

## DECIZIE

05 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Iulia Sîrcu

Judecătorii :

Valentina Clevadî, Ion Druță,  
Nicolae Craiu, Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de către Asociația de Coproprietari în  
Condominiu nr. 55/340,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de  
Coproprietari în Condominiu nr. 55/340 împotriva lui Andrei Bratan cu privire la  
demolarea construcției,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 martie 2016, prin care a  
fost respins apelul declarat de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.  
55/340 și menținută hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 04 noiembrie  
2015, prin care acțiunea a fost respinsă,

### c o n s t a t ă:

La 08 mai 2014, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340 a  
depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Bratan cu privire la  
demolarea construcției.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, Asociația de Coproprietari în  
Condominiu nr.55/340 gestionează blocul locativ cu apartamente proprietate  
privată a mai multor persoane, amplasat în mun. Chișinău, str-la, 2 Ciocîrliei, 6/1.  
În imediata vecinătate a terenului pe care este construit blocul locativ menționat,  
este amplasat un alt teren pentru construcții, cu nr.cadastral 0100202579,  
aparținând cu drept de proprietate privată pîrîtului Bratan Andrei, domiciliat în r-  
nul Ciadîr-Lunga, s.Beșghioz, str. Boris Glavan, 4. Pe respectivul teren, pîrîtul a  
început să construiască, supra-etajat, o casă de locuit (bloc locativ cu multe  
apartamente) izolată, liberă pe cele patru fațade, cu regim de înălțime  
Subsol+Parter+4Etaje, amplasată în imediată vecinătate, avînd unul dintre pereți  
situat nemijlocit pe linia de demarcare dintre terenul care aparține pîrîtului și  
acostamentul drumului public adiacent, fără respectarea distanței minime de la  
hotar. Procesul de construcție a imobilului este dirijat în mod arbitrar în numele  
pîrîtului Andrei Bratan de către câteva persoane terțe, printre care Russu Denis,  
Pridorojnîi Victor, Zamos Eduard și Zamos Olga.

A mai menționat reclamantul că, construcția neautorizată este efectuată de  
către pîrît în lipsa certificatului de urbanism și a autorizației de construire

permissive, cu încălcarea grosolană a normativelor în construcții, în lipsa panoului informativ obligatoriu, conținând informații generale despre obiectul în construcție, în lipsa personalului responsabil, autorizat și licențiat în domeniu.

Relevă reclamantul, că, imediat după demararea lucrărilor de construcție, locatarii blocului administrat de către reclamant au cerut în repetate rânduri pârîtului, prin intermediul persoanelor susmenționate, încetarea lucrărilor de construcție neautorizate, însă cerințele au fost ignorate, fapt pentru care a fost sesizată Inspecția de Stat în Construcții. Astfel, în rezultatul controlului efectuat de Inspecția de Stat în Construcții, la data de 16 ianuarie 2014 a întocmit procesul-verbal cu privire la contravenție nr.AA 0002300, incriminându-i săvârșirea contravenției, prevăzute de art. 179 Codul contravențional - construcții neautorizate.

Tot la aceeași dată, Inspecția de Stat în Construcții a emis prescripția de sistare a lucrărilor de construcție, însă, pârîtul și reprezentanții lui nu au sistat lucrările ilegale, accelerînd la maximum ridicarea blocului locativ.

Consideră că, prin ridicarea construcției neautorizate în lipsa actelor permissive menționate, precum și a acordului de voință al vecinilor, pârîtul a încălcat cerințele art.377 și art.379 Codul civil.

Prin urmare, cere Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340 obligarea pârîtului la demolarea construcției capitale neautorizate,- casa de locuit (bloc locativ) izolată, liberă pe cele patru fațade, cu regim de înălțime Subsol+Parter+4Etaje, amplasată pe imobilul cu nr. cadastral 0100202579, situat în mun. Chișinău, str-la. Ciocîrliei.

Prin hotărîrea Judecătorei Centru mun. Chișinău din 04 noiembrie 2015, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Împotriva hotărîrii primei instanțe, la 11 noiembrie 2015 Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/340 a depus apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 martie 2016 a fost respins apelul declarat de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340 și a fost menținută hotărîrea primei instanțe.

La 24 mai 2016, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340 a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii.

Recurentul, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340, în motivarea recursului a indicat că nu este de acord cu hotărîrile instanțelor de judecată deoarece în cererea de apel recurentul a expus motivele netemeinicii hotărîrii instanței de fond, însă la data de 29 martie 2016 Curtea de Apel Chișinău a respins neîntemeiat apelul, fără să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în cererea de apel, ba mai mult, în motivarea deciziei, instanța de apel nu s-a expus asupra a niciunui motiv invocat în cererea de apel.

Curtea de Apel Chișinău, în mod selectiv a repetat circumstanțele constatate de către Judecătoria Centru, mun. Chișinău care la rîndul său a repetat întocmai afirmațiile intimatului expuse în referință, fără a le da o apreciere obiectivă.

Atât la judecarea pricinii în prima instanță cît și la examinarea cauzei în fața instanței de apel se constată o atitudine pur formală a judecătorilor care au participat la examinarea pricinii, judecătorii n-au fost în cunoștință de cauză cu

materialele pricinii, fapt care a condiționat aprecieri arbitrare și nefondate chiar și ceea ce ține de chestiuni de importanță majoră cu incidență negativă directă asupra dreptului la un proces echitabil.

Nu s-a luat în considerație și nu a fost dată o apreciere faptului că la 06 martie 2014 intimatul a obținut Certificatul de urbanism nr. 124i/14, iar la 01 aprilie 2014 a obținut autorizația de construcție nr. 61-c/14, iar construcția o efectuează în baza proiectului nr. 38/2013 avizată la 07 martie 2014, proiectul nr. 38/2013 a fost elaborat mult înaintea obținerii certificatului de urbanism, iar însăși scopul eliberării certificatului de urbanism este pentru proiectare.

Ridicarea construcției neautorizate în lipsa actelor permissive menționate, precum și a acordului de voință al vecinilor (apelantului), construcția dată fiind amplasată în zona Rlb (construcția unei case unifamiliale), care nu permite amplasarea unei case S+P+4E (6 nivele, subsol+partier+4 etaje), intimatul a încălcat în mod deliberat normele legale în vigoare, inclusiv și cele privite din perspectiva dreptului de vecinătate, în special art. 377 și 379 Codul civil.

Ridicarea de către intimat a construcției supra etajate neautorizate, construcția dată fiind amplasată în zona Rlb (construcția unei case unifamiliale), care nu permite amplasarea unei case S+P+4E (6 nivele, subsol+partier+4 etaje), în speță în lipsa actelor legale permissive construite prin sine un pericol sporit la viața și sănătatea locatorilor blocului administrat de reclamant, determinat de riscul unei iminente prăbușiri a construcției ilegale peste terenul reclamanților, fapt care pune în dizgrație și dispozițiile art. 380 Codul civil.

Consideră că, instanța de apel, în speță, a ignorat probele apelantului punând la baza hotărârii doar cele invocate de intimat, care nu sunt pertinente sau sunt inadmisibile. Or, contrar prevederilor art. 130 alin. (1) CPC, instanța a dat o apreciere arbitrară a probelor, după bunul plac, dar nu după intima convingere. Din aceste considerente în decizia instanței de apel, nu sunt reflectate motivele concluziilor sale privind admiterea argumentelor intimatului, și respingerea probelor, argumentelor apelantului, se constată și lipsa argumentării preferinței unor probe față de altele. Prin urmare, în lipsa unui răspuns clar și explicit referitor la argumentele esențiale invocate de parte în judecată, hotărârea judecătorească se consideră nemotivată.

La 19 iulie 2016, avocatul Ion Malanciuc în interesele lui Andrei Bratan a depus referință prin care a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

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

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este depus în termen, deoarece la 30 martie 2016 Curtea de Apel Chișinău a expediat părților copia deciziei redactate, iar la 24 mai 2016 Asociația de Coproprietari în Condominiu a declarat recurs.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 27 iulie 2016 completul din 3 judecători au considerat recursul admisibil și au decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Prin prisma art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Examinînd argumentele invocate în recurs în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art.445 alin.(1) lit.a) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe.

După cum rezultă din materialele cauzei, înaintînd acțiunea în instanța de judecată împotriva lui Andrei Bratan, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340 a solicitat obligarea proprietarului Andrei Bratan să demoleze construcția capitală sub formă de casă de locuit (bloc locativ) izolată, liberă pe cele patru fațade, cu regim de înălțime Subsol+Parter+4Etaje, amplasată pe imobilul cu nr. cadastral 0100202579, situat în mun. Chișinău str. Ciocîrliei.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și respingerii acesteia.

Instanța de apel, judecând apelul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, respingîndu-l cu menținerea hotărârii primei instanțe, motivînd că pe parcursul examinării pricinii nu s-a demonstrat cu certitudine o careva încălcare, ce ar obliga pîrîtul la demolarea construcției sus-menționate, iar apelantul nu a prezentat probe care ar confirma netemeinicia hotărârii primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că atît prima instanță cît și instanța de apel au soluționat corect litigiul dedus judecății și la emiterea hotărîrilor au aplicat corect normele de drept material și procedural reieșind din următoarele.

Din actele dosarului și anume conform extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/340 are sediul pe str-la. Ciocîrliei, 2 nr.6/1, mun.Chișinău (f.d.11). Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 03 aprilie 2014, rezultă că Andrei Bratan a devenit proprietarul terenului cu suprafața de 0,0614 ha din str. Ciorcîrliei, mun.Chișinău cu nr. cadastral 0100202.579 în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1718 încheiat la data de 03 septembrie 2012 (f.d.19). Prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 124i/14 din 06 martie 2014, valabil pînă la 06 martie 2014, lui Bratan Andrei i s-a permis construirea unei case de locuit izolate, cu regimul de înălțime din S(D)+P+2E+M în S+P+4E (f.d.43). Prin autorizația de construcție nr.61-c/14 din 01 aprilie 2014, de către Primăria mun.Chișinău a fost autorizată construirea unei case de locuit izolate, cu regimul de înălțime S+P+4E (f.d.45). Prin dispoziția Primăriei mun.Chișinău nr.5601-d din 24 iunie 2014 s-a dispus anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 124 i/14 din 06 martie 2014 (f.d.55).

Conform art. 376 Codul civil, dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării.

Iar, conform art. 379 alin. (1), (2) Codul 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. Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectându-se distanța de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

Astfel, reieșind din normele de drept material enunțate și situației de fapt stabilite Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, atât instanța de apel cât și prima instanță corect au respins acțiunea Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/340 privind obligarea pârîtului la demolarea construcției capitale neautorizate, - casa de locuit (bloc locativ) izolată, liberă pe cele patru fațade, cu regim de înălțime Subsol+Parter+4Etaje, amplasată pe imobilul cu nr. cadastral 0100202579, situat în mun. Chișinău, str-la. Ciocîrliei, or, conform raportului de constatare tehnico-științifică în construcții nr.126 din 26 mai 2014, efectuat de către expertul judiciar Achimov Anatol, demararea construcției bunului imobil respectiv nu împiedică procesul de insolare și nu creează incomodități locatarilor bunului imobil din preajmă situat pe adresa str-la. 2 Ciocîrliei, nr.6/1, mun.Chișinău, iar calculul insolării bunului imobil în diferite perioade a zilei-răsărit soare, amiază, apus de soare nu depășește limita admisibilă (f.d. 104-113).

Totodată, prin raportul investigațiilor inginero-geologice, efectuat de către Institutul de Geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru „Ingeocad” pentru obiectul: „Testarea pilonilor pe str. Ciocîrlia 5, or. Chișinău” s-a concluzionat că pilonii de la obiectul dat corespund tuturor cerințelor ingineresti (f.d.123-139).

La fel, conform concluziilor verificatorului de proiecte - Pascal Ion, în urma cercetării documentației de proiect pentru construcția casei de locuit din str. Ciocîrliei mun. Chișinău s-a concluzionat că documentația de proiect verificată a fost recomandă pentru aprobare (f.d. 135).

Mai mult, atât în cadrul examinării pricinii în instanța de apel cât și în instanța de fond Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340 nu a demonstrat cu certitudine o careva încălcarea inadmisibilă, ce ar obliga pe Andrei Bratan la demolarea construcției sus-menționate.

Relevant cazului din speță este și faptul, că lucrările de construcție a imobilului din litigiu a demarat în baza certificatului de urbanism nr.124i/14 din 06 martie 2014 și autorizației de construire nr.61-c/14 din 01 aprilie 2014, iar legalitatea dispoziției Primăriei mun. Chișinău nr.5601-d din 24 iunie 2014, prin care s-a dispus anularea acestor acte constituie obiectul unui litigiu aparte care se află pe rolul instanțelor judecătorești.

Instanța de recurs mai consideră drept întemeiată concluzia instanțelor ierarhic inferioare cu privire la aceea că prerogativa exclusivă de a verifica calitatea în construcții, construcțiile neautorizate și intervenții neautorizate la construcțiile existente o are în exclusivitate Inspecția de Stat în Construcții, care este investită cu dreptul de a atrage orice persoană la răspundere contravențională,

cît și a dispune demolarea construcțiilor neautorizate și remedierea construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, soluția dată de instanța de apel și prima instanță cu privire la respingerea acțiunii este legală și întemeiată, care au cercetat pertinent probele administrate la materialele pricinii și corect au soluționat litigiul dat în conformitate cu art. 130 CPC, iar argumentele recurentului sunt neîntemeiate și nu pot fi reținute cu atît mai mult că argumentele date au servit obiect de studiu și în instanța de apel.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere faptul, că decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 29 martie 2016 și hotărîrea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 04 noiembrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/340 împotriva lui Andrei Bratan cu privire la demolarea construcției.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Valentina Clevadi

Ion Druță

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru