intermediul Șefului interimar Ion Carpov, s-a examinat plângerea înregistrată cu nr. 11/3309 din 18.07.2014 de către SRL „IUTAD-COMERȚ". Petiționarul a contestat lucrările de construire ce se desfășurau în vecinătatea spațiului deținut în proprietate privată pe str. Mitropolit Varlaam, ***** solicitând totodată anularea actelor administrative care au stat la baza demarării acestora.

În cuprinsul răspunsului, autoritatea publică locală a menționat că, potrivit documentației de proiect și autorizațiilor eliberate anterior, noul imobil se construiește în complex cu spațiile ne locative (apartamentele) (03), (04), (05) și (07), având ca scop final realizarea unui obiectiv cu destinație mixtă (spații comerciale și prestări servicii) cu un regim de înălțime format din demisol, parter, două etaje și mansardă (D+P+2E+M). De asemenea, s-a precizat că soluțiile arhitectural-constructive prevăd ca pereții laterali orientați spre proprietatea SRL „IUTAD-COMERȚ" să fie orbi, organizarea unor goluri de zidărie pentru geamuri pe această parte fiind considerată strict inadmisibilă.

În final, autoritatea emitentă a menționat că nu va admite recepția finală a obiectivului aflat în construcție până când nu vor fi excluse toate neconformitățile tehnice care pot afecta spațiile deținute în proprietate de către SRL „IUTAD-COMERȚ", inclusiv prin epuizarea tuturor proceselor de judecată inițiate între vecini. (f.d. 39, Vol. 13).

La caz, Completul judiciar reține că, reclamanții S.R.L. „Iutad-Comerț" și Î.I. „Nistor Maria" solicită anularea autorizației de construire susținând că, aceasta a fost eliberată fără acordul lor autentificat notarial.

Raportat la prevederile speciale ale Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, argumentul reclamanților privind lipsa acordului lor notarial la etapa eliberării autorizației de construire este neîntemeiat sub aspect juridic, din următoarele considerente:

Legiuitorul a stabilit o distincție clară între documentele necesare pentru emiterea Certificatului de urbanism pentru proiectare (art. 3) și cele cerute pentru eliberarea Autorizației de construire (art. 12).

Cerința privind prezentarea *„acordului autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren"* este prevăzută exclusiv la art. 3 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 163/2010, adică la faza solicitării certificatului de urbanism. În această etapă inițială se analizează condițiile de amplasare și acceptul eventualilor coproprietari.

La etapa eliberării Autorizației de construire nr. 305/2013, lista actelor necesare este prevăzută exhaustiv la art. 12 alin. (1) din aceeași lege. Această

normă nu include și nu mai solicită prezentarea vreunui acord autorizat/notarial, ci se limitează la verificarea documentației tehnice de proiect, a avizelor de verificare, a certificatului de urbanism deja eliberat și a titlurilor asupra bunului imobil.

Prin prisma art. 140 din Codul administrativ, întrucât acțiunile în contestare împotriva Certificatului de urbanism nr. 434i/12 din 20.07.2012 au fost declarate inadmisibile prin act judecătoresc definitiv, ca fiind depuse cu omiterea termenului legal, acesta a obținut puterea lucrului.

Așadar verificarea îndeplinirii condițiilor privind acordul drepturilor de proprietate/coproprietate s-a consumat definitiv la momentul emiterii certificatului de urbanism.

Autoritatea publică emitentă (Primăria mun. Chișinău), la eliberarea Autorizației de construire nr. 305/2013, nu mai avea competența legală de a reevalua sau de a recondiționa executarea lucrărilor de existența ori lipsa acordului vecinilor/coproprietarilor.

Prezumția de legalitate a certificatului de urbanism acoperă în mod direct și faza ulterioară de autorizare, care este doar o etapă de punere în aplicare a prescripțiilor stabilite prin certificat.

Articolul 12 alin. (2) din Legea nr. 163/2010 stipulează în mod imperativ: *„Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.”*

Prin urmare, dacă autoritatea publică ar fi condiționat eliberarea Autorizației de construire nr. 305/2013 de prezentarea vreunui acord notarial suplimentar din partea reclamanților S.R.L. „Iutad-Comerț” sau Î.I. „Nistor Maria”, aceasta ar fi comis un exces de putere, încălcând interdicția legală stabilită de art. 12 alin. (2) a Legii nr. nr. 163/2010.

Mai mult, prin hotărîrea Judecătoriei Centru din 06.05.2014 (menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22.10.2015 și decizia Curți Supreme de Justiție din 10.02.2016 (f.d.88-112 Vol. 7) s-a constatat că: *„încăperea care aparţine reclamantei (ÎI ”Nistor Maria”) este un semisubsol, adică o parte componentă a imobilului de bază, proprietarul căruia a dat consimţământul la demolarea şi construcţia imobilului contestat. În afară de aceasta, imobilul de bază este amplasat la o distanţă considerabilă de la imobilul contestat: în nemijlocită apropiere se află un alt imobil deja construit, care de fapt este un imobil despărţitor înre construcţia care îi aparţine reclamantei, şi construcţiei, care aparţine pârâţilor, situaţia în care judecata ajunge la concluzia, că pretenţiile reclamantului, precum că imobilul contestat îi afectează, nu corespund realităţii. Cu atît mai mult, instanţa s-a convins, că imobilul contestat şi imobilul, care îi aparţine ÎI “Nistor Maria”, nu au curtea comună”.*

Prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare nr. 21/1734-p din 23.09.2013 s-a confirmat faptul că imobilul deținut de SRL ”Iutad-

Comerţ” nu poate fi afectat în urma demarării lucrărilor de construire, fiind amplasat la o distanță considerabilă (după un imobil deja construit) și nu în nemijlocita apropiere de obiectul litigios (f.d. 157 Vol. 15).

Totodată urmează a fi subliniat faptul că, coproprietarii imobilelor, interesele cărora pot fi afectate în urma construcției, conform Registrului bunurilor imobile, sunt Serghei Odobescu, Efrosinia Burlac, Alexandra Zagrebelnaia, Marina Cricevscaia, Patrașca Eduard, Rivca Galeamova şi Rodica Cîrlan, iar aceștia, au dat consimțământul scris, autentificat notarial, despre acordul la demolarea şi efectuarea unei construcții supraetajate (f.d. 28, 29, 30 Vol. 10).

La fel se reține că proiectul de execuție a fost avizat pozitiv de Consiliul Național al Monumentelor Istorice (Procesul-verbal nr. 2 din 23.02.2011), fiind îndeplinite și cerințele specifice art. 3 alin. (1) lit. f) și art. 12 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 163/2010.

În lumina celor expuse supra, Completul judiciar conchide că, întrucât acordul notarial este o cerință incidentă exclusiv procedurii de emitere a certificatului de urbanism — act care a devenit necontestabil și se bucură de puterea lucrului decis, pretinderea unui astfel de acord la faza eliberării Autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013 este contrară cadrului legal aplicabil (art. 12 din Legea nr. 163/2010), motiv pentru care pretenția reclamanților de anulare a autorizației de construire este pe deplin neîntemeiată.

Pe cale de consecință, fiind reținută legalitatea Autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, nu poate fi admisă pretenția subsecventă de demolare a construcției autorizate prin aceasta.

Instanța de apel reține că solicitarea de demolare poartă un caracter accesoriu în raport cu capătul de cerere privind anularea autorizației de construire. Prin urmare, în condițiile în care acțiunea principală în contestarea actului administrativ a fost respinsă ca neîntemeiată, iar legalitatea autorizației de construire a fost menținută, solicitarea subsecventă de demolare a construcției devine vădit neîntemeiată, urmând aceeași soartă juridică ca și acțiunea principală (*accessorium sequitur principale*).

Cu referire la pretenția privind anularea Procesului-Verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015, Completul judiciar reține următoarele:

Prevederi relevante ale Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 285 din 23 mai 1996, in vigoare la data emiterii actului administrativ menționat, sunt următoarele:

1. Recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de construcţie şi instalaţiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, şi că aceasta poate fi dată în folosinţă.

Prin actul de recepţie se certifică faptul că executantul şi-a îndeplinit obligaţiile în conformitate cu prevederile contractului şi ale documentaţiei de execuţie, asumîndu-şi, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

2. În sensul prezentului Regulament, investitorul este persoana fizică sau juridică ce a încheiat contractul de executare a unor lucrări de construcţie, supraveghează mersul îndeplinirii lui şi preia lucrarea.

Executantul este partea contractantă care realizează lucrarea sau reprezentantul legal al acestuia, dacă lucrarea este realizată printr-o asociere.

3. Recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora se efectuează atît la lucrări noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi etc.) şi se realizează în două etape:

1) recepţia la terminarea lucrărilor;

2) recepţia finală la expirarea perioadei de garanţie.

12. Proiectantul, în calitate de autor al proiectului construcţiei, va întocmi şi va prezenta în faţa comisiei de recepţie punctul său de vedere privind execuţia de facto a construcţiei.

13. Investitorul prezintă comisiei de recepţie avizele serviciilor de pompieri, sanitare, al Departamentului Protecţiei Mediului Înconjurător şi ale altor organe de control cu punctul de vedere privind execuţia de facto a construcţiei.

14. Procesul-verbal de recepţie va consemna realizarea măsurilor prevăzute în documentaţia de execuţie din punct de vedere al prevenirii şi al stingerii incendiilor, fără de care recepţia nu este acceptată.

15. La recepţia clădirilor cuprinse în listele de monumente istorice, investitorii sînt obligaţi să includă în comisiile de recepţie şi o persoană desemnată de Ministerul Culturii.

21. Comisia de recepţie recomandă amînarea recepţiei în cazul cînd:

1) se constată lipsa sau neterminarea unor lucrări de construcţie-montaj prevăzute de proiect;

2) lipseşte Cartea tehnică a construcţiei sau este incompletă;

3) lipsesc avizele organelor respective de control;

4) construcţia prezintă vicii a căror remediere este de durată şi care, dacă nu ar fi făcută, ar diminua considerabil utilitatea lucrării;

5) există în mod justificat dubii cu privire la calitatea lucrărilor şi este nevoie de încercări suplimentare şi expertize pentru a le clarifica;

6) obiectul a fost construit cu abateri de la documentaţia de execuţie;

7) obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizaţie de construire).

22. Comisia de recepţie recomandă respingerea recepţiei dacă constată vicii care nu pot fi înlăturate şi care, prin natura lor, împiedică realizarea uneia sau a mai

multor exigenţe esenţiale, caz în care se impun expertize, reproiectări, refaceri de lucrări etc.

25. Președintele comisiei de recepţie va prezenta investitorului procesul-verbal de recepţie cu observaţiile sau obiecţiile participanţilor şi cu recomandarea comisiei cusut, numerotat şi sigilat cu sigiliul autorităţii publice locale.

Investitorul hotărăşte admiterea, amînarea sau respingerea recepţiei şi notifică executantului hotărîrea sa în interval de 3 zile lucrătoare, anexînd la ea un exemplar al procesului-verbal. Procesele-verbale întocmite de comisia de recepţie a lucrărilor de construcţie social-culturale, comunale şi a blocurilor locative, finanţate din surse bugetare sau extrabugetare, se aprobă prin decizia organelor publice locale în termen de 3 zile.

37. La recepţia finală participă:

1) investitorul;

2) comisia de recepţie desemnată de investitor;

3) proiectantul lucrării;

4) executantul.

47. Procesele-verbale de recepţie la terminarea lucrărilor se difuzează prin grija investitorului:

1) executantului;

2) proiectantului;

3) organului administraţiei publice locale;

4) Inspecţiei de Stat în Construcţii;

5) organelor financiare locale.

52. Investitorul, executantul, preşedintele comisiei de recepţie şi membrii ei, precum şi toate persoanele participante la recepţia construcţiei poartă răspunderea prevăzută de lege, în cazul încălcării prevederilor prezentului Regulament.

Reieșind din suportul probator administrat la caz, Completul judiciar reține că, în temeiul răspunsului oficial nr. 21/1963-p din 04.08.2014, emis de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău prin intermediul Șefului interimar Ion Carpov, s-a examinat plângerea înregistrată cu nr. 11/3309 din 18.07.2014 de către SRL „IUTAD-COMERȚ”. Petiționarul a contestat lucrările de construire ce se desfășurau în vecinătatea spațiului deținut în proprietate privată pe str. Mitropolit Varlaam, ***** solicitând totodată anularea actelor administrative care au stat la baza demarării acestora.

În cuprinsul răspunsului, autoritatea publică locală a menționat că, potrivit documentației de proiect și autorizațiilor eliberate anterior, noul imobil se construiește în complex cu spațiile nelocative (apartamentele) (03), (04), (05) și (07), având ca scop final realizarea unui obiectiv cu destinație mixtă (spații comerciale și prestări servicii) cu un regim de înălțime format din demisol, parter, două etaje și mansardă (D+P+2E+M). De asemenea, s-a precizat că soluțiile

arhitectural-constructive prevăd ca pereții laterali orientați spre proprietatea SRL „IUTAD-COMERȚ” să fie orbi, organizarea unor goluri de zidărie pentru geamuri pe această parte fiind considerată strict inadmisibilă.

În final, autoritatea emitentă a menționat că nu va admite recepția finală a obiectivului aflat în construcție până când nu vor fi excluse toate neconformitățile tehnice care pot afecta spațiile deținute în proprietate de către SRL „IUTAD-COMERȚ”, inclusiv prin epuizarea tuturor proceselor de judecată inițiate între vecini. (f.d. 39, Vol. 13).

În temeiul Procesului-Verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015, s-a propus și s-a recomandat spre recepție finală obiectivul cu destinație mixtă (spații comerciale și prestări servicii) situat în mun. Chișinău, str. Armenească, 57.

Acest bun imobil este identificat cu numărul cadastral *****.02 și este compus dintr-o singură clădire cu destinația comerț și prestări servicii. Imobilul are o suprafață la sol de 226,8 m.p., o suprafață totală de 859,9 m.p. și un regim de înălțime format din demisol, parter, un etaj și mansardă (D+P+E1+M). Lucrările au fost executate în cadrul contractului nr. 01/ro-recp din 11 septembrie 2013, în baza autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, fiind complet terminate în luna mai 2015. Valoarea declarată a obiectivului este de 2.400.000 lei.

Proiectul a fost realizat de către investitorii SRL „SVS-Recprim” (reprezentată de directorul Veceslav Croitoru) și Rodica Gheorghe Cîrlan (persoană fizică).

Comisia de recepție finală, care și-a desfășurat activitatea în intervalul mai 2015 – 30.11.2015, a fost formată din: Grozavu Nistor (vice-primar) – în calitate de Președinte; Olaru Vasile (șef al DADC) – în calitate de Vicepreședinte; Radu Blaj (șef-adjunct DGAU) – în calitate de Membru; Vasile Urîtu (vicepretor al sectorului Centru, mun. Chișinău) – în calitate de Membru.

În urma examinării și analizării lucrărilor executate, comisia a constatat că lucrările pe specialități au fost recepționate, nu s-au înregistrat observații, iar construcția s-a comportat corespunzător în timp pe o durată de 20 de luni. (f.d. 26-28, Vol. 13).

Prin Actul de constatare nr. 1800 din 13 ianuarie 2016, emis de OCT Chișinău filiala ÎS „Cadru” ca urmare a cererii adresate de către SVS-RECPRIM S.R.L., s-a stabilit următoarele:

În urma identificării bunului imobil la fața locului și a examinării dosarului tehnic și a registrului bunurilor imobile de către specialistul Cijevscaia T., s-a constatat că pe terenul cu numărul cadastral 0100.206 118, situat pe adresa str. Mitrop. Varlaam, ***** a fost edificată Construcția „02” având o suprafață la sol de 226,8 m.p..

De asemenea, în document se menționează că această construcție a fost realizată din contul demolării încăperilor cu numerele cadastrale: 0100 206 118 01 00; 0100 206 118 01 004; 0100 206 118 01 *****; 0100 206 118 01 007.

În final, s-a stabilit că parametrii noii construcții depășesc limitele încăperilor anterioare. (f.d. 50, Vol. 13).

La data de 13 mai 2015, Serviciul Protecției Civile și Situațiilor Excepționale al Ministerului Afacerilor Interne (prin Supravegherea de stat a măsurilor contra incendiilor) a emis Avizul nr. 040 privind recepția finală a construcției, ca urmare a cererii înregistrate din 11 mai 2015 formulată de S.R.L. „SVS-RECPRIM" și Rodica Cîrlan. Documentul vizează obiectivul cu destinație mixtă (spații comerciale și prestări servicii) amplasat în municipiul Chișinău, sectorul Centru, pe strada Mitropolit Varlaam, nr. ***** ap. 3, 4, 5, 7.

Din punct de vedere tehnic, construcția are un regim de înălțime de 4 niveluri (D+P+1E+M), gradul III de rezistență la foc, o suprafață totală de 859,90 m.p. (suprafața unui nivel fiind de 226,80 m.p.) și un volum de 2579,70 m.p., beneficiind de încălzire autonomă.

În ceea ce privește dotările anti incendiare, avizul menționează că imobilul dispune de două surse externe de alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor (hidranți), însă lipsesc spațiile de siguranță la foc, apeductul interior de incendiu, precum și instalațiile automate de semnalizare, stingere a incendiilor și de protecție împotriva fumului.

Totodată, avizul impune executarea unor măsuri obligatorii conform prescripției nr. 035 din 08.04.2015, conform declarațiilor pe propria răspundere din 13 mai 2025 și scrisoarea de garanție nr.5/538 din 11.05.2015. (f.d. 176, Vol. 15).

În procesul de finalizare a noii construcții mixte (*spații comerciale și de prestări servicii*) de pe strada ***** (apartamentele 3, 4, 5 și 7) din Chișinău, beneficiarii Rodica Cîrlan și S.R.L. „SVS-Recprim" s-au adresat Agenției Ecologice Chișinău pentru a obține aprobarea de exploatare a imobilului.

La examinarea dosarului, autoritățile de mediu au constatat o abatere gravă de la legislație: clădirea a fost ridicată complet fără avizul pozitiv al Expertizei Ecologice de Stat și fără coordonările prealabile obligatorii cu organele de protecție a mediului. Această neregulă a încălcat prevederile Legii privind protecția mediului înconjurător (nr. 1515/1993) și ale Legii privind expertiza ecologică (nr. 851/1996). În consecință, la data de 29 aprilie 2015, Inspectoratul a sancționat compania S.R.L. „SVS-Recprim" cu o amendă contravențională în mărime de 400 de unități convenționale (8 000 de lei).

Ulterior aplicării sancțiunii, la 7 mai 2015, Agenția Ecologică Chișinău a emis Avizul nr. 01-06/734. Evaluând starea de fapt, instituția a notat că imobilul — o clădire în fază de recepție finală, cu o suprafață interioară totală de 1 283,7 m², racordată la rețelele de apeduct, canalizare, termoficare autonomă și ventilație — are un impact minim asupra mediului înconjurător.

Șeful Agenției Ecologice, Lilian Munteanu, a coordonat exploatarea ulterioară a clădirii. Coordonarea a fost condiționată de respectarea strictă a destinației imobilului și de încheierea contractelor obligatorii pentru evacuarea deșeurilor menajere solide cu firme autorizate. (f.d. 178-179, Vol. 15).

Completul judiciar reține că pretenția cu privire la anularea Procesului-Verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015 este una întemeiată, având în vedere că comisia de recepție a emis acest act cu încălcarea a normelor imperative din *Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente* (HG nr. 285/1996), atestând o stare de fapt neconformă cu realitatea.

Constatările comisiei de recepție (privind lipsa observațiilor și conformitatea lucrărilor) sunt contrazise direct de actele emise de autoritățile de control și de constatările tehnice de la fața locului.

Punctul 14 din Regulamentul menționat supra stabilește expres că *„Procesul-verbal de recepţie va consemna realizarea măsurilor prevăzute în documentaţia de execuţie din punct de vedere al prevenirii şi al stingerii incendiilor, fără de care recepţia nu este acceptată.”*

Reieșind din Avizul nr. 040 din 13.05.2015 al Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale, se reține că la obiectiv lipseau spațiile de siguranță la foc, apeductul interior de incendiu, precum și instalațiile automate de semnalizare, stingere a incendiilor și de protecție împotriva fumului.

Completul judiciar constată că, acceptarea recepției finale în lipsa acestor sisteme esențiale contravine pct. 14. Preluarea unor obligații prin „scrisori de garanție” sau „declarații pe propria răspundere” nu suplinește existența de facto a măsurilor de siguranță la momentul recepției, întrucât normele tehnice impun existența de facto a tuturor măsurilor anti incendiare la momentul recepționării.

De asemenea, Completul judiciar reține că, potrivit pct. 15 din Regulament (HG nr. 285/1996), la recepția clădirilor cuprinse în listele monumentelor istorice, investitorii sunt obligați să includă în comisia de recepție o persoană desemnată de Ministerul Culturii. Cu toate acestea, din analiza componenței comisiei — formată exclusiv din reprezentanți ai administrației publice locale (Viceprimar, conducerea DGAU/DADC și Vicepretorul sectorului Centru), reiese că nicio persoană din partea Ministerului Culturii nu a participat la recepție. Absența specialistului desemnat de autoritatea centrală în domeniul culturii atrage nelegalitatea constitutivă a comisiei, depășind competența acesteia de a emite un act administrativ valabil.

În consecință, prin raportare la pct. 1, 14, 15, 21 și 52 din HG nr. 285/1996, comisia de recepție avea obligația legală de a amâna sau respinge recepția finală. Prin ignorarea tuturor deficiențelor majore de securitate la foc, mediu, urbanism și a componenței ilegale a comisiei, Procesul-Verbal de Recepție Finală nr. 804 din

01.12.2015 a fost emis cu depășirea cadrului legal, motiv pentru care se impune anularea acestuia.

Cu referire la pretenția S.R.L. „Iutad-Comerț" privind repararea prejudiciului material și moral, din decizia Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2017, https://cac.instante.justice.md/ro/pigd_integration/pdf/YTIwOGEwYzUtY2VmOS1lNzExLTgwZDUtMDA1MDU2OGI3MDI3, menținută prin încheierea Curții Supreme de Justiţie din 20 iunie 2018, Completul judiciar reține că instanțele judecătorești au stabilit irevocabil că: *„ 105. Totodată, Colegiul civil consideră că afirmaţiile instanţei de fond, potrivit cărora, urmare a construcţiei imobilului de către Eduard Patraşca au fost nemijlocit afectate interesele intimaţilor şi ridicarea construcţiei atentează în mod inadmisibil asupra bunurilor Î.I. „Nistor Maria, SRL „Iutad Comerţ sunt declarative şi lipsite de un material doveditor (probe).Or, actele cauzei denotă că, situaţia Î.I. „Nistor Maria" şi SRL „Iutad - Comerţ", s-a îmbunătăţit: acestea au fost conectaţi la reţelele de apă şi canalizare noi, construite din sursele şi lui Eduard Patraşca, li s-au exercitat lucrări de construcţie din contul acestuia, ce ţin de amenajarea teritoriului învecinat, precum şi înlocuirea acoperişului."*

Deasemenea se reține că, anterior, la 09 septembrie 2016 SRL „Iutad-Comerț" și ÎI „Nistor Maria" au depus cerere de chemare în judecată împotriva Rodicăi Cîrlan și SRL „SVS-Recprim", intervenienți accesorii SA „Apă-Canal Chișinău" și ÎI „Anișoara Burlac" cu privire la constatarea încălcării dreptului de proprietate asupra sistemului de alimentare cu apă și canalizare, obligarea restabilirii sistemului de alimentare cu apă și canalizare și asigurării reconectării și repararea prejudiciului material și moral.

Prin hotărârea din 06 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost respinsă acțiunea depusă de către SRL „Iutad-Comerț" și ÎI „Nistor Maria" cu privire la constatarea încălcării dreptului de proprietate asupra sistemului de alimentare cu apă și canalizare, obligarea restabilirii sistemului de alimentare cu apă și canalizare și asigurării reconectării și repararea prejudiciului material și moral ca neîntemeiată. Au fost încasate în mod solidar de la SRL „Iutad-Comerț" și ÎI „Nistor Maria" în beneficiul Rodicăi Cîrlan cheltuielile de asistență juridică în sumă de 2500 de lei. Au fost încasate în mod solidar de la SRL „Iutad-Comerț" și ÎI „Nistor Maria" în beneficiul SRL „SVS-Recprim" cheltuielile de asistență juridică în sumă de 2 500 de lei

Prin decizia din 22 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de către SRL „Iutad-Comerț" și ÎI „Nistor Maria", reprezentate de către avocatul cu Doina Ioana Străisteanu și de către administratorii acestora și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 12 mai 2021, recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Iutad-Comerț” și Întreprinderea individuală „Nistor Maria”, reprezentate de către avocatul Vitalie Enachi, se consideră inadmisibil. https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=61303

În motivarea soluției sale, instanța de apel a reținut că:

„Ulterior, din procesul-verbal nr. 139 din 10 septembrie 2015 aprobat de către SA „Apă-Canal” Chișinău se constată că, lucrările de construcție a instalațiilor și rețelelor exterioare de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate au fost executate și corespund cerințelor de dare în exploatare a obiectelor finalizate, în conformitate cu prevederile normelor și regulilor în construcții 3.05.04.-85.(f.d. 102-103, vol. I)

Prin răspunsul nr. 01-840 din 04 mai 2016, SA „Apă-Canal” Chișinău a comunicat reclamanților/apelanți că în momentul de față, toți consumatorii sunt asigurați cu serviciile de alimentare cu apă și canalizare. (f.d. 111, vol. I)

Iar, prin răspunsul nr. 03/842 din 19 septembrie 2016 a Direcției generale locativ-comunale și amenajare se atestă că, reclamantul/apelantul SRL „IutadComerț” are încheiat cu SA „Apă-Canal” Chișinău contracte directe de furnizare a serviciului public de alimentare cu apă și canalizare. (f.d. 253, vol. II)

La fel, prin răspunsul nr. 01-152 din 23 ianuarie 2018 a SA „Apă-Canal” Chișinău se constată că, pe data de 19 decembrie 2017, în rezultatul examinării la fața locului a obiectivului vizat, angajații întreprinderii nu au depistat careva deranjamente la apeductul din adresa indicată.

Față de cele ce preced, Colegiul va aprecia drept neîntemeiate argumentele reclamanților/apelanților precum că pârâții prin construcțiile neautorizate au distrus, debranșat neautorizat rețeaua de ape și canalizare a imobilelor acestora. Or, din materialele dosarului reiese că chiar din 2014 și ulterior, 2015, 2016, 2018 și 2019, aceștia erau conectați la sistemul de apă și canalizare, iar SRL „IutadComerț” în anul 2016 a încheiat direct contract cu SA „Apă-Canal” Chișinău. Din aceleași motive, se reține netemeinicia alegațiilor acestora precum că începând cu 18 septembrie 2013, SRL „Iutad-Comerț” și ÎI „Nistor Maria” au rămas fără apă potabilă și canalizare. Aici, Colegiul mai evidențiază explicațiile SA „Apă-Canal” Chișinău care a notat că SRL „Iutad-Comerț” și ÎI „Nistor Maria” beneficiază neîntrerupt de servicii de alimentare cu apă și canalizare până la punctul de delimitare a rețelelor stabilit în contract. (f.d. 172, II)

În final, se apreciază critic afirmațiile apelanților precum că noua schemă de amplasare a rețelelor de canalizare îi defavorizează considerabil deoarece se blochează sistematic, iar ulterior se produc avarii, aceste probleme fiind consecința unui plan nereușit al instalațiilor. Or, din explicațiile SA „Apă-Canal” Chișinău reiese că este inadmisibilă și inoportună restabilirea sistemului de alimentare cu apă și canalizare, în conformitate cu schema de apeduct și sistema

de canalizare din 2008, or ultima a fost construită în anii 1970, cu abateri grave, iar pârâtul Cîrlan Rodica a construit o rețea nouă de canalizare, conform proiectului care a fost coordonat cu instituțiile abilitate, cu respectarea condițiilor tehnice și cerințelor normative de calitate pentru apă potabilă la rețelele de alimentare cu apă potabilă.(f.d. 172, vol. II)"

https://cac.instante.justice.md/ro/pigd_integration/pdf/MzI1YWI3NzktMDBjNy00Yzc5LTk5OGQtZWE4ZDg2YjRiMjJk

Examinând cerințele formulate de reclamanta S.R.L. „Iutad-Comerț" privind obligarea pârâților la repararea prejudiciului material evaluat la 20.000 euro precum și a prejudiciului moral în mărime de 5.000 euro, Completul judiciar reține că, în susținerea pretențiilor bănești, reclamanta a invocat faptul că lucrările de demolare și construire efectuate de către pârâți au dus la distrugerea, avarierea și debranșarea neautorizată a rețelelor inginerești de apă potabilă și canalizare din curtea comună, reclamanta fiind lipsită de aceste servicii de bază începând cu data de 18 septembrie 2013. Iar rețelele noi au fost amplasate deficitar, generând blocaje sistematice și avarii, iar extinderea noii construcții a ocupat abuziv terenul comun și a blocat accesul la proprietate.

A mai menționat că, prin modul brut de executare a lucrărilor s-au produs vibrații/seisme locale de natură să avarieze structura de rezistență a imobilelor deținute de reclamanți (fisurarea pereților, prăbușirea tavanului, deteriorarea acoperișului).

Reieșind din argumentele reclamantei cu referire la distrugerea rețelelor de utilități, sistarea furnizării apei și canalizării, precum și generarea de prejudicii materiale, Completul judiciar le apreciază ca fiind neîntemeiate, deoarece prin hotărârea din 06 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2020 și devenită irevocabilă prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 12 mai 2021, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea înaintată de S.R.L. „Iutad-Comerț" și Î.I. „Nistor Maria" privind constatarea încălcării dreptului de proprietate asupra sistemului de apă și canalizare, restabilirea acestuia și repararea prejudiciului material și moral.

Susținerile reclamantei S.R.L. „Iutad-Comerț" referitoare la sistarea apei potabile și a canalizării începând cu septembrie 2013 sunt vădit contrazise de actele emise de autoritățile de resort și de furnizorul de servicii.

Astfel, după cum rezultă din hotărârile judecătorești menționate supra, conform Procesului-verbal nr. 139 din 10 septembrie 2015 (S.A. „Apă-Canal Chișinău"), rețelele exterioare de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate au fost executate în conformitate cu normele și regulile în construcții (NCM 3.05.04-85) și au fost admise spre dare în exploatare.

Prin răspunsul nr. 01-840 din 04 mai 2016, S.A. „Apă-Canal Chișinău” a confirmat că toți consumatorii de la adresa respectivă sunt asigurați neîntrerupt cu servicii până la punctul de delimitare stabilit.

Prin răspunsul nr. 03/842 din 19 septembrie 2016 (DGLCA), s-a atestat că reclamanta S.R.L. „Iutad-Comerț” deține contract direct de furnizare a serviciilor încheiat cu S.A. „Apă-Canal Chișinău”.

În urma cercetărilor la fața locului din 19 decembrie 2017 (răspunsul nr. 01-152 din 23 ianuarie 2018), specialiștii furnizorului nu au identificat deranjamente sau avarii la apeductul ce deservește imobilul.

Totodată s-a stabilit că solicitarea de a reveni la sistemul/schema din anul 2008 este inadmisibilă și inoportună, întrucât vechiul sistem (construit în anii 1970) prezenta abateri grave de la normele tehnice. Pârâta Rodica Cîrlan a construit o rețea nouă, autorizată, coordonată cu instituțiile de resort și conformă normelor de calitate în vigoare, neexistând temeiuri tehnice sau juridice pentru imputarea vreunui prejudiciu pârâților.

Mai mult, din probele administrate și din constatările hotărârilor judecătorești anterioare reiese că situația imobilelor nu a fost prejudiciată, ci s-a îmbunătățit de facto.

S-a stabilit cu certitudine că lucrările au inclus înlocuirea acoperișului, precum și amenajarea teritoriului adiacent și conectarea la rețele noi de utilități, toate fiind executate din contul și din sursele financiare ale lui Eduard Patrașca.

Având în vedere că fapta ilicită, legătura de cauzalitate și existența unui prejudiciu efectiv și cert nu au fost dovedite de către S.R.L. „Iutad-Comerț”, Completul judiciar constată caracterul vădit neîntemeiat al pretențiilor bănești formulate și dispune respingerea acestora.

Cu referire la cheltuielile de asistență juridică, Completul judiciar reține că, potrivit art. 96 CPC, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.(1^1) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Instanța de apel reține că pe parcursul examinării prezentei acțiuni, S.R.L. ”SVS-Recprim” a fost reprezentat în baza mandatului seria MA, nr. 1295561 de către avocatul Gheorghe Crețu (f.d. 60 Vol. 15).

Potrivit ordinului de plată nr.36 din 22.06.2020 și ordinului de plată nr. 144 din 13.02.2019, rezultă că, pârâtul S.R.L. ”SVS-Recprim”, a achitat suma de 13000 (treisprezece mii) lei pentru asistența juridică acordată de către avocatul Gheorghe Crețu, (f.d.56, 57 Vol. 16).

Deasemenea S.R.L. ”SVS-Recprim” în instanța de apel a solicitat încasarea suplimentară a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 20 000 lei achitate

avocatului Gheorghe Crețu în temeiul bonurilor de plată nr. 170 din 28.03.2025 și nr. 321 din 20.03.2026.

Pornind de la practica CEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Totodată, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2*****; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2*****; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Drept urmare, ținând cont de complexitatea litigiului, prestația avocatului, de faptul că acțiunea reclamanților a fost admisă parțial, instanța de apel va dispune încasarea, în mod solidar, din contul ÎI „Nistor Maria”, SC „Iutad-Comerț” SRL, în beneficiul SRL „SVS-Recprim” suma de 10 000 (zece mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică suportate în prezenta cauză, în rest cerințaa în cauză se va respinge.

De asemenea se reține că în prezenta cauză, ÎI „Nistor Maria” a fost reprezentată de către avocatul Andrei Briceac, în baza mandatului anexat la materialele cauzei.

Potrivit ordinelor de plată nr.127 din 13.12.2024, nr. 31 din 15.03.2026 și nr. 49 din 26.033.2026, rezultă că, în prezenta cauză, reclamanta/apelantă ÎI „Nistor

Maria”, a achitat suma 12500 lei (5000 lei + 7000 + 500 lei) pentru asistența juridică acordată de către avocatul Andrei Briceac.

Avînd în vedere prestația avocatului, că instanța de apel a parțial acțiunea reclamantei, va dispune încasarea în mod solidar, din contul lui Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și S.R.L. „SVS-Recprim”, în beneficiul ÎI „Nistor Maria” suma de 7 500 (șapte mii cinci sute) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Cu referire la cerința apelanților privind anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, Completul judiciar reține că:

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 aprilie 2016 a fost admisă parţial cererea de asigurare a acţiunii depusă de ÎI "Nistor Maria" în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a ÎI “Nistor Maria” împotriva Consiliului mun. Chişinău, Primăriei mun. Chişinău, Inspecţiei de Stat în Construcţii, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe şi SRL “SVC-RECPRIM” privind anularea procesului verbal de recepţie finală. *S-a interzis Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău de a înregistra Procesul-verbal de recepţie finală cu nr. 804 din 01.12.2015 a obiectivului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din ***** ap. 3, 4, 5, 7, mansarda asupra apartamentului nr. 8, din mun. Chişinău, investitori SC "SVC-RECPRIM" SRL, Cîrlan Rodica, Gheorghe Cîrlan.* Iar, în partea cerinţei de asigurare a acţiunii prin stabilirea sechestrului asupra obiectului din str. ***** ap.3, 4, 5, 7 şi ***** ap. 3,4,5,7, mansarda cu nr. 8 din mun. Chişinău, cererea a fost respinsă (f.d. 54-55, vol. VIII).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 septembrie 2016, a fost respins recursul ca neîntemeiat și s-a menținut încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 aprilie 2016 (f.d. 227-230, vol. VIII).

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016, a fost admisă cererea privind asigurarea acţiunii depuse de îl „Nistor Maria”. S-a interzis Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău să înregistreze obiectivul cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din mun. Chişinău, str. ********** (*****), ap.3, 4, 5, 7 pe numele copârâţilor Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC-RECPRIM” până la soluţionarea litigului; şi s-a interzis copârâţilor Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, SRL „SVC- RECPRIM” de a efectua tranzacţii în privinţa obiectului cu destinaţie mixtă (spaţii comerciale şi prestări servicii) din mun. Chişinău, str. ********** (*****), ap. 3, 4, 5, 7; ce le aparţine, până la soluţionarea litigiului (f.d. 209-212, vol. III).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 iulie 2016, a fost respins ca neîntemeiat recursul depus de SRL „SVC-Recprim” și Cîrlan Gheorghe și s-a menținut încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 februarie 2016 (f.d. 195-203, vol. IV).

Potrivit art. 180 CPC, (1) Măsura anterioară de asigurare a acţiunii poate fi anulată la cererea pârâtului de către instanţa care a ordonat măsura de asigurare ori de instanţa în a cărei procedură se află cauza.

(2[1]) Anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sunt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

(3) În cazul respingerii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare a acţiunii se menţin până când hotărârea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare îşi păstrează efectul până la executarea hotărârii judecătoreşti.

La caz, având în vedere că prin prezenta decizie, Completul judiciar a admis parțial acțiunile reclamanților ÎI „Nistor Maria" și de SC „Iutad-Comerț" SRL, fiind anulat Procesul-verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015, măsurile de asigurare dispuse prin încheierile din 12.02.2016 și 26.04.2016 își păstrează efectul juridic de drept până la executarea hotărârii judecătorești.

Cu referire la recursul declarat de ÎI „Nistor Maria" și SC „Iutad-Comerț" SRL împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 21 februarie 2020:

Completul judiciar reține că pe parcursul examinării cauzei în instanța de fond, ÎI „Nistor Maria" și SC „Iutad-Comerț" SRL au solicitat dispunerea, prin încheiere, efectuării unei expertize în construcții, de către Centrul național de Expertize Judiciare al Republicii Moldova, cu sediul MD-2*****, mun. Chișinău, str. M. Cebotari 2, cu punerea spre soluționarea expertului a următoarelor întrebări:

a) Corespunde Documentația de proiect (proiectul de execuție) elaborat de *IERCONI-GRUP*, proiect nr. *01/2012* pentru edificarea unui obiectiv cu destinația mixtă (spații comerciale și prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3,4,5,7) cu condițiile stabilite in certificatului de urbanism pentru proiectare cu nr. 434i/12 din 20.07.2012 si Autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013. Dacă nu orespunde, de enumerat care sunt neconformitățile depistate.

b) Corespunde construcția - obiectiv cu destinația mixtă (spații comerciale și prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3,4,5,7) Schiței de proiect elaborata de firma de proiectare *IERCONI GRUP* si avizata de *Ministerul Culturii* - la 25 februarie 2011 si Proiectul de execuție , avizata de Ministerul Culturii la 18 iunie 2013, verificata de verificatori de proiecte.

c) Care este suprafața terenului ocupat de construcțiile demolate amplasate în str. Mitropolit Varlaam, ***** ap. 3,4,5, si 7 ce se aflau in proprietatea lui Rodica Cirlan, Galeamov Stanislav și *SVC RECPRIM SRL.*

d) Care este suprafața terenului ocupat de obiectivul cu destinația mixtă (spații comerciale și prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3,4,5,7) la zi.

e) Proiectul de execuție care a stat la baza emiterii Autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, este elaborat în limita terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3,4,5,7).

f) Corespunde construcția obiectiv cu destinația mixtă (spații comerciale și prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3,4,5,7) datelor din proiectul de execuție.

g) Pentru construcția mansardei ap. 8 exista acte permisive (certificat de urbanism pentru proiectare si autorizație de construire) eliberate conform legii nr. 163, si dacă aceasta are sau nu documentație de proiect expertizata și verificata. În caz ca sunt depistate abateri, sa fie enumerate.

h) Este sau nu este inclus în documentația de proiect elaborata conform certificatului de urbanism nr. 434i/12 din 20 iulie 2012 de către IERCONI-GRUP S.R.L., proiect nr. 01/2012, Sistemul de alimentare cu apă și de canalizare, si sistemul de alimentare cu gaze naturale, pentru obiectivul cu destinația mixtă (spații comerciale și prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3,4,5,7). Dacă da, creeaza accesat careva impedimente la exploatarea rețelelor și provoca deranjamente proprietarilor IUTAD COMERȚ SRL si II NISTOR MARIA.

i) Creează sau nu creează incomodități (neconformitati care pot afecta spatiile detinute de reclamanti), construcția obiectiv cu destinația mixtă (spații comerciale și prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3,4,5,7), în raport cu construcțiile proprietate IUTAD COMERȚ SRL si II NISTOR MARIA, si dacă da de enumerat.

A obliga, beneficiarii proiectului, să prezinte instanței de judecată/expertului Proiectul de execuție integral - Obiectiv cu destinația mixtă (spații comerciale și prestări servicii) pe terenul eliberat în urma demolării imobilelor deținute în proprietate pe adresa mun. Chișinău str. *****(ap. 3,4,5,7)

A obliga Departamentului Cadastru al IP Agenția Servicii Publice, Filiala SCT Chișinău, să prezinte experților dosarul tehnic / dosarul cadastral integral al bunului imobil din str. str. ***** nr. cadastral 0100206.118. (f.d. 215-217, Vol.15)

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 21 februarie 2020 au fost respinse cererile SRL „Iutad-Comerț”, ÎI „Nistor Maria” cu privire la efectuarea expertizei în construcție și reclamarea probelor (f.d. 224, vol. XV).

Încheierea menționată a fost contestată cu recurs de către ÎI „Nistor Maria” și de SC „Iutad-Comerț” SRL, recurs pe care Completul judiciar îl apreciază ca neîntemeiat din considerentele ce vor fi expuse în continuare:

În conformitate cu prevederile art. 148 CPC, (1) Pentru elucidarea unor aspecte din domeniul ştiinţei, artei, tehnicii, meşteşugurilor artizanale şi din alte domenii, apărute în proces, care cer cunoştinţe speciale, instanţa dispune efectuarea unei expertize, la cererea părţii sau a unui alt participant la proces, iar în cazurile prevăzute de lege, din oficiu. Actele reviziei ori ale inspecţiilor departamentale, precum şi raportul scris al specialistului, nu pot înlocui raportul de expertiză şi nici exclude necesitatea efectuării expertizei în aceeaşi problemă.

La caz, obiect al acțiunii l-au constituit verificarea legalității Certificatului de Urbanism pentru proiectare cu nr. 434i/12 din 20.07.2012 (acțiunea în această parte fiind declarată inadmisibilă); a autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013 și a procesului - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015.

Reieșind din prevederile art. 26 a Legii contenciosului administrativ, nr. 793 din 10.02.2000 (în vigoare la data inițierii procedurii administrative), (1) 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 competenţei; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Completul judiciar reține că, întrebările formulate de recurente (legate de modul de exploatare a rețelelor de apă/gaz, eventualele incomodități/deranjamente sau suprafețele efectiv ocupate pe teren) vizează situații de fapt de la faza de executare/exploatare a construcției sau litigii de drept privat, care nu afectează legalitatea *ab initio* a actelor administrative contestate.

Potrivit art. 148 din Codul de procedură civilă, expertiza se dispune doar pentru elucidarea unor circumstanțe care au legătură directă cu obiectul cauzei și cer cunoștințe de specialitate pentru soluționarea fondului.

La caz, Instanța de fond a apreciat în mod corect că circumstanțele cauzei pot fi pe deplin elucidate în baza probelor scrise deja existente la dosar (actele permisive, documentația de proiect avizată, actele de control ale organelor de verificare în construcții), fără a fi necesară tergiversarea procesului prin ordonarea unei expertize tehnice ale cărei concluzii nu pot substitui controlul de legalitate al instanței.

Cercetând cu maximă diligență materialul probator prezentat în raport cu starea de fapt reținută la caz, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru notează că dosarul nu

conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. c) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

D E C I D E :

Apelurile declarate de ÎI „Nistor Maria" și de SC „Iutad-Comerț" SRL împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 16 iulie 2020, *se admit*.

Apelurile declarate de SRL „SVS-Recprim", Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, ÎI „Nistor Maria", SC „Iutad-Comerț" SRL împotriva **hotărârii suplimentare** a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 15 octombrie 2020, *se admit*.

Recursul declarat de ÎI „Nistor Maria" și SC „Iutad-Comerț" SRL împotriva *încheierii* Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 21 februarie 2020, *se respinge*.

Se casează hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 16 iulie 2020 ***și hotărârea suplimentară*** a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 15 octombrie 2020 ***și se emite o decizie nouă potrivit căreia:***

Acțiunea înaintată de S.R.L. „Iutad-Comerț" împotriva Primăriei mun.Chișinău, Consiliului mun.Chișinău, Nistor Grozavu viceprimar Chișinău, Agenția pentru Supravegherea Tehnică, Cîrlan Rodica, Cîrlan Gheorghe, Galeamov Stanislav, S.R.L. „SVS-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, repararea prejudiciului material în sumă de 20 000 euro, repararea prejudiciului moral în sumă de 5 000 euro, anularea procesului - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015, obligarea pârâților Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și S.R.L. „SVS-Recprim" să demoleze din cont propriu construcția ridicată asupra apartamentului nr.8 și pe terenul alăturat ce depășește suprafața de 143 m.p. eliberată la demolarea ap. 3, 4, 5, 7 din curtea comună din str. *****construită neautorizat, cu restabilirea completă a imobilului ce-i aparține S.R.L. „Iutad-Comerț" la starea inițială,

și acțiunea înaintată Î.I. „Nistor Maria" împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, Comisiei de recepție finală, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Cîrlan Gheorghe, Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav, S.R.L. „SVS-Recprim" cu privire la anularea autorizației de construire nr. 305 din 30.07.2013, demolarea (mansardei) de asupra apartamentului 8 și apartamentul 3,4,5 si 7 de pe str. Mitropolitul Varlaam ***** anularea procesului verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015, *se admit parțial*.

Se anulează procesul - verbal de recepție finală nr. 804 din 01.12.2015.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 21 februarie 2020.

În rest, cerințele se resping ca neîntemeiate.

Se încasează în mod solidar, din contul lui Cîrlan Rodica, Galeamov Stanislav și S.R.L. „SVS-Recprim", în beneficiul ÎI „Nistor Maria" suma de 7 500 (șapte mii cinci sute) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Se încasează în mod solidar, din contul ÎI „Nistor Maria", SC „Iutad-Comerț" SRL, în beneficiul SRL „SVS-Recprim" suma de 10 000 (zece mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan Angela