

prima instanță: M. Avornic
instanța de apel: V. Pruteanu, M. Guzun, Iu. Cimpoi

dosarul nr. 3ra-241/14

DECIZIE

28 mai 2014

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul	Iulia Sîrcu,
Judecătorii	Tamara Chișca - Doneva, Valentina Clevadî Iuliana Oprea, Dumitru Mardari

examinînd recursul declarat de către Burencov Nicolae și Burencov Vera,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Mariei Onișciuc
împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenineți accesorii Burencov Nicolae și
Burencov Maria cu privire la contestarea actului administrativ,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2013, prin care
apelul declarat de către Onișciuc Maria a fost admis, casată hotărîrea Judecătoriei
Centru mun. Chișinău din 27 iunie 2013 și emisă o nouă hotărîre,

c o n s t a t ă

La 25 februarie 2013 Onișciuc Maria a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Burencov Nicolae și
Burencov Maria cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, este proprietara apartamentului
nr. 10, situat la etajul 3 al blocului locativ din str. Ismail, 86, mun. Chișinău.

În perioada anilor 2011 – 2012, cu acordul prealabil al său, precum și în baza
documentelor de proiect și autorizației corespunzătoare eliberate în modul stabilit
de către Primăria mun. Chișinău și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații
funciare, vecina de la etajul 1 și 2, proprietara apartamentelor nr. 2 și 6, amplasate
nemijlocit sub apartamentul său, a efectuat construcția unei anexe supraetajate în 2
nivele, în limitele apartamentelor ce-i aparțin, bunul imobil fiind înregistrat la OCT
Chișinău.

Avînd în vedere că condițiile tehnice îi permite organizarea unei terase și a
unei ieșiri separate din apartamentul său deasupra anexe construite, fapt confirmat
prin raportul de expertiză tehnică nr. 285/11 din 20 septembrie 2011, efectuat de
către Institutul de Cercetări Științifice în Construcții „Incercom” și avînd acordul
autenticat notarial al proprietarului apartamentului nr. 14, amplasat deasupra
apartamentului ce-i aparține, a perfectat toate actele necesare și la 10 august 2012 a
depus către Primăria mun. Chișinău o cerere pentru obținerea certificatului de
urbanism și autorizației de construire.

Neprimind nici un răspuns, la 30 noiembrie 2012, a depus în cancelaria
Primăriei mun. Chișinău o cerere, prin care a solicitat să fie informată la ce etapă se

află examinarea cererii privind obținerea certificatului de urbanism și autorizației de construire.

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/6960 din 12 decembrie 2012, a fost informată că, cererea din 10 august 2012 a fost respinsă, din motivul multiplelor adresări din partea vecinului Burencov Nicolae privind dezacordul cu construcția terasei și retragerea acordului scris eliberat anterior. Totodată, a fost informată și de faptul că examinarea chestiunii date va fi posibilă doar după ameliorarea situației de conflict cu vecinul Burencov Nicolae.

Consideră reclamanta drept ilegal refuzul Primăriei mun. Chișinău pentru eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire a terasei la apartamentul nr. 10 din blocul locativ situat pe str. Ismail, 86, mun. Chișinău.

Indică reclamanta că, schița de proiect al terasei care urmează a fi organizată la etajul 3, în limita apartamentului nr. 10 din blocul locativ situat pe str. Ismail, 86, mun. Chișinău, este verificată de specialiștii domeniului arhitecturii din cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, cât și Institutului de Cercetări Științifice în Construcții „Incercom”, care au stabilit regimul tehnic a construcției și din care rezultă că dreptul de proprietate a vecinilor Burencov Nicolae și Burencov Vera nu se afectează, astfel nefiind necesar acordul acestora la organizarea terasei.

La 02 ianuarie 2013 reclamanta s-a adresat către Primăria mun. Chișinău cu cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea refuzului de eliberare a certificatului de urbanism și autorizației de construire a terasei la apartamentul nr. 10 din blocul locativ situat pe str. Ismail, 86, mun. Chișinău. Prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. O-28/13 din 11 februarie 2013 cererea prealabilă a fost respinsă.

Solicită reclamanta recunoașterea drept ilegal refuzul lui Burencov Nicolae și Burencov Vera de a-i permite organizarea unei terase cu ieșire separată la apartamentul nr. 10 din str. Ismail, 86, mun. Chișinău, anularea refuzurilor Primăriei mun. Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire a terasei menționate.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 27 iunie 2013 acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2013 apelul declarat de către Onișciuc Maria a fost admis, casată hotărîrea primei instanțe și emisă o nouă hotărîre, prin care acțiunea a fost admisă parțial, fiind recunoscut ilegal refuzul Primăriei mun. Chișinău nr. 21/4176 din 10 august 2012 și nr. 21/6960 din 12 decembrie 2012 și obligată Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare să elibereze Mariei Onișciuc certificatul de urbanism și autoizația de construire a terasei la apartamentul nr. 10 din str. Ismail, 86, mun. Chișinău în lipsa acordului autentificat notarial al proprietarilor apartamentului nr. 10 din str. Ismail 86, mun. Chișinău, Burencov Nicolae și Burencov Vera. Acțiunea privind recunoașterea ilegală a refuzului lui Burencov Nicolae de a permite construcția terasei a fost respinsă.

La 10 ianuarie 2014 Burencov Nicolae și Burencov Vera au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei recurate cu menținerea hotărîrii primei instanțe.

Recurenții în motivarea recursului au indicat că la emiterea deciziei instanța de apel a apreciat arbitrar circumstanțele pricinii și a aplicat eronat normele de drept material.

La 22 ianuarie 2014 în adresa Mariei Onișciuc și Primăriei mun. Chișinău a fost expediată copia recursului declarat de către Burencov Nicolae și Burencov Vera, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 07 februarie 2014 Onișciuc Maria a depus referință, în care a cerut respingerea recursului declarat de către Burencov Nicolae și Burencov Vera și menținerea deciziei instanței de apel ca fiind legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 434 al. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că recurenții Burencov Nicolae și Burencov Vera a făcut cunoștință cu decizia motivată a instanței de apel la 28 noiembrie 2013.

Astfel, recursul se consideră depus în termen.

În temeiul art. 444 CPC, pentru elucidarea problemelor de legalitate invocate în cererea de recurs, precum și pentru verificarea suplimentară a unor circumstanțe importante ale pricinii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a invitat părțile în proces să se prezinte în ședință de judecată.

În ședința instanței de recurs din 14 mai 2014 s-au prezentat recurenții Burencov Nicolae și Burencov Vera, care au susținut recursul, cerînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Intimata Onișciuc Maria în ședința din 14 mai 2014 a cerut respingerea recursului declarat de către Burencov Nicolae și Burencov Vera și menținerea deciziei instanței de apel.

Audiind părțile și studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Din materialele dosarului rezultă că, intimata-reclamantă Onișciuc Maria este proprietara apartamentului nr. 10, situat la etajul 3 al blocului locativ din str. Ismail, 86, mun. Chișinău, iar recurenții Burencov Nicolae și Burencov Vera sunt proprietarii apartamentului nr. 14, situat la etajul 4, deasupra apartamentului nr. 10 din același bloc locativ.

În scopul edificării unei terase cu ieșire separată din apartamentul nr. 10, pe acoperișul anexei supraetajate a apartamentelor 2 și 6, amplasate la etajul 1 și 2 din blocul locativ din str. Ismail, 86, mun. Chișinău, intimata-reclamantă Onișciuc Maria a solicitat Primăriei mun. Chișinău eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire acesteia.

Materialele cauzei atestă că pentru edificarea terasei cu ieșire separată din apartamentul nr. 10 din str. Ismail, 86, mun. Chișinău s-a întocmit schița de proiect pentru obținerea certificatului de urbanism privind amenajarea terasei și s-a dat acordul proprietarului apartamentelor nr. 2 și 6, situate sub apartamentul nr. 10 –

Scripnic Elena, precum și acordul proprietarului apartamentului nr. 14 situat deasupra apartamentului nr. 10 – Burencov Nicolae. La fel, la eliberarea certificatului de urbanism pentru organizarea unei ieșiri separate din apartamentul nr. 10 și construirea terasei la acest apartament, a dat acordul și Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 9, în gestiunea căruia se află blocul locativ din str. Ismail, 86, mun. Chișinău.

Prin adresa nr. 21/4176 din 10 august 2012 Primăria mun. Chișinău a informat intimata-reclamantă Onișciuc Maria despre nenumăratele petiții ale vecinului din apartamentul nr. 14 din str. Ismail, 86, mun. Chișinău privind dezacordul la construirea terasei la apartamentul nr. 10 și solicitarea retragerii acordului scris dat la 05 mai 2012.

Prin urmare, eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire a terasei menționate a fost sistată pînă la prezentarea acordului favorabil al vecinului apartamentului nr. 14 din str. Ismail, 86, mun. Chișinău.

Conform art. 3 lit. d) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, solicitantul certificatului de urbanism este obligat să prezinte acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

Potrivit schiței de proiect pentru obținerea certificatului de urbanism, întocmite de către SRL „Casa Proiect”, terasa ce urmează a fi edificată la apartamentul nr. 10 din str. Ismail, 86, mun. Chișinău, va constitui o suprafață de 109,7 m.p., din care terasă cu suprafața de 100,2 m.p. și grădină de iarnă cu suprafața de 9,5 m.p., cu parametrii de 6100 cm lungime și 12800 cm lățime.

S-a stabilit că ferestrele apartamentului nr. 14, din str. Ismail, 86, mun. Chișinău vor fi orientate cu deschidere respectiv spre terasa care urmează a fi edificată.

Terasa menționată va avea acoperiș, care va fi instalat la limita înălțimii apartamentului nr. 10, adică la linia dintre etajele 3 și 4, în apropierea ferestrelor apartamentului de deasupra – nr. 14.

În cazul din speță, instanța de recurs concluzionează asupra necesității obținerii acordului vecinilor – proprietarii apartamentului nr. 14, în vederea eliberării certificatului de urbanism și autorizației de construire a terasei cu ieșire din apartamentul nr. 10, întrucît edificarea acesteia aduce atingere directă dreptului de proprietate a vecinilor din apartamentul nr. 14. Or, acoperișul terasei ce urmează a fi edificată va constitui o sursă potențială de poluare a aerului în fața ferestrelor apartamentului nr. 14, chiar și de incendiu, avînd în vedere că pe acoperiș se va acumula gunoi din diferite materiale, obiecte, resturi aruncate de la etajele superioare, prezentînd o stare de pericol pentru proprietatea vecină. De altfel, prin edificarea terasei va împiedica aerisirea apartamentului nr. 14, deținut în proprietate de recurenții Burencov Nicolae și Burencov Vera.

Or, conform art. 379 al. (1) Cod civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

În circumstanțele relevate și în contextul normelor normelor de drept enunțate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră întemeiată concluzia primei instanțe privind respingerea acțiunii, în condițiile în care refuzul recurenților-pârți la consimțirea edificării terasei anexe la apartamentul nr. 10 din str. Ismail, 86, mun. Chișinău este justificat, existând împrejurări obiective și pertinente care să le fundamenteze atitudinea acestora.

Nu pot fi reținute argumentele instanței de apel că prin edificarea terasei la apartamentul nr. 10 din str. Ismail, 86, mun. Chișinău nu va aduce atingere esențială și considerabilă proprietarilor apartamentului nr. 14 din același bloc, deoarece s-a stabilit că terasa ce urmează a fi construită va avea acoperișul sub ferestrele din apartamentul nr. 14, acest fapt împiedicând aerisirea și reducând vizorul proprietății recurenților-pârți. La fel, edificarea terasei cu acoperiș sub ferestrele apartamentului nr. 14, ce le aparține lui Burencov Nicolae și Burencov Vera poate avea consecințe cu cauzarea unor pagube considerabile. Mai mult ca atât, respectiva terasă va da posibilitate recurenților-pârți doar la o vedere din partea de sus a clădirii, nu și la nivelul solului.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel este neîntemeiată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e

Se admite recursul declarat de către Burencov Nicolae și Burencov Vera.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2013 și se menține hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 27 iunie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Mariei Onișciuc împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenineți accesorii Burencov Nicolae și Burencov Maria cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca - Doneva

Valentina Clevadi

Iuliana Oprea

Dumitru Mardari

