

prima instanță: A. Cucerescu

dosarul nr. 3ra-1131/16

instanța de apel: I. Grosu, A. Corcenco, D. Corolevschi

DECIZIE

24 august 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Sveatoslav Moldovan
Galina Stratulat
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Russu Larisa și Russu Igor, reprezentați de avocatul Dodon Nicolae,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Alexeiciuc Veronica împotriva Primăriei mun. Bălți, Rusu Igor și Rusu Larisa cu privire anularea certificatului de urbanism și autorizațiilor de construire,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 14 aprilie 2016 prin care a fost respins apelul declarat de către Dodon Nicolae, în interesele lui Russu Igor și Russu Larisa și menținută hotărîrea Judecătoriei Bălți din 02 octombrie 2015 prin care acțiunea a fost admisă și încheierea Judecătoriei Bălți din 18 martie 2015, prin care a fost respinsă cererea reprezentantului Primăriei mun. Bălți, Samotughina Iaroslavna cu privire la recuzarea judecătorului Judecătoriei Bălți, Ana Cucerescu,

c o n s t a t ă :

La 18 noiembrie 2013, Veronica Alexeiciuc a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți și Rusu Igor cu privire la anularea certificatului de urbanism și autorizațiilor de construire.

În motivarea acțiunii a invocat că prin cererea prealabilă din 24 septembrie 2013 a solicitat Primăriei mun. Bălți anularea certificatului de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009, autorizației de construire nr. 118 din 12 mai 2010, eliberată la cererea lui Russu Igor cu domiciliul în mun. Bălți, str. Suceava 15/38 Bolgară 39/11 și autorizației de construire nr. 118 eliberată la cererea lui Russu Igor cu domiciliul în mun. Bălți, str. Bolgară 39/11, însă cererea prealabilă a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Menționează că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2697 din 01 aprilie 2011 a devenit proprietarul bunul imobil compus din teren și construcție situate pe adresa mun. Bălți, str. Feroviarilor 61-a, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, cu numărul cadastral 0300103.427; 0300103.427.01. În vecinătatea nemijlocită a bunului respectiv, proprietar al altei cote-părți este Russu Igor.

Afirmă că pîrîtul a început lucrările de reconstrucție la o parte din încăperea existentă în unitatea comercială cu anexe în vecinătate cu ea și construcția încăperilor

depozitate fără a primi acordul său, încălcându-i astfel, dreptul de proprietate, iar acoperișul construcției efectuate de pîrît are înclinație spre garajul ei, iar ca urmare construcția sa se deteriorează.

Relevă că potrivit Raportului de expertiză al serviciului de stat pentru verificarea și expertizarea proiectelor și construcțiilor - nr. 5697/1 1/T din 12 septembrie 2011, s-a constatat că, pe suprafața inferioară a planșeului garajului se observă urme de pătrundere a apelor din precipitațiile atmosferice și de ruginire a armaturii din plăcile de beton armat. Apele pătrund în încăperea garajului din cauza deteriorării învelitoarei acoperișului și a molozului acumulat pe acoperiș în timpul reconstrucției supraetajării a părții adiacente. Lipsesc expertiza tehnică de supraetajare și extindere. Proiectarea, precum și demararea reconstrucției, extinderea și supraetajarea a fost efectuată fără precedarea expertizei construcției existente. Lipsesc aprecierea rezistenței și deformațiilor planșeului peste garaj în legătură cu majorarea sarcinii din greutatea zăpezii care va avea loc în urma diferenței înălțimii garajului și a părții adiacente reconstruită și supraetajată. Existența la structură de rezistență a garajului și a centrului comercial construcțiilor comune nedivizate prin rosturi de deformare. Lipsesc aprecierea influenței majorării sarcinii în urma supraetajării construcției adiacente asupra terenului de fundații sub peretele comun pe axa 1. Acoperișul construcției adiacente pe axele B și 2 acoperă garajul la o distanță de 70 cm și deci, apele din precipitațiile atmosferice de pe acoperișul construcției adiacente vor nimeri pe acoperișul garajului.

Mai specifică reclamanta că actele contestate sunt eliberate în lipsa deciziei Primăriei, au un conținut diferit și semnături diferite.

La fel, menționează că certificatul de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009, autorizația de construire nr. 118 din 12 mai 2010 eliberată pe numele lui Russu Igor cu domiciliu str. Suceava 15/38 și autorizația de construire cu nr. 118 eliberată pe numele lui Russu Igor cu domiciliu str. Bulgară, 39 ap. 1 sînt eliberate pînă la divizarea terenurilor de pămînt, ceea ce nu este posibil.

În drept își întemeiază cerințele în baza prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, Legii privind autorizarea lucrărilor de construcție și Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

Solicită anularea certificatului de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009, cererii privind eliberarea autorizației de construcție nr. 118 din 12 mai 2010 din numele lui Rusu Igor cu domiciliul str. Suceava 15/38 și cererii privind eliberarea autorizației de construcție cu nr. 118 din numele lui Russu Igor cu domiciliul str. Bulgară 39, ap. 1.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți din 21 ianuarie 2014, a fost atrasă în proces în calitate de copîrît, Russu Larisa (f.d. 36 Vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Bălți din 18 martie 2015, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea reprezentantului Primăriei mun. Bălți, Samotughina Iaroslavna privind recuzarea judecătorului Judecătoriei Bălți, Cucerescu Ana.

În cadrul dezbaterilor judiciare Alexeiciuc Veronica a depus cerere de concretizare a pretențiilor, prin care invocînd motivele similare celor invocate în cererea de chemare în judecată și a solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009, autorizației de construire nr. 118 din 12 mai 2010 eliberată pe numele lui Russu Igor cu domiciliul str. Suceava 15/38 și autorizației de

construire nr. 118 eliberată pe numele lui Russu Igor cu domiciliul str. Bulgară 39, ap. 1.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 02 octombrie 2015, acțiunea a fost admisă integral, fiind anulat certificatul de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009, eliberat pe numele lui Russu Igor cu domiciliul mun. Bălți str. Suceava 15/38 și autorizația de construcție nr. 118 din 12 mai 2010 eliberată pe numele lui Russu Igor cu domiciliul mun. Bălți str. Bulgară 39, ap. 1

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 14 aprilie 2016, a fost respins apelul declarat de către avocatul Dodon Nicolae în interesele lui Russu Igor și Russu Larisa și menținută hotărârea primei instanțe și încheierea primei instanțe din 18 martie 2015, prin care a fost respinsă cererea de recuzare înaintată judecătorului Judecătoriei Bălți, Cucerescu Ana.

La 07 iunie 2016, Russu Larisa și Russu Igor, reprezentați de avocatul Dodon Nicolae au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă ca tardivă și neîntemeiată.

În motivarea recursului cu referire la prevederile art. art. 432 alin. (2) lit. a), 431 alin. (3) lit. a), d), și 432 alin. (4) CPC, au invocat că în cadrul examinării cauzei nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată, pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei, instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces și a săvârșit și alte încălcări care au dus la soluționară greșită a pricinii.

Astfel, menționează că aplicarea de către instanțele judecătorești a unei legi care nu trebuia să fie aplicată se manifestă prin faptul că instanțele judecătorești au admis o acțiune vădit tardivă și astfel, au aplicat eronat prevederile art. 14 și art. 17 al Legii nr. 793 din 10 februarie 2000 privind contenciosul administrativ și pe cale de consecință nu au aplicat prevederile art. 25 alin.(1) lit. a) al Legii 793 din 10 februarie 2000.

La acest capitol mai susțin că instanțele judecătorești au omis să cerceteze și să analizeze legalitatea autorizației de construcție în legătură strânsă cu dreptul de vecinătate și astfel au admis o acțiune depusă de o persoană care nu este vătămată în nici un drept contrar prevederilor art. 1 alin.(2) al Legii contenciosului administrativ, respectiv nu au aplicat prevederile art.379 Cod civil în colaborare cu prevederile art. 1 alin.(2) al Legii contenciosului administrativ.

Indică că instanțele judiciare, au neglijat prevederile art.26 a Legii 163 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, și au pronunțat decizii în privința unui pârât necorespunzător și fără a atrage în proces persoanele responsabile de emiterea actelor contestate, iar prima instanță contrar prevederilor art.130 CPC RM nu a cercetat în ședință judiciară și nu a dat apreciere mai multor probe, prin ce a adus atingere dreptului la un proces echitabil.

Totodată, cu referire la faptul că pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei menționează că judecătorul care a examinat cauza în prima instanță urma să se abțină de la examinare sau instanța trebuia să admită cererea de recuzare, deoarece judecătorul care a examinat cauza a emis o decizie contravențională în legătură cu aceeași construcție din str. Feroviară 61 A mun. Bălți.

Iar, vizavi de comiterea altor încălcări ce au dus la soluționarea greșită a pricinii indică că instanțele judiciare au anulat certificatul de urbanism nr.711 din 22

octombrie 2009 și autorizația de construire nr.118 din 12 mai 2010 după ce acestea și-au epuizat efectele juridice prin recepția finală a construcției în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 01/02 din 11 ianuarie 2015, prima instanță nu s-a pronunțat în privința tuturor capetelor de cerere în maniera în care au fost formulate, iar instanța de apel nu s-a pronunțat în privința motivelor invocate în acest sens în cererea de apel și s-a limitat doar la reproducerea în decizie a unor pasaje din motivarea hotărârii primei instanțe și la constatarea netemeinicii apelului.

La 27 iulie 2016, Alexeiciuc Veronica a depus referința la recursul declarat, în care a invocat caracterul neîntemeiat al acestuia și a solicitat respingerea lui ca fiind inadmisibil.

La 19 august 2016, Primăria mun. Bălți, la fel a depus referința la recursul declarat, prin care a solicitat respingerea acestuia și menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe pe care le consideră legale și întemeiate.

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 14 aprilie 2016 a fost recepționată de către reprezentantul recurenților, Dodon Nicolae la 16 mai 2016, fapt ce se confirmă prin mențiunea acestuia aplicată în cererea de eliberare a copiei deciziei instanței de apel (f. d. 176 vol.II).

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul la 07 iunie 2016 în termen.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu motivele recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii 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 hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

După cum rezultă din actele cauzei, prin autorizația de construire nr. 118 din 12 mai 2010 a fost autorizată executarea lucrărilor de reconstruire a clădirii existente din str. Feroviarilor 61A, mun. Bălți în clădire comercială cu mansardă cu construcție accesorie depozite, conform certificatului de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009 (f.d. 6-7).

Ilegalitatea actelor enunțate au fost contestate de către Alexeiciuc Veronica prin cererea prealabilă din 24 septembrie 2013. Iar, prin răspunsul Direcției Arhitectură și Construcții a Primăriei mun. Bălți nr. A-02-03/102 din 15 octombrie 2013, la cererea prealabilă, s-a comunicat că autorizația de construire nr. 118 din 12 mai 2010 pentru executarea lucrărilor de reconstruire a clădirii existente din str. Feroviarilor 61A, mun. Bălți în clădire comercială cu mansardă și construcție accesorie depozite, a fost eliberată de către Primăria mun. Bălți pe numele lui Russu Igor cu respectarea rigorilor în vigoare și în baza actelor prezentate în acest sens și temei pentru anularea acestuia nu este, menționând, totodată că anularea autorizației de construire și a certificatului de urbanism ține de competența instanțelor de judecată.

Drept urmare, înaintând acțiunea în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți, Russu Igor și Russu Larisa, concretizându-și cerințele, Alexeiciuc Veronica a solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009, autorizației de construire nr. 118 din 12 mai 2010 eliberată pe numele lui Russu Igor cu domiciliul str. Suceava 15/38 și autorizației de construire nr. 118 eliberată pe numele lui Russu Igor cu domiciliul str. Bulgară 39, ap. 1.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză și având ca obiect al litigiului contestarea actelor administrative nominalizate prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și aditerii acesteia integral, soluție care a fost menținută și de instanța de apel.

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare, cu referire la prevederile art. 26 al. (1) lit. c) din Legea contenciosului administrativ, au concluziona că certificatul de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009 eliberat pe numele lui Russu Igor cu domiciliul mun. Bălți str. Suceava 15/38 și autorizația de construcție nr. 118 din 12 mai 2010 eliberată pe numele lui Russu Igor cu domiciliul mun. Bălți str. Bulgară 39 ap.1 au fost emise contrar prevederilor legale, reținând în acest sens că certificatul de urbanism a fost eliberat pentru terenul cu nr. cadastral 0300103318, însă reieșind din conținutul contractului de divizare prin formare din 03 aprilie 2009, la data de 22 octombrie 2009 bunul imobil respectiv fost supus separării prin divizare.

Prin urmare, instanțele de judecată au remarcat că certificatul de urbanism a fost eliberat în privința unui bun imobil inexistent, și nu putea să producă efecte juridice și nici să stea la baza emiterii unor alte acte, considerând astfel, că și autorizația de construire nr. 118 are la bază certificatul de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009 eliberat pe un număr cadastral inexistent și respectiv, este viciată de drept și emisă contrar prevederilor legale.

La fel, au menționat instanțele că autorizația de construcție este eliberată în privința unui teren cu alt număr cadastral decât certificatul de urbanism și anume, deja cu nr. cadastral 0300103387, apreciind că este inacceptabil faptul că actele ce țin de reconstrucția bunului imobil de pe str. Feroviară 61 au fost emise în privința a două terenuri cu numere cadastrale diferite, unul dintre care este inexistent, iar deținătorul de teren Russu Igor este identificat diferit.

Verificând legalitatea și temeinicia deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, în raport cu criticele formulate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că concluzia instanțelor de judecată este greșită, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator propus de părți în raport cu prevederile legale aplicabile raportului juridic în litigiu.

După cum s-a stabilit din materialele pricinii Russu Igor și Russu Lidia sunt proprietarii terenurilor cu nr. cadastrale 0300103426 cu suprafața de 0,0109 ha, cu nr. 0300103418 cu suprafața de 0,0118 ha și cu nr. 03001030387 cu suprafața de 0,0392 ha situate pe str. Feroviarilor 61 A, mun. Bălți, fapt ce se confirmă prin extrasele din Registrul bunurilor imobile (f.d. 78-80).

Inițiind reconstrucția imobilului amplasat pe terenul cu nr. cadastral 03001030387 str. Feroviarilor 61/a, mun. Bălți, Russu Igor, în acest sens a depus Primăriei mun. Bălți p cerere prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism necesar pentru reconstrucția clădirii situate pe terenul respectiv sub încăpere comercială cu mansardă, construcție accesorie depozite, precum și gard (f.d. 5).

Ca urmare a cererii adresate de către intimatul Russu Igor, a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009 emis pentru întocmirea documentației de proiect în vederea reconstruirii imobilului situat în mun. Bălți, str. Feroviarilor 61A nr. cadastral 0300103318 sub încăpere comercială cu mansardă, construcție accesorie depozite, precum și gard (f.d. 6).

Iar la data de 12 mai 2010 pe numele lui Russu Igor a fost eliberată autorizația de construire nr. 118, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de reconstruire a clădirii existente pe terenul situat în mun. Bălți str. Feroviarilor 61A, cu nr. cadastral 0300103387, în clădire comercială cu mansardă cu construcție accesorie depozite (f.d. 7).

Tot actele cauzei atestă că la data de 01 aprilie 2011, Alexeiciuc Veronica a cumpărat de la Ciuev Evghenii terenul cu nr. cadastral 0300103427, situat în mun. Bălți, str. Feroviarilor 61A, care este învecinat cu imobilul pentru care au fost autorizate lucrările de reconstruire.

Drept consecință, Alexeiciuc Veronica a contestat actele administrative eliberate pe numele lui Russu Igor - proprietarului terenului nr. cadastral 0300103387 situat în mun. Bălți str. Feroviarilor 61A, invocând precum că executarea de către ultimul a lucrărilor de reconstruire are impact negativ asupra imobilului său, și anume garajul, încălcându-i astfel, dreptul de proprietate, folosință și de posesie.

Conform art. 377 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Conform 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.

Norma menționată stabilește obligativitatea proprietarilor imobilelor de a respecta restricții ale dreptului său ținând cont de drepturile și interesele legitime ale proprietarilor imobilelor vecine.

Legislația în vigoare stabilește reguli și condiții ce urmează a fi respectate la construcția, reconstrucția și desființarea imobilelor.

Astfel, în conformitate cu art. 1 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, prin certificatul de urbanism se înțelege un act cu caracter informativ și reglementativ, emis de autoritatea administrației publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoștința solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural - urbanistic de exploatare a terenurilor și construcțiilor pentru care a fost solicitat.

Conform art. 41 al aceleași Legi, amplasarea și proiectarea construcțiilor și amenajărilor se autorizează prin certificatul de urbanism, iar executarea lor, prin autorizația de construire.

Iar art. 42 alin. (1) și (3) al aceleași legi prevede că certificatul de urbanism și autorizația de construire se eliberează de către autoritățile administrației publice locale. La cererea de eliberare a certificatului de urbanism și a autorizației de construire se anexează documentele prevăzute de actele legislative care reglementează procedura de eliberare a certificatului de urbanism și a autorizației de

construire. Se interzice solicitarea altor documente decât cele prevăzute de prezentul alineat.

Aici prezintă relevanță și dispozițiile al Regulamentului privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 18 aprilie 1997 (în vigoare la data eliberării actelor contestate la caz), pct. 2 al cărui statuează că, certificatul de urbanism este actul emis de autoritățile administrației publice locale, prin care se fac cunoscute solicitantului elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic, precum și urbanistic-arhitectural al unui imobil (teren), stabilite prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate.

Conform pct.3 al aceluiași Regulament, autorizația de construire/desființare este actul emis de autoritățile administrației publice locale prin care se autorizează, în teritoriul administrat, executarea construcțiilor și amenajărilor sau desființarea lor în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, certificatului de urbanism și documentației de proiect elaborate, verificate și aprobate în modul stabilit.

Prevederile punctului 11 și 12 al Regulamentului vizat, indică expres condițiile de eliberare a certificatului de urbanism, menționând că acesta se întocmește în baza documentației pentru eliberarea certificatului de urbanism, avizată de arhitectul-șef al orașului sau raionului. Documentația pentru eliberarea certificatului de urbanism se elaborează în baza documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului de către birourile de proiectare și prospecțiuni (întreprinderi municipale), firme și instituții de proiectare, autorizate în modul stabilit, prin contract încheiat cu solicitantul.

Corelativ dispozițiile punctului 24 și 25 ale aceluiași regulament stabilesc modul de emitere și eliberare a autorizației de construire și prevăd că autorizația de construire se eliberează pentru categoriile de lucrări specificate în punctul 4 al prezentului Regulament și precizate de solicitant în cererea sa. Solicitantul va depune la consiliul județean (primăria municipiului) sau primărie următoarele documente: cererea de eliberare a autorizației de construire; formular-tip (anexa nr.5), obținut contra cost de la consiliul județean sau primărie (1 exemplar, în cazul în care eliberarea autorizației se face de către primărie; 2 exemplare în cazul în care eliberarea autorizației se face de către consiliul județean sau primăria municipiului); documentația necesară eliberării autorizației de construire (2 exemplare), formată din: certificatul de urbanism; dovada titlului asupra terenului și a construcțiilor (titlu de proprietate sau alt act care conferă dreptul de construire); proiectul pentru autorizația de construire. Proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construcție (P.A.C.) expertiza tehnică, după caz, proiectul de organizare a execuției lucrărilor (POE), după caz; avizele necesare stabilite prin certificatul de urbanism; dovada de achitare a plății pentru eliberarea autorizației.

Raportând normele citate situației examinate instanța de recurs reține că valabilitatea și legalitatea certificatului de urbanism și a autorizației de construire urmează a fi verificate constatându-se respectarea de influenței admisibile în privința imobilelor învecinate.

Dispozițiile art. 379 Cod civil se referă la situația la care ridicarea și exploatarea construcției atentează în mod direct și inadmisibil asupra dreptului de proprietate al vecinului de care acesta dispune în privința imobilului.

Sub acest aspect, prin aplicarea regulilor de interpretare a normelor enunțate, este evident că, autoritățile locale, eliberând solicitanților actele ce autorizează construcțiile sau modificarea acestora, urmează a ține cont de aceste indicații ale legii materiale.

Din conținutul certificatului de urbanism eliberat pe numele lui Russu Igor autoritatea emitentă a impus doar condiția ca lucrările de proiectare și construire a imobilului situate pe str. Feroviarilor 61A, mun. Bălți vor fi executate în conformitate cu legislația și normativele în vigoare, lucrările să fie efectuate cu utilizarea materialelor certificate și amenajarea teritoriului adiacent, iar documentația tehnică să fie în mod obligatoriu avizată de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, precum și avizele pozitive ale Direcției pompieri și salvatori, agenția ecologică (după necesitate), fără a solicita avize suplimentare, inclusiv și acordul vecinilor.

Cu toate acestea, de către Russu Igor a fost obținut acordul vecinilor la reconstruirea clădirii existente pe terenul său sub încăperea comercială cu mansardă, construcție accesorie depozite, precum și gardul, inclusiv și a lui Ciuev Evghenii, fost proprietar al terenului procurat de către intimata Alexeiciuc Veronica (f.d. 30 vol.I).

De altfel, se constată că în baza prevederilor Regulamentului susmenționat cât și prevederilor cu privire la modul de elaborare și emitere a certificatului de urbanism și autorizației de construire conținute în același Regulament lui Russu Igor i-a fost eliberată și autorizația de construire nr. 118 din 12 mai 2010 (f. d. 7), prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de reconstruire a clădirii existente sub încăperea comercială cu mansardă și construcție accesorie depozite pe terenul situat în mun. Bălți, str. Feroviarilor 61A, în condițiile stabilite prin certificatul de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009 și în baza proiectului nr. V-29-038 elaborat de firma „Arhitect”.

Prin urmare, se stabilește că Russu Igor a prezentat actele necesare prevăzute la pct. 25 și în anexa nr. 11 din Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 360 din 18 aprilie 1997 pentru eliberarea autorizației de construire, inclusiv cele impuse prin Certificatul de urbanism, or alte probe care ar atesta contrariul la caz nu au fost prezentate.

Astfel, cele descrise combat concluziile instanței de apel precum că actele contestate în speță, și anume certificatul de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009 și autorizația de construire nr.118 din 12 mai 2010 eliberate pe numele lui Russu Igor au fost emise contrar prevederilor art. 26 alin.(1) a Legii contenciosului administrativ.

Cu alte cu alte cuvinte, în speță nu au fost constatate condiții legale de anulare a certificatului de urbanism și autorizației de construire, precum și careva circumstanțe întemeiate ce ar leza drepturile intimitei.

În susținerea concluziei date, instanța de recurs reține și concluziile Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 133 din 02 iunie 2014, cât și Raportul de expertiză nr. 1454 din 19 august 2010 efectuat de Centrul Național de Expertize Judiciare, prin care la fel, s-a constatat că construcția situată pe str. Feroviarilor 61A, mun. Bălți corespunde documentației normative în domeniul construcției și cerințelor SNiP în vigoare, iar imobilul construit nu creează careva impacte negative asupra garajului ce aparține Veronicăi Alexeiciuc.

În același timp, raportul de expertiză nr.5697/11/T din 12 septembrie 2011, invocat de Alexeiciuc Veronica, nu poate fi reținut drept probă admisibilă și pertinentă adusă în susținerea pretenției cu privire la contestarea actelor administrative, deoarece efectuarea acestuia a fost executată de un expert tehnic neatestat, în mod unilateral, la cererea Veronicăi Alexeiciuc, astfel lipsind părțile la proces de drepturile prevăzute în art. 152 CPC, fapt care duce la dezechilibrarea principiului egalității.

Cu atât mai mult că potrivit Regulamentului privind expertizele tehnice aprobat de Hotărârea Guvernului nr.936 din 16 august 2006, expertiza tehnică nu se raportează la acțiuni procesuale și nu poate constitui expertiza juridică.

Dat fiind aceste constatări rezultă că prin reconstruirea clădirii existente de pe adresa str. Feroviarilor 61A, mun. Bălți, nu a fost încălcat nici într-un fel dreptul de proprietate a Veronicăi Alexeiciuc asupra garajului de pe aceeași adresă, respectiv nefiind încălcat nici dreptul de vecinătate.

Conform art. 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10 februarie 2000, 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 nesoluționarea în termenul legal a unei cereri este în drept să adreseze instanței de contencios administrativ pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost pricinuită.

Astfel, ținând cont de faptul că prin eliberarea certificatului de urbanism nr. 711 din 22 octombrie 2009 și autorizația de construire nr.118 din 12 mai 2010 nu au fost afectate careva drepturi ale Veronicăi Alexeiciuc, nu există nici temei pentru admiterea acțiunii formulate de ultima, fapt ce denotă netemeinicia soluției instanțelor ierarhic inferioare.

În reiterare se constată a fi neîntemeiată și concluzia instanțelor de judecată cu referire la faptul că autorizația de construcție nr.118 din 12 mai 2010 este viciată de drept, li emisă contra prevederilor legal, deoarece are la bază un certificat de urbanism pe un număr cadastral inexistent.

Or, după cum rezultă din actele cauzei conform contractului de divizare prin formare din 03 aprilie 2009, autentificat de notarul Nichiforeac Mircea, drept, obiect al contractului a constituit bunul imobil situat în mun. Bălți, str. Feroviarilor 61A, care constă inclusiv din terenul cu nr. cadastral 0300103.318, în temeiul căruia s-a dispus divizarea terenului cu numărul cadastral menționat între coproprietari, astfel încât lui Rusu Igor și Russu Larisa, au devenit proprietari în devălmășie a terenului cu nr. cadastral 0300103387, pentru care și a fost eliberată autorizația de construire.

Sub acest aspect, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că temei pentru anularea actelor contestat nu este, pe când atât instanța de apel cât și prima instanță la emiterea hotărârii au aplicat greșit normele de drept material, fapt ce generează casarea hotărârilor date.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost stabilite de către prima instanță și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, însă normele de drept material au fost interpretate eronat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre, prin care acțiunea Veronicăi Alexeiciuc împotriva Primăriei mun. Bălți, Rusu Igor și Rusu Larisa cu privire anularea certificatului de urbanism și autorizațiilor de construire de respins.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Russu Larisa și Russu Igor, reprezentați de avocatul Dodon Nicolae.

Se casează integral decizia Curții de Apel Bălți din 14 aprilie 2016 și hotărârea judecătorei Bălți din 02 octombrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Alexeiciuc Veronica împotriva Primăriei mun. Bălți, Rusu Igor și Rusu Larisa cu privire anularea certificatului de urbanism și autorizațiilor de construire și se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se respinge acțiunea înaintată de către Alexeiciuc Veronica împotriva Primăriei mun. Bălți, Rusu Igor și Rusu Larisa cu privire anularea certificatului de urbanism și autorizațiilor de construire.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Galina Stratulat

Nicolae Craiu

Mariana Pitic