

prima instanță – V. Orîndaș
instanța de apel – V. Pruteanu, A. Minciuna, I. Cimpoi

dosarul nr. 3ra-1421/14

DECIZIE

17 decembrie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul Galina Stratulat

Judecătorii Iurie Bejenaru, Dumitru Mardari, Iurie Diaconu, Elena Covalenco

examinând recursurile declarate de către Trifan Vladimir și Trifan Serghei, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vladimir Trifan împotriva Primăriei și Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 iulie 2014, prin care a fost admis apelul declarat de SRL „Norelit Invest Grup”, casată integral hotărârea Judecătorei Centru municipiul Chișinău din 23 aprilie 2014 și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 10 octombrie 2012 Trifan Vladimir a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliului municipal Chișinău, intervenient principal Trifan Serghei, intervenienți accesorii SRL „Norelit Invest Grup”, APLP 52/29 COOP cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 26 iunie 2012 Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 361i/12, la cererea gestionarului APLP 52/29 COOP și a investitorului SRL „Norelit Invest Grup”.

La 29 august 2012 reclamantul a depus o cerere prealabilă privind anularea acestuia, însă careva răspuns nu a primit.

Invocă ilegalitatea certificatului de urbanism, deoarece conform p. 4 din acesta, a fost eliberat pentru majorarea pe înălțime a imobilului pentru efectuarea nivelului mansardei în vederea amplasării unor apartamente (apartamente cu spațiu antresol (mezantin) – după caz), ce se va efectua conform normelor în vigoare. La fel, s-a stipulat că a fost eliberat ținând cont de condițiile stipulate în contractul cu gestionarul, prevederile raportului de expertiză tehnică, proiectului propunere avizat la 22 mai 2012, precum și acordul proprietarilor/gestionarilor de apartamente de la ultimul nivel, inclusiv și a celor interesele cărora pot fi lezate în procesul construirii și exploatării extinderii preconizate.

Or, de la reclamant un astfel de acord nu a fost luat, din care considerente rezultă ilegalitatea actului administrativ.

Conform art. 3 al. (1) și al. (2) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: a) extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de către oficiul cadastral teritorial, însoțit de planul cadastral și/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 experți tehnici atestați; d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit; e) schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; f) schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; g) avizul de expertiză arheologică emis de Agenția Națională Arheologică. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

Conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 16/5 din 02 august 2001 „Cu privire la aprobarea Concepției construcției mansardei la casele de locuit din mun. Chișinău” și anume anexa II din Concepție, principalul suport pentru realizarea concepției este acordul locatarilor plasați la ultimul etaj, deasupra cărora se va realiza mansarda.

Astfel, deoarece certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 361i/12 din 26 iunie 2012 a fost eliberat contrar procedurii și legislației în vigoare, cere reclamantul anularea acestuia, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, a depus o acțiune suplimentară, prin care a cerut anularea autorizației de construire nr. 628 din 10 octombrie 2012 eliberată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 361i/12 din 26 iunie 2012.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 23 aprilie 2014, a fost admisă acțiunea integral și au fost anulate certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 361i/12 din 26 iunie 2012 și autorizația de construire nr. 628 din 10 octombrie 2012.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 iulie 2014, a fost restituită Consiliului mun. Chișinău cererea de apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 iulie 2014, a fost admis apelul declarat de SRL „Norelit Invest Grup”, casată integral hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 23 aprilie 2014 și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă.

La 12 septembrie 2014 Trifan Vladimir a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat ilegalitatea deciziei instanței de apel, menționând că instanța nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat eronat legea materială și procesuală.

Astfel, instanța de apel a ignorat prevederile art. 24 al. (3) a Legii contenciosului administrativ, care incumbă pârîtului sarcina probațiunii la examinarea acțiunii în materie de contencios administrativ. Totodată, nu a aplicat prevederile art. 3 al. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, care expres obligă solicitantul la prezentarea acordului 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, ci a făcut referire doar la art. 2 din legea dată, care are un conținut general vis-a-vis de certificatul de urbanism pentru proiectare.

A ignorat și prevederile Recomandării CSJ nr. 49, care obligă autoritățile administrației publice locale de a elibera autorizația de construire în corespundere cu certificatul de urbanism. În continuare este menționat că, un certificat de urbanism eliberat cu încălcarea dispozițiilor legale și ale regulamentelor locale de urbanism conduce implicit și la eliberarea unei autorizații de construire ilegale.

Recurentul a mai menționat că, de la ultimul nivel al blocului locativ și-au exprimat acordul autentificat notarial privind construcția mansardei doar proprietarii a 4 apartamente din numărul total de 16 apartamente, respectiv au fost lezate nemijlocit și direct prevederile art. 3 al. (1) lit. d) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în corelație cu decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/5 din 02 august 2001 „Cu privire la aprobarea Concepției construcției mansardei la casele de locuit din mun. Chișinău”. Ba mai mult, din tot blocul locativ cu 74 de apartamente, și-au exprimat acordul la construcția mansardei doar proprietarii a 17 apartamente.

La 12 septembrie 2014 Trifan Serghei a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, în motivarea căruia a invocat aceleași argumente ca și Trifan Vladimir în recursul său.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel din 30 iulie 2014 a fost expediată în adresa recurenților la 07 august 2014, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire de la f.d. 264.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul în termen, la 12 septembrie 2014.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursurile, de a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (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.

După cum s-a stabilit, ca urmare a adresării APLP 52/29 COOP, în calitate de gestionar, și SRL „Norelit Invest Grup”, în calitate de investitor, Primăria mun.

Chişinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 361i/12 din 26 iunie 2012 pentru reconstrucţia imobilului (01) cu construcţia nivelului mansardă în scopul amplasării apartamentelor locative la blocul locativ din str. D. Rîşcanu 37 mun. Chişinău. La p. 4 al certificatului de urbanism, la regimul arhitectural – urbanistic, a fost prevăzută majorarea pe înălţime a imobilului prin edificarea nivelului mansardă în scopul amplasării unor apartamente (apartamente cu spaţiu antresol (mezantin) – după caz), ce se va efectua în conformitate cu normele în vigoare, inclusiv şi acordul proprietarilor/gestionarilor de apartamente de la ultimul nivel, inclusiv şi a celor interesele cărora pot fi lezate în procesul construirii şi exploatării extinderii preconizate.

În baza acestui certificat de urbanism, a fost eliberată şi autorizaţia de construire nr. 628 din 10 octombrie 2012.

Prin acţiunea înaintată, Trifan Vladimir contestă legalitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 361i/12 din 26 iunie 2012 şi a autorizaţiei de construire nr. 628 din 10 octombrie 2012.

Or, Trifan Vladimir şi Trifan Serghei sunt coproprietarii apartamentului nr. 58 din str. D. Rîşcanu 37 mun. Chişinău, în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată din 17 iulie 1996, care este amplasat la ultimul nivel al blocului locativ, nr. 4. După cum susţin aceştia, deşi locuiesc la ultimul nivel din blocul locativ din str. D. Rîşcanu 37 mun. Chişinău, nu le-a fost cerut acordul pentru construcţia mansardei.

Conform art. 1 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09 iulie 2010, obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare şi verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor în conformitate cu documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcţii în scopul asigurării transparenţei şi publicităţii la emiterea actelor administrative şi al creării unor condiţii favorabile mediului de afaceri. Prevederile prezentei legi sînt obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor de orice gen, categorie, destinaţie şi tip de proprietate, cu excepţia obiectelor cu caracter militar sau secret, care se autorizează în mod special.

Art. 3 al. (1-3) al Legii date prevede că, 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 lângă Ministerul

Culturii, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; g) avizul de expertiză arheologică emis de Agenția Națională Arheologică. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite. În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), emitentul va refuza primirea setului de documente la momentul depunerii cererii.

La fel, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/5 din 02 august 2001, a fost aprobată Concepția construcției mansardelor la casele de locuit din mun. Chișinău, unde conform p. II din Anexa la aceasta, este expres indicat că principalul suport pentru realizarea concepției este acordul locatarilor plasați la ultimul etaj, deasupra căruia și se va realiza mansarda.

În aceeași ordine de idei urmează de menționat că, în p. 4 din certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 361i/12 din 26 iunie 2012 a fost prevăzută efectuarea supraetajării pe toată suprafața blocului, în limitele planimetrice de bază, cu încadrarea mansardei locative proiectate în soluțiile constructive și arhitectural – volumetrice ale clădirii existente.

Deci, după cum s-a stabilit, Trifan Vladimir și Serghei fiind proprietarii apartamentului de la ultimul nivel al blocului, nu le-a fost cerut acordul pentru construcția mansardei pe tot perimetrul blocului locativ din str. D. Rîșcanu 37 mun. Chișinău.

Deși la materialele cauzei au fost anexate declarații autentificate notarial din partea locatarilor din blocul locativ din str. D. Rîșcanu 37 mun. Chișinău prin care și-au exprimat acordul privind construcția mansardei (f.d. 148-175), Colegiul reține că acestea nu pot constitui temei de elaborare și emitere a certificatului de urbanism prin prisma Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, deoarece din conținutul lor rezultă că acordul, în mare parte, a fost exprimat de proprietarii apartamentelor de la nivelul 1-3 al blocului locativ și mai puțin din partea locatarilor de la nivelul 4, or interesele acestora nemijlocit și pot fi afectate în procesul executării lucrărilor de construcție a mansardei și în perioada exploatării obiectului construit, deasupra căroră și se va realiza mansarda.

Deși la Adunarea Generală a Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate, conform procesului-verbal de la f.d. 180-181, s-au semnat mai mulți locatari a blocului locativ pentru construcția mansardei, acesta nu poate fi admis ca probă și considerat ca legal întocmit, deoarece Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 expres indică că este necesar de prezentat acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate. Ba mai mult, acesta nici nu relevă semnătura tuturor proprietarilor din blocul locativ, în special al celor ce locuiesc la ultimul nivel.

Cu titlu de consecință, prima instanță corect a stabilit temeinicia acțiunii înaintate și a admis-o în limita pretențiilor invocate.

Nu pot fi admise concluziile instanței de apel precum că odată cu eliberarea autorizației de construire, certificatul de urbanism își pierde valabilitatea, deoarece și-a produs irevocabil efectele juridice specifice, fiind consumat de drept odată cu finisarea procedurii de avizare a documentației de proiect și, respectiv, odată ce și-a pierdut valabilitatea, nu mai poate produce efecte juridice.

Or, certificatul de urbanism, prin prisma art. 1 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835 din 17 mai 1996, constituie principalul act care stă la baza emiterii autorizațiilor de construire și reprezintă un act cu caracter informativ și reglementativ, emis de autoritatea administrației publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate.

Certificatul de urbanism, care este un act premergător, stă la baza eliberării autorizației de construire.

La eliberarea certificatului de urbanism urmează să fie respectate condițiile stabilite prin lege, or autorizația de construire nu poate fi eliberată fără a fi în concordanță cu prevederile certificatului de urbanism. În consecință, contestarea certificatului de urbanism înaintea emiterii autorizației de construire, poate preveni emiterea unei autorizații de construire ilegale.

Certificatul de urbanism nu este o simplă operațiune administrativă care premerge emiterea autorizației de construire, ci este un act premergător, care, prin emiterea lui, produce efecte juridice de sine stătătoare prin care pot fi lezate drepturile sau interesele legitime ale unor terțe persoane sau chiar ale beneficiarului.

Art. 3 al. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 prevede expres și exhaustiv documentele ce urmează a fi anexate în vederea elaborării și emiterii certificatului de urbanism, iar în special lit. d) al articolului dat - 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. În speța dată, familia Trifan locuind la ultimul nivel al blocului locativ din str. D. Rîșcanu 37 mun. Chișinău, le sunt afectate nemijlocit interesele în procesul executării lucrărilor de construcție a mansardei, avînd în vedere că supraetajarea urma a fi efectuată pe toată suprafața blocului și în legătură cu acest fapt a și fost înaintată prezenta acțiune. În circumstanțele date, nu pot fi admise argumentele instanței de apel precum că legea dată nu instituie expres condiția pentru obținerea certificatului de urbanism – acordul tuturor coproprietarilor de la etajul superior al blocului.

Instanța de apel eronat a aplicat și prevederile Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000. Astfel, conform art. 3 din legea dată, efectul prezentei legi se extinde asupra: a) raporturilor de proprietate în condominiu; b) condominiilor care se înființează în procesul reconstrucției blocului de locuințe; c) asociațiilor de coproprietari în condominiu, cooperativelor de locuințe, cooperativelor de construcție a locuințelor, în care cel puțin unul din membri a achitat în întregime cota de asociat, precum și asupra altor asociații de proprietari de bunuri imobiliare înființate pentru exploatarea bunurilor imobiliare din condominiu.

Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 52/29, gestionarul blocului locativ din str. D. Rîșcanu 37 mun. Chișinău, nu cade sub incidența Legii condominiului în fondul locativ, în cazul în care înființarea și înregistrarea unei astfel de asociații este condiționată de privatizarea a cel puțin 60 procente din locuințe din blocul locativ ce ulterior va fi gestionat de asociația de proprietari ai locuințelor.

În conexiunea celor relatate se atestă temeinicia recursurilor declarate și ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile întemeiate și care urmează a fi admise, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admit recursurile declarate de către Trifan Vladimir și Trifan Serghei.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 30 iulie 2014 și se menține hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 23 aprilie 2014 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vladimir Trifan împotriva Primăriei și Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Galina Stratulat

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Iurie Diaconu

Elena Covalenco