

DECIZIE

02 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței – Svetlana Filincova,

Judecători – Dumitru Mardari, Sveatoslav Moldovan,

Iurie Bejenaru, Maria Ghervas

examinând recursul declarat de către Boicenco Nicoleta, reprezentantă de avocatul Leșan Nicolae,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul legal Boicenco Valeriu, în interesele minorei Boicenco Nicoleta, către Chiron Tudor, Primăria Ialoveni privind apărarea dreptului de vecinătate, înlăturarea obstacolelor și contestarea actelor administrative,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19.04.2016 prin care a fost admis apelul declarat de Chiron Tudor și casată hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 26.06.2015 de admitere a acțiunii, cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 23.04.2009, Boicenco Sofia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Chiron Tudor privind apărarea dreptului de vecinătate, înlăturarea obstacolelor.

În motivarea acțiunii a indicat că, în baza contractului de donație din 11.05.2007, este proprietara terenului cu suprafața de 0,1339 ha, amplasat în str. Moldova, 55, or. Ialoveni. Terenul în cauză este destinat pentru construcție și în timpul apropiat pe el este preconizată edificarea unei case de locuit. Acest teren este învecinat cu terenul pârâtului, Chiron Tudor, terenurile fiind delimitate printr-un gard de beton.

În luna februarie a anului 2009, pârâtul a început să sape un fundament chiar sub gardul ei, cu instalarea a niște piloni care i-a alipit de gard, intenționând să

edifice în imediata apropiere de al ei teren un mic centru de agrement: sală de biliard, saună etc., acțiuni care aduc atingere dreptului de proprietate și celui de vecinătate.

La solicitarea ei, amiabilă, de a înceta lucrările de săpare și construire a obiectivului respectiv, pârâtul categoric a refuzat, fapt care a determinat-o să intenteze procesul dat.

Din discuțiile purtate dânsa a înțeles că lucrările de construcție nu sânt autorizate.

La 26.10.2009, reclamanta a depus o cerere suplimentară prin care a solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 39 din 18.05.2009 și a autorizației de construire nr. 32 din 15.07.2009, eliberate de Primăria or. Ialoveni, pe numele lui Chiron Tudor, privind executarea lucrărilor de construcție a obiectivului: bucătărie de vară și baie de aburi, amplasate în or. Ialoveni, str. A. Mateevici, 2.

În motivarea cererii, reclamanta, a indicat că amplasarea obiectivului în cauză (bucătărie de vară și baie cu aburi), la o distanță mai mică de 1 m de la terenul său și exploatarea acestuia, generează încălcarea dreptului de vecinătate, deoarece potrivit alin. (1) al art. 389 Cod civil, orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii, regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel, încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Astfel, emiterea actelor administrative enunțate în circumstanțele date constituie o încălcare a normelor în construcție SNIP, care prevăd că distanța minimă între casele, construcțiile auxiliare ale unei gospodării și casele, construcțiile auxiliare ale vecinului trebuie să fie de 3 metri.

Construcția care urmează a fi ridicată, de către Chiron Tudor, nu corespunde proiectului aprobat, de vreme ce în autorizația de construire se stabilește construcția unei bucătării de vară, care prin sine reprezintă o construcție ușoară, dar de fapt după parametrii, fundamentul, pilonii cu care se lucrează la fața locului este evidentă executarea unei construcții capitale.

Mai mult, indicarea numărului cadastral al unui alt teren, la eliberarea actelor administrative contestate, indică despre aceea că organul emitent nici nu a verificat terenul în cauză.

Prin încheierea din 11.12.2009, reclamanta, Boicenco Sofia, a fost înlocuită cu succesorul său în drepturi procedurale, Boicenco Nicoleta, care a devenit proprietara imobilului înstrăinat, în baza contractului de donație din 18.09.2009.

La 21.06.2013, reprezentantul legal al minorei Boicenco Nicoleta, Boicenco Valeriu, prin intermediul avocatului N. Pavlov, a înaintat o cerere de concretizare a cerințelor, prin care a solicitat: anularea certificatului de urbanism nr. 39 din

18.05.2009 și a autorizației de construire nr. 32 din 15.07.2009, eliberate lui Chiron Tudor, privind executarea lucrărilor de construire a obiectivului: bucătărie de vară și baie cu aburi amplasat în or. Ialoveni, str. A. Mateevici, 2; apărarea dreptului de vecinătate prin demolarea construcției edificate de către Chiron Tudor pe terenul acestuia, situat pe str. A. Mateevici, 2, or. Ialoveni, învecinat cu terenul ce-i aparține Nicoletei Boicenco, cu suprafața de 0,1339 ha, amplasat în str. Moldova 55, or. Ialoveni.

În motivarea cererii de concretizare a cerințelor a indicat că, în primăvara anului 2009, pârâtul Chiron Tudor, care este proprietarul terenului învecinat din str. Mateevici, 2, or. Ialoveni, a început săparea fundamentului a unei construcții, precum și construirea unui gard de beton.

La depunerea cererii de chemare în judecată, în scopul de a soluționa problema apărută, întru asigurarea acțiunii, prin încheierea instanței de judecată, au fost stopate lucrările de construcție de pe terenul lui Chiron Tudor. Astfel, la momentul emiterii încheierii de stopare a lucrărilor de construcție, pârâtul săpase doar fundamentul. La acea etapă, el nu deținea certificatul de urbanism și autorizația de construire.

În pofida faptului că lucrările de construcție au fost stopate, pârâtul a continuat să construiască obiectul propus. Ulterior, la 18.05.2009, obține certificatul de urbanism prin care s-a certificat construcția unei bucătării de vară și a unei băi cu aburi pe terenul ultimului, amplasat în or, Ialoveni, str. Mateevici, 2, iar la 15.07.2009, Primăria or. Ialoveni, prin autorizația de construire nr. 32, a autorizat lui Chiron Tudor executarea construcției bucătăriei de vară și baie cu aburi P+M.

Consideră că, actele administrative contestate au fost eliberate cu încălcarea prevederilor legale, ale documentației de proiect și ale normelor urbanistice în vigoare SNIP.

Construcția ridicată spre deosebire de cea propusă ca construcție ușoară reprezintă un imobil cu 2 nivele și mansardă, și este o construcție fundamentală, amplasată în imediata apropiere de hotarul reclamantei, fapt confirmat și prin raportul de expertiză, situație care generează încălcarea drepturilor de vecinătate ale reclamantei, deoarece aceasta intenționează să construiască pe terenul său o casă de locuit, iar construirea de către Chiron Tudor a unei clădiri de asemenea amploare la hotar (baie cu abur) cu nerespectarea distanței stabilite de actele normative, în domeniu, pune în pericol siguranța reclamantei, securitatea acesteia, precum și folosirea după destinație a casei de locuit și a terenului aferent, or, fundamentul săpat în imediata apropiere a hotarului poate provoca surparea terenului și chiar cauzarea de prejudicii.

Prin încheierea din 08.04.2015, Boicenco Sofia, a fost atrasă în proces în

calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărârea Judecătorei Ialoveni din 26.06.2015 acțiunea a fost admisă. S-a anulat certificatul de urbanism nr. 39 din 18.05.2009 și autorizația de construire nr. 32 din 15.07.2009, eliberate lui Chiron Tudor, privind executarea lucrărilor de construcție a obiectivului: bucătăria de vară și baia cu aburi, amplasat în or. Ialoveni, str. A. Mateevici, 2.

S-a dispus apărarea dreptului de vecinătate prin demolarea construcției edificate de către Chiron Tudor pe terenul acestuia din or. Ialoveni, str. A. Mateevici, 2, învecinat cu terenul ce-i aparține Nicoletei Boicenco, cu suprafața de 0,1339 ha, amplasat pe str. Moldova 55, or. Ialoveni.

În motivarea soluției, instanța de fond a precizat că certificatul de urbanism nr. 39 din 18.05.2009 și autorizația de construire nr. 32 din 15.07.2009, eliberate lui Chiron Tudor, privind executarea lucrărilor de construcție a obiectivului: bucătărie de vară și baie de aburi amplasate în or. Ialoveni, str. A. Mateevici 2, sunt emise cu încălcarea procedurii și contravin prevederilor legale.

Întru susținerea opiniei date, instanța de judecată a concluzionat că nici Chiron Tudor și nici reprezentantul Primăriei or. Ialoveni, nu au prezentat instanței de judecată probe care să ateste faptul că solicitantul Chiron Tudor a prezentat Primăriei or. Ialoveni întregul set de acte stabilit de legislator pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, or, probațiunea în situația dată aparține părților.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19.04.2016 a fost admis apelul declarat de Chiron Tudor, casată hotărârea Judecătorei Ialoveni din 26.06.2015 cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii.

În motivarea soluției, instanța de apel, cu referire la prevederile art. 118 alin. (1) CPC, potrivit căroră, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiectiilor sale, dacă lege nu prevede altfel, a reținut că reclamanta nu a prezentat probe privind circumstanțele ce-i afectează drepturile sale în folosința terenului propriu.

La 22.07.2016, Boicenco Nicoleta, reprezentată de avocatul Nicolae Leșan, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19.04.2016, invocând că, în speță, decizia instanței de apel este în contradicție cu circumstanțele pricinii, rezultă din aprecierea arbitrară a probelor din dosar, neelucidarea pe deplin a circumstanțelor cauzei și lipsa probelor suficiente pentru respingerea acțiunii, totodată, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, nu și-a motivat soluțiile decise, ceea ce indică că pricina a fost judecată superficial.

La 28.08.2016, Chiron Tudor, reprezentat de avocatul Andrei Stănilă, a depus referință la recurs, prin care a solicitat ca recursul Nicoletei Boicenco să fie declarat inadmisibil.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, din următoarele considerente.

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.

Verificând legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și referință, Colegiul constată că instanța de apel, la examinarea cauzei, a aplicat eronat prevederile legale, concluziile expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, iar aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară.

Pornind de la faptul că, instanța de apel, în justificarea soluției sale invocă prevederile art. 118 alin. (1) CPC, din a căror raționament rezultă că, partea care își revendică drepturile urmează să probeze pretențiile sale, dacă legea nu prevede altfel, se reține că, în speță, obiectul litigiului este definit prin indicarea pretenției cu privire la protejarea dreptului de vecinătate prin anularea certificatului de urbanism nr. 39 din 18.05.2009 și autorizația de construire nr. 32 din 15.07.2009. Iar, actele de urbanism nominalizate constituie acte administrative în sensul Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000.

Potrivit art. 1 alin. (1) din această lege, contenciosul administrativ ca instituție juridică are drept scop contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept.

În sensul normei citate coroborate cu prevederile art. 2 din legea menționată, instanțele judecătorești sunt abilitate prin lege cu îndeplinirea controlului judecătoresc al legalității actelor administrative emise de autoritățile publice în activitatea de organizare a executării și de executare în concret a legii.

Sub acest aspect, se reține că reclamanta a prezentat un șir de probe, care au creat prezumția de ilegalitate a actelor administrative anularea cărora a fost solicitată. Însă instanța de apel, în loc să aplice prevederile legale, a inversat sarcina probației și a pus-o pe seama reclamantei, fapt ce contravine prevederilor art. 24 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ, conform cărora, la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probației este pusă pe seama pârâtului.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că certificatul de urbanism nr. 39 din 18.05.2009 și autorizația de construire nr. 32 din 15.07.2009, eliberate de

Primăria Ialoveni pe numele lui Chiron Tudor, au fost emise după intentarea procesului civil la cererea de chemare în judecată a Sofiei Boicenco împotriva lui Chiron Tudor cu privire la apărarea dreptului de vecinătate, la 23.04.2009.

La 29.04.2009, prin încheierea Judecătoriei Ialoveni, au fost stopate lucrările de construcție începute pe terenul cu numărul cadastral 5501203.484, situat în or. Ialoveni, str. Mateevici, 2 până la adoptarea unei soluții definitive pe marginea litigiului dat.

Cu toate acestea, ulterior încheierii emise, Primăria Ialoveni, a eliberat actele urbanistice contestate, fapt care prezumă că autoritatea emitentă, deși, este obligată, nu a întreprins măsurile de rigoare în scopul de a stabili situația de fapt și de drept din teritoriu în raport cu terenurile din vecinătate în vederea includerii cu veridicitate a prescripțiilor și elementelor în certificatul de urbanism, deoarece prin art. 6 alin. (1) lit. d) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, legislatorul impune emitentului certificatului de urbanism includerea în conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare a prescripțiilor și a elementelor:

- privind alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente și distanțele dintre construcțiile și proprietățile vecine.

În același rând, în conformitate cu prevederile pct. 17 al Regulamentului privind construcția locuințelor proprietate privată, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 623 din 02.07.1999, (abrogat la 01.04.2016, în vigoare la acel moment), la depunerea cererii beneficiarului pentru eliberarea certificatului de urbanism era necesar și acordul favorabil al vecinilor pentru a examina și a include în certificatul de urbanism propunerile și condițiile obligatorii, de care urma să se țină cont la elaborarea documentației de proiect.

Prin prisma celor menționate se conchide că pârâtul, Chiron Tudor, la obținerea actelor administrative de construire, a ascuns despre existența încheierii instanței judecătorești cu privire la stoparea lucrărilor de construcție pe terenul său, act de dispoziție judecătorească care, după devenirea lui definitivă sau irevocabilă, capătă putere legală și are forță obligatorie pentru toate autoritățile statului, precum și pentru alte persoane. Iar, acest fapt prezumă nu altceva decât faptul că ultimul, la depunerea cererii de obținere a actelor de urbanism, a acționat cu rea-credință, fapt confirmat și prin sentința Judecătoriei Ialoveni din 19.12.2012 (f. d. 219), prin care Chiron Tudor a fost recunoscut culpabil în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 320 alin. (1) Cod penal pentru neexecutarea încheierii Judecătoriei Ialoveni din 29.04.2009, prin care au fost stopate lucrările de construcție începute pe terenul său, până la adoptarea unei soluții definitive pe marginea litigiului dat.

În context, conform art. 25 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, solicitantul (beneficiarul) certificatului de

urbanism și al autorizației de construire/desființare poartă responsabilitate personală pentru veridicitatea datelor indicate în cererea de obținere a actului respectiv și a documentelor anexate la cerere.

În atare circumstanțe, instanța de fond corect a constatat despre obligativitatea existenței acordului vecinului la ridicarea și exploatarea construcției vecine, atunci când prin eliberarea autorizației de construcție se permite indirect nerespectarea distanței minime și normale față de linia de hotar sau când aceasta atentează neproportional asupra terenului vecin, și că pârâții, având sarcina probației, nu au prezentat în instanță probe care să confirme că actele administrative contestate au fost emise cu respectarea prevederilor legale.

Din această perspectivă, este eronată concluzia instanței de apel că, raportul de expertiză, care a stat la baza pronunțării hotărârii primei instanțe este unul eronat și incomplet, fiindu-i contrapusă Constatarea tehnică asupra obiectului „Bucătărie de vară și baie cu aburi P+M, din or. Ialoveni, str. Mateevici, nr. 2” efectuată, la cererea lui Chiron Tudor, de către expertul Dohmilă Iurie.

Este de menționat că, instanța de judecată apreciază raportul de expertiză din punctul de vedere al respectării regulilor de procedură privind dispunerea efectuării expertizei, al respectării drepturilor procesuale ale persoanelor participante la proces, al corespunderii celor indicate în concluzie cu întrebările formulate de către instanța de judecată și dacă raportul este complet în acest sens. La fel, și din punctul de vedere al constatării prin cercetare și comparare cu alte probe.

Dacă instanța de judecată nu este de acord parțial sau integral cu concluzia expusă în raportul de expertiză, atunci în actul de dispoziție, instanța va motiva și va indica cauza respingerii acestuia.

Față de cele menționate, se atestă că raportul de expertiză al Centrului de expertize judiciare a fost întocmit în baza încheierii Judecătoriei Ialoveni din 22.10.2010, prin care instanța a formulat spre rezolvare anumite întrebări, care, în opinia instanței, prezintă importanță pentru justa soluționare a pricinii, expertul, în temeiul art. 153 alin. (2) CPC, fiind somat de instanța judecătorească sau de șeful instituției de expertiză (dacă expertul este numit de conducătorul acestei instituții) de răspunderea penală în cazul prezentării cu bună știință a unui raport de expertiză fals.

Pe când, Constatarea tehnică asupra obiectului „Bucătărie de vară și baie cu aburi P+M, din or. Ialoveni, str. Mateevici, nr. 2”, apreciată de instanța de apel ca o probă veritabilă, a fost efectuată, la cererea lui Chiron Tudor, iar expertul Dohmilă Iurie, nu a fost somat de către nimeni despre răspunderea penală în cazul prezentării cu bună știință a unor concluzii false.

În asemenea circumstanțe, concluzia instanței de apel precum că raportul de expertiză, întocmit de către Centrul Național de Expertize Judiciare, în persoana

expertului Alexandru Gordtuschi, somat de răspunderea penală conform legislației în vigoare, contravine normelor legale, este una formală și nu se bazează pe temeiuri juridice.

În același timp, concluzia eronată a instanței de apel se confirmă și prin faptul că, ținând cont de cerințele sanitare și cele de trai, în normele SNIP (Nota la pct. 2.12) se specifică expres că pentru anexele gospodărești sub formă de baie este necesară respectarea distanței, de regulă, a nu mai puțin de 6m. În atare situație, respectarea distanței de 1m, la care face trimitere instanța de apel, se prezumă pentru ridicarea anexelor gospodărești de alt tip.

Prin urmare, obligarea reclamantei-recurente să probeze ilegalitatea actelor administrative contestate, contrar prevederilor imperative ale Legii contenciosului administrativ, inversează sarcina probației și plasează reclamanta-recurentă, Boicenco Nicoleta, într-o poziție dezavantajoasă față de pârâții - Primăria Ialoveni și Chiron Tudor, fapt ce constituie o încălcare a prevederilor art. 6 CEDO.

Reieșind din cele expuse, în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

#### **d e c i d e:**

Se admite recursul declarat de către Boicenco Nicoleta, reprezentată de avocatul Nicolae Leșan.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul legal Boicenco Valeriu, în interesele minorei Boicenco Nicoleta, împotriva lui Chiron Tudor și a Primăriei Ialoveni, privind apărarea dreptului de vecinătate, înlăturarea obstacolelor și contestarea actelor administrative, și se menține hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 26 iunie 2015.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecători

Svetlana Filincova

Dumitru Mardari

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas