

Prima instanță: Judecătoria Centru, mun. Chișinău
Judecătorul: Adela Andronic
Instanța de Apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: Nicolae Craiu
 Lidia Bulgac
 Anatolie Minciuna

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
D E C I Z I E

11 septembrie 2013

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadî
Tamara Chișca-Doneva
Galina Stratulat
Vera Macinskaia

examinînd recursul declarat de Golovanov Alexandr,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Savițchi Julieta împotriva Valentinei Rojcovscaia, Alexandr Golovanov și Anna Cabaeva, intervenienți accesorii Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și relații funciare a Primăriei municipiului Chișinău, privind anularea refuzului eliberării acordului la efectuarea construcției și recunoașterea ca fiind posibilă eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție de către organele abilitate,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2013, prin care apelul declarat de Savițchi Julieta, a fost admis,

A C O N S T A T A T:

La 12 septembrie 2011, Savițchi Julieta a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva Valentinei Rojcovscaia, Alexandr Golovanov și Anna Cabaeva, intervenienți accesorii Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare și Direcția

Generală Arhitectură, Urbanism și relații funciare a Primăriei municipiului Chișinău, privind anularea refuzului eliberării acordului la efectuarea construcției și recunoașterea ca fiind posibilă eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție de către organele abilitate.

În motivarea acțiunii, reclamanta Savițchi Julieta a indicat că, împreună cu soțul Mătăsru Anatol la 27 septembrie 2007 au procurat apartamentului nr. 20 cu suprafața totală de 46 m.p. situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, nr. 64 "B" înregistrînd dreptul de proprietate asupra acestuia pe numele feciorului lor Mătăsaru Marius. La 02 ianuarie 2010, în familia Mătăsaru s-a mai născut un fiu.

A mai menționat reclamanta Savițchi Julieta că, în luna aprilie 2011, a decedat tatăl lui Mătăsaru Anatol, iar fratele acestuia, Mătăsaru Andrei - invalid de gradul II a rămas sub supravegherea lor, fiind luat să locuiască împreună cu ei.

Indică reclamanta că, în apartamentul sus indicat, care are suprafața locativă de 27,8 m², locuiesc 5 persoane cărora le revine a câte 5,56 m². Din aceste considerente și reieșind din faptul că apartamentul se află la etajul 1, în spatele blocului, au decis să construiască o anexă, avînd în vedere faptul că nu împiedică căilor de acces, este departe de liniile de comunicații, spațiul din spatele blocului este îngădit și nu circulă nimeni în spațiul respectiv.

A mai invocat reclamanta că, arhitecții licențiați au elaborat schița de proiect care a fost coordonată cu arhitectul-șef al municipiului Chișinău, a fost întocmit planul topografic, au luat înregistrările de OCT Chișinău. Direcția general locativ-comunală și amenajare, referindu-se la art. 3, alin. (1), lit. d) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 le-a refuzat sa primească actele pentru eliberarea certificatului de urbanism. Acesta nu a fost eliberat din considerentul că, nu dețin 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. Au încercat să discute cu vecinii, însă fără succes.

Indică reclamanta în cererea d chemare în judecată că, la fața locului au fost mai multe comisii care nu au constatat careva impedimente pentru construcția anexei sau că afectează interesele vecinilor, deoarece construcția se va efectua strict în dreptul locuinței lor.

Solicită reclamanta Savițchi Julieta, recunoașterea refuzului pîrîților de a da acordul la construcția anexei ca ilegale și a recunoaște posibilă eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire fără acordul autentificat al vecinilor.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 octombrie 2012 acțiunea depusă de Savițchi Julieta, a fost respinsă ca fiind nefondată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2012, apelul declarat de Savițchi Julieta, a fost admis. A fost casată hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 octombrie 2012. A fost emisă o nouă hotărîre prin care a fost admisă acțiunea înaintată de Savițchi Julieta, au fost recunoscute ca fiind nefondate refuzurile lui Rojcovscaia Valentina, Golovanov Alexandr și Cabaeva Anna privind construcția anexei la apartamentul nr. 20, din șos. Hîncești, nr. 64 „B”, mun. Chișinău. A fost recunoscută ca fiind posibilă eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție solicitată de către Savițchi Julieta da la organele administrației publice locale.

Invocînd ilegalitatea acestei decizii, la 04 aprilie 2013, Golovanov Alexandr, a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel, menținerea în vigoare a hotărîrii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs a indicat că, instanța de apel nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea, aplicînd eronat normele de drept material.

Colegiul judiciar menționează că, potrivit prevederilor art. 434 CPC, recursul împotriva actelor de dispoziție a Curților de Apel, se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Astfel, din actele cauzei se constată cu certitudine că, decizia recurată a fost expediată în adresa părților la 28 februarie 2013, iar cererea de recurs a fost declarată la 04 aprilie 2013, prin urmare, instanța de recurs constată că recursul a fost declarat în termen.

Referința înaintată de Savițchi Julieta la cererea de recurs declarată de Golovanov Alexandr, a parvenit în adresa Curții Supreme de Justiție la 16 mai 2013.

Studiind materialele dosarului, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de Golovanov Alexandr întemeiat și care urmează a fi admis.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

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

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, Savițchi Julieta împreună cu soțul Mătăsaru Anatol la 27 septembrie 2007 au procurat și au înregistrat dreptul de proprietate pe numele feciorului lor Mătăsaru Marius asupra apartamentului nr. 20 cu suprafața totală de 46 m² situate în mun. Chișinău, șos. Hîncești, nr. 64 „B”.

În apartamentul respectiv cu suprafața totală de 46 m², suprafața locativă este de 27,8 m² unde locuiesc soții Savițchi Julieta și Mătăsaru Anatol, doi copii ai lor și Mînescuț Andrei, constituind cinci persoane.

S-a mai constatat că, datorită faptului că apartamentul se află la etajul 1, în spatele blocului, Savițchi Julieta împreună cu soțul Mătăsaru Anatol, au decis să

construiască o anexă, avînd în vedere faptul că nu împiedică căilor de acces, este departe de liniile de comunicații, spațiul din spatele blocului este îngrădit și nu circulă nimeni în spațiul respectiv.

Materialele cauzei atestă faptul că, potrivit schiței de proiect, care a fost coordonată cu arhitectul-șef al municipiului Chișinău, a fost întocmit planul topografic. Totodată, Savițchi Julieta împreună cu soțul Mătășaru Anatol, au luat și înregistrările de la OCT Chișinău.

Ulterior, Savițchi Julieta împreună cu soțul Mătășaru Anatol, au înaintat Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare o cerere referitor la coordonarea cererii privind eliberarea certificatului de urbanism privind construcția unei anexe la apartamentul nr. 20 din șos. Hîncești, nr. 64 „B”.

Astfel, potrivit răspunsului Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare, cererea pentru eliberarea certificatului de urbanism privind construcția unei anexe la apartamentul nr. 20 din șos. Hîncești, nr. 64 „B”, nu a putut fi coordonată, pe motiv că Savițchi Julieta împreună cu soțul Mătășaru Anatol nu au prezentat acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării construcției și în perioada exploatării obiectului construit (f. d. 79).

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, analizînd situația de fapt în raport cu materialele anexate la dosar în scopul soluționării corecte a pricinii date, consideră oportun de a reitera prevederile art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care statuiază expres că, 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.

Instanța de recurs menționează că, respectiva normă de drept material, stabilește exhaustiv pachetul de acte care urmează a fi prezentat în sensul eliberării certificatului de urbanism pentru construcții.

Astfel, prima instanța corect a stabilit că, acțiunea înaintată de Savițchi Julieta, privind anularea refuzului eliberării acordului la efectuarea construcției și recunoașterea ca fiind posibilă eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție de către organele abilitate este imposibilă, pe motiv că pachetul de acte stabilit pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru construcții, nu a fost complet, lipsind acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării construcției și în perioada exploatării obiectului construit.

Mai mult decât atât, de menționat faptul că la materialele dosarului lipește și raportul de expertiză tehnică elaborat de către experți tehnici asistați.

Colegiul judiciar al Curții Supreme de Justiție remarcă corectitudinea concluziei primei instanțe care face referire la faptul că, instanța de judecată nu poate impune vecinii în vederea semnării acordului cu privire la construcția anexei în lipsa expertizei tehnice.

În acest sens, instanța de recurs menționează că atât legislația internă, cât și normele legislației internaționale stabilesc faptul că, proprietarii bunurilor imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. De menționat că, vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi și obligații pentru proprietarii bunurilor imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Potrivit, art. 46 alin. (5), din Constituția Republicii Moldova, stabilește expres faptul că, proprietarul este obligat la respectarea și asigurarea bunei vecinătăți.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează că, menționează că, este de principiu că legea generală se aplică în orice materie și în toate cazurile, mai puțin în acelea în care legiuitorul stabilește un regim special și derogatoriu, instituind în anumite materii reglementări speciale, care sunt prioritare față de norma de drept comun, ce în astfel de situații se aplică numai unde legea specială nu dispune.

Astfel, în acest sens, Colegiul judiciar menționează că, legiuitorul pe marginea eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construcție a stabilit norme speciale care sunt stipulate de Legea nr. 163 din 09 iulie 2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care sunt aplicabile direct speței date.

În această ordine de idei, Colegiul judiciar al Curții Supreme de Justiție menționează că, lipsa actelor enumerate în art. 3 alin. (1) din Legea sus enunțată, în vederea eliberării certificatului de urbanism, permite instanței de judecată de a concluziona că, autoritatea administrativ-teritorială legal a refuzat eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, iar hotărîrea primei instanțe este întemeiată și legale, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a admite recursul și a menține hotărîrea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE :

Se admite recursul declarat de Golovanov Alexandr.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 06 februarie 2013, se menține hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 octombrie 2012 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Savițchi Julieta împotriva Valentinei Rojcovscaia, Alexandr Golovanov și Anna Cabaeva, intervenienți accesorii Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și relații funciare a Primăriei municipiului Chișinău, privind anularea refuzului eliberării acordului la efectuarea construcției și recunoașterea ca fiind posibilă eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construcție de către organele abilitate.

Decizia este irevocabilă din momentul pronunțării.

Președintele ședinței, judecătorul /Semnătura/ Iulia Sîrcu

Judecătorii /Semnătura/ Valentina Clevadi

/Semnătura/ Tamara Chișca-Doneva

/Semnătura/ Galina Stratulat

/Semnătura/ Vera Macinskaia

Copia corespunde originalului

Judecător:

Vera Macinskaia