

DECIZIE

08 iunie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Mariana Pitic
Tamara Chișca-Doneva

examinînd recursul declarat de Roșca Maria,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Smolinschii Alexei
împotriva Mariei Roșca, intervenient accesoriu Inspecția Teritorială în Construcții
„Sud”, or. Cahul cu privire la obligarea demolării construcției neautorizate,
împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 03 noiembrie 2015, prin care a fost
respins apelul declarat de către Roșca Maria și menținută hotărîrea Judecătoriei Cahul
din 23 iunie 2015, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a ț ă:

La 23 iulie 2014, Smolinschii Alexei a depus cererea de chemare în judecată
împotriva Mariei Roșca, intervenient accesoriu Inspecția Teritorială în Construcții
„Sud”, or. Cahul cu privire la obligarea demolării construcției neautorizate.

În motivarea acțiunii a indicat că la 26 aprilie 2013, de către agentul constator
al Inspectoratului Principal de Stat al Inspecției Teritoriale în Construcții „Sud”, or.
Cahul a fost întocmit procesul-verbal seria AA nr. 0000816 în privința Mariei Roșca,
precum că a executat lucrări de construcție a balconului cu dimensiunile 6,0 X 1,6 m,
amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul, în lipsa autorizației de
construcție.

Susține reclamantul că temei pentru depunerea cererii de chemare în judecată a
servit faptul că prin hotărîrea Judecătoriei Cahul din 04 decembrie 2013 prin care,
Roșca Maria, a fost recunoscută vinovată de comiterea contravenției prevăzute de art.
179 Cod contravențional, însă procedura de atragere la contravenție administrativă a
fost încetată pe motivul survenirii termenului de prescripție, care a devenit definitivă și
irevocabilă.

Astfel, afirmă că construcția este neautorizată și construită cu încălcarea
prevederilor legii privind calitatea în construcții, precum și cu încălcarea SNIP-lui,
deoarece distanța dintre fereastra apartamentului său și a construcției în cauză este mai
mică de un metru.

Insistă că Roșca Maria a efectuat o construcție ilegală chiar lângă geamul apartamentului său, din care considerent nu permite ca aerul să pătrundă în locuința sa, din care cauză a apărut mucegai și umiditate a pereților apartamentului.

La fel, invocă că pîrîta pentru efectuarea construcției neautorizate a demolat sistemul de ventilare a aerului din subsolul clădirii.

Solicită obligarea Mariei Roșca să demoleze lucrările de construcție neautorizată a balconului cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul.

Prin hotărîrea Judecătorei Cahul din 23 iunie 2015, acțiunea a fost admisă, fiind obligată Roșca Maria să demoleze construcția neautorizată - balconul cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 03 noiembrie 2015, a fost respins apelul declarat de către Roșca Maria și menținută hotărîrea primei instanțe.

La 05 februarie 2016, Roșca Maria a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri, prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel a ajuns la concluzii greșite și ca urmare nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat eronat legea, nu a atras în proces persoanele asupra drepturilor căror s-a decis, invocîndu-se în susținerea poziției enunțate prevederile art. 432 alin. (2) lit. a), b), c), art. 432 alin. (3) lit. d) CPC.

Susține că instanțele ierarhic inferioare au reținut că speța în cauză este guvernată de Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, art. 28 alin. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, art. 18 alin. (1) al Legii privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996.

Mai indică că atât instanța de fond cât și cea de apel au aplicat normele legislative supranumite care la situația anului 1994, cînd a fost efectuată construcția, nu guvernau speța în cauză, or potrivit art. 1 alin. (5) din Legea nr. 173-XIII din 06 iulie 1994 cu privire la modul de publicare și intrare în vigoare a actelor oficiale, actele oficiale nominalizate la alin. (1) intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial sau la data indicată în text, cu excepția actelor menționate la art. 2.

Mai indică că potrivit art. 6 alin. (1) și (3) din Legea privind actele legislative nr. 780-XV din 27 decembrie 2001, actul legislativ produce efecte numai în timpul cînd este în vigoare și nu poate fi retroactiv sau ultraactiv, iar potrivit art. 6 alin. (1) și (3) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice anterioare, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

În același timp, insistă că concluziile instanțelor de fond și de apel vizînd aplicarea normelor legale adoptate după anul 1996 nu-și găsesc susținere în drept și deci, cu certitudine se atestă că instanțele au aplicat Legi care nu trebuiau să fie aplicate la speța dată.

Consideră că este lipsit de temei și argumentul instanței de apel precum că aplicarea legislației adoptate după anul 1994 se justifică prin norma art. 72 din Legea

privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, care indică că, documentația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare este valabilă pînă la aprobarea noii documentații, elaborate în conformitate cu prezenta lege, or aceasta eronat a considerat că dînsa este obligată după adoptarea Legii sus menționate, de a deține documentația de urbanism.

De asemenea, cu referire la prevederile art. 7 din Legea cu privire la bazele autoadministrării locale nr. 635 din 10 iulie 1991, afirmă că în condițiile în care balconul a fost construit în temeiul autorizației Primăriei Cahul din 14 octombrie 1994, nr. 531/1, iar acest act administrativ nu a fost contestat și instanțele de fond și de apel adoptînd hotărîri privind demolarea construcției autorizate prin actul administrativ enunțat, nu au aplicat legea care se impunea de a fi aplicată, totodată susține că instanțele ierarhic inferioare au soluționat problema drepturilor Primăriei or. Cahul de a autoriza lucrările de construire, fără ca aceasta să fie antrenată în proces.

Se mai arată că prima instanță cît și cea de apel au evitat să se pronunțe cu privire la expirarea termenului de prescripție în interiorul cărui reclamantul era în drept să inițieze prezenta cauză civilă, ori de la data construcției balconului și pînă la inițierea acțiunii în instanță a trecut un termen de peste 20 de ani.

Conchide recurentul că cumul erorilor admise de instanță de apel la judecarea cauzei impun casarea decizie recurate cu pronunțarea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată.

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

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei instanței de apel din 03 noiembrie 2015 a fost expediată în adresa recurentului la 14 decembrie 2015, fapt confirmat prin scrisoare de însoțire nr. 05-2a-1110-18082015 (f. d. 96), iar recurentul insistă că a făcut cunoștință cu decizia contestată la 11 ianuarie 2016.

Iar alte probe care ar atesta contrariul la materialele cauzei nu conțin.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 05 februarie 2016, în termen.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Înaintînd acțiunea în judecată împotriva Mariei Roșca, intervenient accesoriu Inspekția Teritorială în Construcții „Sud”, or. Cahul, Smolinschii Alexei a solicitat obligarea Mariei Roșca să demoleze lucrările de construcție neautorizată a balconului cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia admiterii acțiunii înaintate de Smolinschii Alexei, dispunînd obligarea Mariei Roșca să demoleze construcția neautorizată - balconul cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul.

Judecând apelul declarat de către Roșca Maria, instanța de apel eronat a reținut prevederile art. 28 alin. (1) al Legii privind autorizarea lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, art. 18 alin. (1) al Legii privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996, care reglementează răspunderea pentru încălcarea legislației privind executarea lucrărilor de construcție, recepția construcțiilor și neîntemeiat a ajuns la concluzia respingerii apelului declarat de către Roșca Maria și menținerea hotărârii primei instanțe.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține că din materialele dosarului rezultă cu certitudine faptul că imobilul situat pe adresa or. Cahul, str. Constantin Negruzzi 135 reprezintă o construcție unică, în care sunt mai multe apartamente, proprietatea diferitor persoane.

Astfel, Roșca Maria a efectuat construcția balconului cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul, în baza deciziei Comitetului Executiv al Sovietului Orășenesc Cahul nr. 531/1 din 14 octombrie 1994 și în baza proiectelor coordonate după cum prevede ultima (f. d. 43-44, f. d. 47-53), construcția în cauză este mărginită cu peretele dintre apartamentele nr. 3 și 16.

Tot, materialul probator atestă că apartamentul vecin, nr. 16 din str. Constantin Negruzzi 135, or. Cahul cu nr. cadastral 1701111.044.01.016 aparține cu drept de proprietate lui Smolinschii Alexei în temeiul certificatului nr. 27 din 24 martie 1993 (f. d. 7).

Prin urmare, este incontestabil că Roșca Maria și Smolinschii Alexei au imobile învecinate.

În cadrul judecării cauzei intimatul Smolinschii Alexei a insistat că Roșca Maria a efectuat o construcție ilegală chiar lângă geamul apartamentului său, din care considerent nu permite ca aerul să pătrundă în apartamentul acestuia, din care cauză a apărut mușgai și umiditate a pereților apartamentului nr. 16 din str. Constantin Negruzzi 135, or. Cahul, ce aparține cu drept de proprietate lui Smolinschii Alexei.

La fel, s-a constatat că construcția balconului cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul, a fost efectuată în baza deciziei Comitetului Executiv al Sovietului Orășenesc Cahul nr. 531/1 din 14 octombrie 1994 și în baza proiectelor coordonate cu arhitectorul general al orașului (f. d. 43).

Potrivit textului acțiunii înaintate se constată că obiectul litigiului dedus judecării în cauza dată constituie obligarea Mariei Roșca la demolarea lucrărilor de construcție neautorizată a balconului cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul, care nu sunt legate de privarea de posesiune, a lui Smolinschii Alexei, proprietar al apartamentului cu nr. 16 din or. Cahul, str. Constantin Negruzzi 135, acțiune îndreptată împotriva Mariei Roșca care locuiește în apartamentului nr. 3 de pe aceeași adresă.

Așa fiind, pretinde intimatul că, Roșca Maria a edificat balconul cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi, 135/3 or. Cahul, care constituie o anexă neautorizată la apartamentul nr. 3 și care nu permite ca aerul să pătrundă în apartamentul nr. 16 a lui Smolinschii Alexei, din care cauză a apărut mușgai și umiditate a pereților apartamentului respectiv.

Drept urmare, prin acțiunea înaintată Smolinschii Alexei a solicitat obligarea Mariei Roșca să demoleze lucrările de construcție neautorizată a balconului cu

dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi, 135/3, or. Cahul, pretinsă a fi construită de către Roșca Maria neautorizat.

Analizînd pretențiile înaintate în raport cu materialul probator prezentat de părți, instanța de recurs reține că din planurile apartamentelor din str. Constantin Negruzzi, 135/3, or. Cahul anexate la materialele dosarului (f. d. 47-53), rezultă că lucrările de construcție a balconului la apartamentul nr. 3 de pe adresa menționată, au fost efectuate în baza deciziei Comitetului Executiv al Sovietului Orășenesc Cahul nr. 531/1 din 14 octombrie 1994 și în baza proiectelor coordonate cu arhitectorul general al orașului, aspect ce atestă netemeinicia pretențiilor acțiunii în vederea demolării balconului construit la apartamentul nr. 3 din str. Constantin Negruzzi, 135/3, or. Cahul.

De altfel, în cauză sunt incidente și prevederile art. 376 alin. (1) și (2) Cod civil, care indică că, dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decît prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă. Dacă există temeii de a presupune că se vor face încălcări ulterioare, proprietarul poate intenta o acțiune negatorie.

Potrivit art. 379 alin. (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.

Iar prevederile art. 390 alin. (1) Cod civil, statuează că, dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcții, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depășirea limitei.

Prin urmare, prevederile acestei norme de drept obligă vecinul să tolereze încălcarea hotarului, în condițiile în care a observat depășirea hotarului, dar nu a făcut obiecții înainte sau imediat după depășirea limitei pentru a-i comunica constructorului depășirea limitei și a stopa construcția.

În raport de considerentul mai sus menționat, se constată că Smolinschii Alexei pe parcursul anilor 1994-2014 a tolerat construcția și nu a obiectat împotriva acesteia față de Roșca Maria, care a edificat balconul în litigiu la apartamentul nr. 3.

Așadar, situația de fapt constată din probele administrate în cauză demonstrează incontestabil că Smolinschii Alexei a cunoscut despre existența construcției litigioase din 1994, fiind în cunoștință de cauză, cu toate acestea a tolerat încălcările respective pe parcursul a 15 ani, asumînd astfel riscurile și în mod tacit le-a acceptat, aspect ce în plus indică la faptul că ultimul nu mai pot invoca lezarea drepturilor asupra proprietății sale.

Față de cele precizate în capitolul anterior este absolut evident că instanțele în mod nejustificat au ajuns la concluzia temeiniciei pretenției cu privire la obligarea demolării balconului cu dimensiunile în plan de 6 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul, anexă construită la apartamentul nr. 3 ce aparține Mariei Roșca.

La acest capitol instanța de recurs va reține ca eronat și argumentul intimatului susținut de instanța de apel pentru a dispune demolarea construcției - balconul cu dimensiunile în plan de 6,0 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi 135/3, or. Cahul, și anume constatarea, prin prisma art. 28 alin. (1) al Legii privind autorizarea

lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, art. 18 alin. (1) al Legii privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996 și art. art. 41, 42 alin. (1) și art. 21 alin. (3) al Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, (care ar fi fost în vigoare la data edificării construcției), precum că Roșca Maria a efectuat o construcție neautorizată, iar actele pe care le deținea ultima fiind insuficiente pentru ridicarea construcției, inclusiv lipsa autorizației de construcție și a certificatului de urbanism.

Instanța de recurs remarcă însă că instanțele de judecată au ajuns la o astfel de soluție fără a ține cont de faptul că art. 28 alin. (1) al Legii privind autorizarea lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, în vigoare din 03 septembrie 2010, art. 18 alin. (1) al Legii privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996 în vigoare din 25 iulie 1996 și art. art. 41, 42 alin. (1) și art. 21 alin. (3) al Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996 în vigoare din 23 decembrie 1998, din care rezultă că construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire se consideră construcții neautorizate.

Pe când, construcția balconul cu dimensiunile în plan de 6,0 x 1,60 m, amplasat pe str. Constantin Negruzzi, 135/3, or. Cahul a fost construit în anii 1994-1995 (f. d. 72-verso), prin urmare, anterior intrării în vigoare a prevederilor Legii privind autorizarea lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, în vigoare din 03 septembrie 2010, Legii privind calitatea în construcții nr. 721 din 02 februarie 1996 în vigoare din 25 iulie 1996 și Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, în vigoare din 23 decembrie 1998, astfel acestea neavând putere retroactivă.

Or, potrivit art. 1 alin. (5) al Legii privind modul de publicare și intrare în vigoare a actelor oficiale nr. 173 din 06 iulie 1994, actele oficiale nominalizate la alin. (1), intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial sau la data indicată în text.

Sub acest aspect se rețin și prevederile art. 46 alin. (1) al Legii privind actele legislative nr. 780 din 27 decembrie 2001, care reglementează că actul legislativ produce efecte numai în timpul cât este în vigoare și nu poate fi retroactiv sau ultraactiv.

Astfel fiind, este evident că instanțele ierarhic inferioare la soluționarea pricinii au aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

În același timp, instanța de recurs ține să menționeze că incorect a fost reținută de către instanțele ierarhic inferioare, la adoptarea soluției care i-au format convingerea admiterii acțiunii și hotărârea Judecătorei Cahul din 04 decembrie 2013 (f. d. 6), care ar confirma ilegalitatea construcției, or prin hotărârea în cauză procesul contravențional în privința Mariei Roșca în comiterea contravenției prevăzute de art. 179 Cod Contravențional a fost încetat pe motivul intervenirii prescripției răspunderii contravenționale, astfel încât în cadrul procesului contravențional de către instanța de judecată nu a fost examinată legalitatea edificării construcției, în legătură cu intervenirea termenului de prescripție, respectiv, prin hotărârea menționată, nefiind demonstrată vina recurentei în edificare unei construcții neautorizate.

Tot aici, este de remarcat și faptul că la momentul edificării construcției nu a fost adoptat un act de dispoziție care să suspende executarea lucrărilor de construcție, ceea ce în plus atestă că lucrările de construcție au fost executate cu respectarea cadrului legal.

Cu atît mai mult, decizia Comitetului Executiv al Sovietului Orăşenesc Cahul nr. 531/1 din 14 octombrie 1994 în temeiul căreia a fost edificată construcţia în speţă nu a fost contestată de către Smolinschii Alexei, la organul administraţiei publice locale şi fiind în vigoare produce efecte juridice, situaţie în care se prezumă a fi legală.

La caz, Colegiul notează şi prevederile art. 1 din Primul Protocolul adiţional la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale care indică că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional, astfel demolarea construcţiei în condiţiile din speţă, ar duce la încălcarea dreptului de proprietate a Mariei Roşca.

Cele relatate în ansamblu atestă temeinicia recursului declarat de către Roşca Maria şi indică la incorectitudinea hotărîrilor de judecată a instanţelor ierarhic inferioare, fapt ce impune casarea acestora.

Faţă de cele ce preced şi fiind cert că circumstanţele pricinii au fost constatate de către instanţele de judecată ierarhic inferioare, nefiind necesară verificarea suplimentară a căror-va dovezi, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ lărgit al Curţii Supreme de Justiţie ajunge la concluzia de a admite recursul declarat, de a casa integral decizia instanţei de apel şi hotărîrea primei instanţe şi a emite o nouă hotărîre prin care a respinge acţiunea.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ lărgit al Curţii Supreme de Justiţie,

decide :

Se admite recursul declarat de către Roşca Maria.

Se casează integral decizia Curţii de Apel Cahul din 03 noiembrie 2015 şi hotărîrea Judecătoriei Cahul din 23 iunie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Smolinschii Alexei împotriva Mariei Roşca, intervenient accesoriu Inspekţia Teritorială în Construcţii „Sud”, or. Cahul cu privire la obligarea demolării construcţiei neautorizate şi se emite o nouă hotărîre, prin care:

Se respinge acţiunea lui Smolinschii Alexei împotriva Mariei Roşca, intervenient accesoriu Inspekţia Teritorială în Construcţii „Sud”, or. Cahul cu privire la obligarea demolării construcţiei neautorizate.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Tamara Chişca-Doneva