

DECIZIE

02 mai 2013

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul	Valeriu Doagă
Judecătorii	Nicolae Clima, Iuliana Oprea
	Iurie Șumcov, Ion Corolevski

examinând recursul declarat de către Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Nataliei Cotovițchi și a lui Alexandru Adascalita împotriva Primăriei municipiului Chișinău și intervenienților accesorii Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului municipal Chișinău și Societatea cu răspundere limitată „Ribes-Trans” cu privire la contestarea actului administrativ, împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 13 noiembrie 2012, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă

La 02 mai 2012, Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita au depus o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și intervenienților accesorii Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău și SRL „Ribes-Trans” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că în baza autorizației de construire nr. 823 din 20 octombrie 2011, eliberate de către Primăria mun. Chișinău, la cererea Direcției generale locativ-comunale și amenajare a Primăriei mun. Chișinău, SRL „Ribes-Trans” intenționează să efectueze lucrările de edificare a mansardei la blocul de locuit (secția II) din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău, începerea lucrărilor de construcție fiind planificată pentru 02 mai 2012.

Menționează că locuitorii din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău, care dețin în proprietate apartamente, sunt împotriva reconstrucției acoperișului blocului de locuit, secția II, scările 4, 5 și 6 (din totalul de 9 scări), cu edificarea suprastructurii în formă de mansardă.

Susțin că conform autorizației de construire menționate, termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării autorizației. Din data eliberării autorizației de construire au trecut mai mult de 6 luni. În contractul nr. 26M din 13 decembrie 2010 de investiții în încăperi de tip mansardă, încheiat între Direcția generală locativ-comunală și amenajare a

Primăriei mun. Chișinău și SRL „Ribes-Trans” termenul de începere a lucrărilor a fost stabilit de 3 luni de la data eliberării autorizației de construire.

Afirmă că Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Primăriei mun. Chișinău nu era în drept să încheie acte de dispoziție asupra blocului de locuit din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău, să dispună proiectarea reconstrucției acoperișului blocului de locuit, secția II, scările 4, 5 și 6 (din totalul de 9 scări), cu edificarea suprastructurii în formă de mansardă, să încheie contract de investiții cu SRL „Ribes-Trans” și să solicite eliberarea autorizației de construire, fără acordul coproprietarilor apartamentelor din blocul locativ din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău.

Invocă că declarațiile ale 9 proprietari ale apartamentelor din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău prezentate întru confirmarea perimterii edificării suprastructurii în formă de mansardă deasupra secției II, scările nr. 4. 5 și 6 ale blocului de locuit din totalul de 9 scări nu pot fi considerate ca acordul majorității proprietarilor de locuințe în sensul normelor Codului civil.

De asemenea, au mai indicat că efectuarea lucrărilor de construcție prin ridicarea unei suprastructuri în formă de mansardă deasupra unei părți din blocul de locuit va afecta toți coproprietarii indiferent de etajul amplasării apartamentelor, astfel, fiind necesar acordul tuturor coproprietarilor din blocul locativ.

Prin cererea prealabilă din 26 martie 2012 au solicitat Primăriei mun. Chișinău retragerea autorizației de construire nr. 823 din 20 octombrie 2011, însă aceasta a fost lăsată fără răspuns.

Prin urmare, solicită anularea autorizației de construire nr. 823 din 20 octombrie 2011, eliberată de către Primăria mun. Chișinău, la cererea Direcției generale locativ-comunale și amenajare, privind edificarea de către SRL „Ribes-Trans” a mansardei la blocul locativ (secția II, scările 4, 5 și 6) din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 13 noiembrie 2012 acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 04 martie 2013, în termenul prevăzut de lege, Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita au declarat recurs împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Recurenții Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita, în motivarea recursului, au indicat că hotărârea primei instanțe este neîntemeiată, deoarece prima instanță, la examinarea pricinii, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat eronat legea, nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, concluziile expuse în hotărâre fiind în contradicție cu circumstanțele pricinii.

Menționează că la examinarea pricinii, prima instanță urma să aplice Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 și nicidecum actele legislative și normative la care s-a referit și care au fost abrogate.

Susține că art. 3 alin. (1) lit. d) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție prevede expres prezentarea acordului autentificat notarial al coproprietarilor al coproprietarilor, ale căror interese pot fi afectate

nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit. Această prevedere este stipulată și în art. art. 315 și 316 din Codul civil.

Afirmă că prima instanță în mod eronat a aplicat prevederile art. 379 din Codul civil și a ignorat prevederile art. art. 12 și 15 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Invocă că prima instanță, la examinarea pricinii, nu a ținut cont de faptul că prin acțiunile intimaților se lezează grav dreptul de proprietate al locatarilor blocului de locuit în calitatea lor de coproprietari. Prin înlăturarea lor de la procesul de reconstrucție a casei de locuit se încalcă prevederile Legii condominiului în fondul locativ.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

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

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita au solicitat anularea autorizației de construire nr. 823 din 20 octombrie 2011, eliberată de către Primăria mun. Chișinău, la cererea Direcției generale locativ-comunale și amenajare, privind edificarea de către SRL „Ribes-Trans” a mansardei la blocul locativ (secția II, scările 4, 5 și 6) din str. Miron Costin, 20, mun. Chișinău.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, a ajuns la concluzia netemeinicii acesteia.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția dată de prima instanță este una legală și întemeiată.

Astfel, conform art. 41 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835-XIII din 17 mai 1996, amplasarea și proiectarea construcțiilor și amenajărilor se autorizează prin certificatul de urbanism, iar executarea lor, prin autorizația de construire.

Conform art. 42 alin. (1) și (3) din Legea menționată, certificatul de urbanism și autorizația de construire se eliberează de către autoritățile administrației publice locale.

Conform pct. 25 din Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 360 din 18 aprilie 1996 (în vigoare la momentul eliberării autorizației de construire), pentru eliberarea autorizației de construire, solicitantul va depune la consiliul județean (primăria municipiului) sau primărie următoarele documente: cererea de eliberare a autorizației de construire; formular-tip, 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.

Actele pricinii denotă faptul că la 14 martie 2011, ca urmare a cererii adresate de către Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău și SRL „Ribes-Trans”, Primăria mun. Chișinău a eliberat SRL „Ribes-Trans” certificatul de urbanism nr. 171/11, pentru edificarea mansardei la blocul de locuit (secția II) din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău, în scopul amplasării unor locuințe noi (f. d. 27).

Ulterior, la 20 octombrie 2011, ca urmare a cererii adresate de către Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău a eliberat SRL „Ribes-Trans” autorizația de construire nr. 823 din 20 octombrie 2011 pentru executarea lucrărilor de edificare a mansardei la blocul de locuit (secția II), în scopul amplasării unor locuințe noi pe terenul din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău.

De asemenea, actele pricinii denotă și faptul că recurenții Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita sunt proprietarii apartamentelor nr. 84 și 85 din blocul locativ din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău, iar blocul locativ enunțat se află în gestiunea ÎMGFL nr. 19. Or, dreptul de proprietate al administrației publice locale asupra terenului și blocului locativ menționat este înscris în Registrul bunurilor imobile, fiind înscrieri la nivel de încăperi izolate.

Prin urmare, Direcția generală locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău, în calitate de gestionar și SRL „Ribes-Trans”, ca și investitor aveau dreptul să solicite eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de edificare a mansardei la blocul de locuit (secția II), în scopul amplasării unor locuințe noi pe terenul din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău.

Conform raportului tehnic de expertiză nr. 110/10, întocmit de către Institutul de Cercetări Științifice în Construcții „INCERCOM”, starea tehnică a blocului locativ din str. Miron Costin,20, mun. Chișinău este satisfăcătoare și este posibilă reconstrucția acoperișului cu edificarea mansardei (f. d. 62-69).

Conform art. 379 alin. (1) din 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.

La caz, se reține că prevederile enunțate 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.

Astfel, autoritățile locale, eliberând solicitanților actele ce autorizează construcțiile sau modificarea acestora, urmează a ține cont de aceste indicații ale

legii materiale doar în situația în care atentarea inadmisibilă este evidentă. Or, din probele administrate nu s-a constatat afectarea inadmisibilă a edificării mansardei.

Recurenții Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita nu au prezentat probe pertinente și veridice, ce ar confirma că prin eliberarea autorizației de construire nr. 823 din 20 octombrie 2011 le-a fost lezat un careva drept recunoscut de lege.

La caz, se mai reține că Anexa nr. 11 la Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor nu conține cerințe exprese cu privire la prezentarea acordului favorabil al locatarilor de la ultimul nivel pentru eliberarea autorizației de construire. Respectiv, solicitarea unui alt document decât cele stabilite de lege este interzis, iar lipsa unui astfel de act nu poate servi temei pentru a considera că autorizația de construire a fost eliberată ilegal, contrar prevederilor legii și procedurii stabilite.

În afară de aceasta, se mai constată că SRL „Ribes-Trans” a prezentat și acordul proprietarilor de apartamente situate la etajul 5 al secției, unde urmează a fi edificată mansarda.

Mai mult ca atât, recurenții Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita locuiesc în alte secții ale blocului și nu sunt afectați de construcția în litigiu.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că prima instanță corect a concluzionat că autorizația de construire nr. 823 din 20 octombrie 2011, eliberată SRL „Ribes-Trans” a fost emisă în conformitate cu legislația în vigoare și conform procedurii stabilite.

În conexiunea celor expuse, instanța de recurs conchide că prima instanță justificat s-a expus asupra respingerii acțiunii, cauza fiind judecată cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor juridice, cu trimitere la probele administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural prevăzute de art. 130 CPC și susținute de normele de drept material, iar argumentele invocate de către recurenți sunt neîntemeiate și de aceea nu pot fi reținute.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurenți sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de către Natalia Cotovițchi și Alexandru Adascalita.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 13 noiembrie 2012 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Nataliei Cotovițchi și a lui Alexandru Adascalita împotriva Primăriei municipiului Chișinău și intervenienților accesorii Direcția generală locativ-comunală și amenajare a

Consiliului municipal Chișinău și Societatea cu răspundere limitată „Ribes-Trans” cu privire la contestarea actului administrativ

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă

Nicolae Clima

Iuliana Oprea

Iurie Șumcov

Ion Corolevschi