

Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru) (jud. Gh. Stratulat)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. I. Cimpoi, I. Secrieru, A. Danilov)

## ÎNCHEIERE

27 martie 2019

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Nicolae Craiu  
Svetlana Filincova

examinând admisibilitatea recursului declarat de Bogatîi Andrei reprezentat de avocatul Caliga Mariana,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Bogatîi Andrei împotriva Olgăi Zara, Danilov Maria și Bordea Mircea cu privire la demolarea construcției și interzicerea exploatării,

împotriva deciziei din 25 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Olga Zara, casată parțial hotărârea din 27 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) și în această parte emisă o nouă hotărâre de respingere a pretenției,

c o n s t a t ă :

La 02 martie 2015, Bogatîi Andrei a depus cerere de chemare în judecată împotriva Olgăi Zara, Danilov Maria și Bordea Mircea cu privire la demolarea construcției și interzicerea exploatării.

În motivarea acțiunii a invocat că, locuiește împreună cu familia sa pe adresa mun. Chișinău, str. XXXX, ap. 6, la fel ca și Zara (Balmuș) Olga. Pârâta Balmuș Olga, efectuează lucrări de construcție care afectează folosirea proprietății vecinilor.

Reclamantul a menționat că, conducta de gaz care alimentează garajul pârâtului, a fost instalată cu încălcarea normelor de securitate, ceea ce prezintă pericol pentru locatari. La multiplele solicitări de a stopa lucrările de construcție neautorizate, pârâtul a evitat orice răspuns.

A explicat că terenul din mun. Chișinău, str. XXXX este proprietate municipală pe care sunt amplasate bunurile imobile, ce aparțin cu drept de

proprietate reclamantului și co-pârâților. În conformitate cu registrul bunurilor imobile, bunurile amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, ap. 3, precum și construcția “Garaj”, aparțin cu drept de proprietate lui Danilov Maria, drept obținut în baza contractelor de donație nr. 3534 și 3551 din 27 iunie 2013.

În perioada anilor 2000-2015, co-pârâții au desfășurat lucrări de construcție, extindere și reamenajare, fapt ce afectează modul de exploatare a bunului său imobil de către reclamant, și prin urmare atentează la atributele sale ca proprietar: dreptul de folosință și posesiune.

Reclamantul a mai comunicat că, bunurile imobile nr. 3-3A, ce aparțin cu drept de proprietate Mariei Danilov, au fost comasate într-un singur bun imobil, replanificate extinse, construit nivelul doi la ambele apartamente de către proprietarii bunului la acel moment - Balmuș Olga și Bordea Mircea.

La 22 octombrie 2002, a fost eliberat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 2382i (completare la Certificatul de urbanism nr. 1667i din 30 ianuarie 2002) în vederea construirii nivelului P+1 la apartamentul nr. 3 din mun. Chișinău, str. XXXX.

Deși în vederea realizării construcțiilor date, anume comasarea și edificarea nivelului P+1, a fost perfectat certificatul de urbanism, se atestă lipsa acordului autentificat al reclamantului, or, apartamentele 3-3A se învecinează direct cu apartamentul 6 ce aparține cu drept de proprietate reclamantului, iar în această situație, Bogatîi Andrei este o persoană, interesele căreia pot fi afectate direct prin efectuarea unor lucrări de construcții.

În opinia reclamantului, prin această situație se atestă încălcarea de către co-pârâți a prevederilor art. 3 Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

De fapt, bunurile imobile din str. XXXX, ap. 3 – 3A, sunt oferite în chirie de către proprietarul actual Danilov Maria, ca spații comerciale cu destinație ne-locativă mai multor persoane juridice, fie întreprinzători individuali. Faptul dat provoacă un șir de inconveniente reclamantului, or, în curtea comună toate bunurile au o destinație locativă și doar 3-3A, ne-locativă.

Astfel, în curte unde se află pragul casei și lucrurile personale nu doar ale reclamantului, în permanență se formează cozi de oameni care stau în curte și așteaptă prestarea serviciului, cauzează un zgomot imens, precum și transformă spațiul dat în gunoiște, deși bunurile nr. 3-3A au acces în spațiul ne-locativ și din stradă. La fel, cazurile de dispariție a bunurilor personale din curtea comună nu este o raritate pentru proprietarii bunurilor din str. XXXX.

Reclamantul a relatat că, garajul lit. „D” (07), cu suprafața totală de 68,9 m<sup>2</sup>, aparține cu drept de proprietate Mariei Danilov. După cum rezultă din materialele anexate, în lipsa autorizației de construcție au fost construite anexele lit. “D3”, “D4”, “D5” la apartamentul 3A și veranda deschisă la lit. “D”, ceea ce contravine prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor

de construcție, în special art. 12, ce indică asupra obligativității obținerii autorizației de construire, or, lucrările desfășurate de către Balmuş Olga, nu se includ în categoria celor ce nu necesită autorizație de construire conform art. 14 al aceleiași legi.

A mai menționat că, a fost schimbată destinația garajului lit. „D” din ne-locativă în locativă, la fel în lipsa autorizației de schimbare a destinației, după cum rezultă din materialele prezentate, cu încălcarea art. 52, lit. b) legea numită supra.

Având în vedere aceste circumstanțe, Danilov Maria, a fost sancționată pentru desfășurarea unor construcții neautorizate prin Hotărârea Judecătorei Rîșcani din 21 noiembrie 2013 în temeiul art. 177, alin. (1) lit. k) al Codului contravențional.

Totodată, în vederea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, solicitantul, în situația dată, Danilov Maria, urma să prezinte acordurile autentificate notarial al coproprietarilor de imobil ale căror interese pot fi afectate, inclusiv al reclamantului și a altor proprietari.

A subliniat că, la dosarul bunului imobil din mun. Chișinău, str. XXXX, lipsesc acordurile coproprietarilor de imobil, ceea ce contravine Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție care prin art. 3. alin. (1), lit. d) impune necesitatea acordului 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.

Certificatul de urbanism informativ nr. 09i/15 din 05 ianuarie 2015 nu permitea executarea lucrărilor de proiectare și construire, fapt ce a fost neglijat de Danilov Maria. Mai mult ca atât, deși Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție prin art. 12, obligă persoanele la parcurgerea procedurii de obținere a unei autorizații de construire înainte de demararea lucrărilor, la caz, se atestă că de fapt aceasta lipsește.

În vederea desfășurării construcțiilor din mun. Chișinău, str. XXXX, ap. 3-3A și construcția lit. „D”, pârâții, au încălcat în mod vehement procedura eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect, precum și obținerea autorizației de construire.

Pe lângă atentarea la dreptul său de proprietate, construcțiile realizate afectează grav și exploatarea rețelelor edilitare, astfel după cum la dosarul bunului imobil lipsesc avizele de racordare la aceste rețele, precum și planul de trasare a acestor rețele.

Reclamantul s-a plâns că, nu are acces la fântâna de canalizare a imobilului său din motiv că asupra acesteia a fost realizată construcția garajului. După cum relevă scrisoarea SA „Apă-Canal” nr. 01-1414 din 30 iunie 2014, construcția de la lit. „D” este amplasată în zona de protecție a rețelei de canalizare cu D-150 mm, fapt ce constituie încălcarea normelor și regulilor în construcție. În acest sens SA „Apă-Canal” a informat că a fost emisă prescripția nr. 022/14 din 25 iunie 2014 prin care s-a solicitat beneficiarului construcției, în situația dată, Danilov Maria, să

execute lucrările de strămutare a construcției neautorizate.

Prin Scrisoarea SA „Apă-Canal” nr. 01-1998 din 17 septembrie 2014, este relevat faptul că, pârâtei Balmuş Olga i-a fost aplicată de către Pretura sec. Rîșcani la 29 august 2014, o sancțiune contravențională în baza art. 172 al Codului contravențional. Deși avizele de racordare la rețelele edilitare, în cazul dat, la rețelele de canalizare urmau a fi realizate în momentul perfectării documentației de proiect, SA „Apă-Canal” constată în conținutul aceleași scrisori că, despre necesitatea comandării de către pârât a condițiilor tehnice pentru proiectarea rețelilor de canalizare și pentru elaborarea proiectului de strămutare a colectorului de canalizare menționat.

Astfel, a menționat că, procedura menționată nu a fost realizată nici până în prezent, iar reclamantul în continuare nu are acces la fântâna de canalizare.

Conducta de gaz ce alimentează bunul imobil indicat a fost instalată cu încălcarea normelor de securitate și în lipsa unor avize, fapt ce pune în pericol exploatarea acestei conducte în modul corespunzător.

La momentul actual, pârâta Danilov Maria utilizează și exploatează construcțiile indicate în lipsa avizelor și documentelor necesare, ceea ce presupune încălcarea legislației și documentelor normative în construcții manifestată prin recepționarea și exploatarea acesteia fără recepție.

Astfel conform Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Nr. 285 din 23 mai 1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivată de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință, etapă care la fel a fost neglijată de pârâți, or, aceștia nu au respectat nici prevederile date, neglijând asigurarea calității în construcții, verificarea corespunderii imobilului neautorizat cu cerințele de exploatare a acestora, care sunt stabilite de Legea privind calitatea în construcții, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, precum și de alte acte normative incidente.

Reclamantul a solicitat dispunerea demolării construcțiilor neautorizate din str. XXXX, anexele D3, D4, 5 și veranda deschisă lit. d) din construcția lit. „D”; interzicerea exploatării construcțiilor din str. XXXX, ap. 3 - 3A și construcția lit. „D”, anexele D1 și D2, prin darea în locațiune ca spații comerciale, ne-locative.

Prin hotărârea din 27 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Centru), cererea de chemare în judecată depusă de Bogatîi Andrei împotriva Olgăi Zara, Danilov Maria și Bordea Mircea cu privire la demolarea construcției și interzicerea exploatării, a fost admisă parțial.

S-au obligat Zara (Balmuş) Olga, Danilov Maria și Bordea Mircea de a demola construcțiile neautorizate din str. XXXX, anexele D3, D4, D5 și veranda deschisă lit. D) din Construcția lit. „D”.

În partea pretențiilor lui Bogatfi Andrei împotriva Olgăi Zara, Danilov Maria și Bordea Mircea privind interzicerea exploatării construcțiilor din str. XXXX, ap.3 - 3A și construcția lit.”D”, anexele D1 și D2, prin darea în locațiune ca spații comerciale, cererea de chemare în judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a încasat de la Zara (Balmuș) Olga, Danilov Maria și Bordea Mircea în beneficiul lui Bogatfi Andrei taxa de stat în sumă de 100 lei.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că, conform scrisorii nr. 21/290 din 15 martie 2017, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare nu deține autorizații de construire, reconstruire sau replanificare elaborate pentru ap. 3 și 3A, precum și construirea garajului lit. “D”, din str. XXXX, deoarece acestea au fost efectuate neautorizat.

Având în vedere faptul că, la ridicarea construcțiilor anexe lit. D3, lit. D.4, lit. D5, veranda deschisă lit. „D”, amplasate pe str. XXXX, mun. Chișinău, pârâții nu dețineau autorizație de construire, ultimele aducând atingere dreptului de proprietate al reclamantului, prima instanță a ajuns la concluzia de a admite pretenția reclamantului privind dispunerea demolării construcțiilor neautorizate din str. XXXX, anexele D3, D4, 5 și veranda deschisă lit. D) din construcția lit. “D”.

Referitor la interzicerea exploatării construcțiilor din str. XXXX, ap. 3 – 3A și construcția lit. “D”, anexele D1 și D2, având în vedere faptul că, în cadrul ședinței de judecată, reclamantul, nu a reușit să aducă probe pertinente și concludente în vedere susținerii poziției ce vizează atentarea asupra dreptului de proprietate acestuia, de către pârât, prin exploatarea construcțiilor prima instanță a ajuns la concluzia de a respinge acest capăt de cerere.

Prin decizia din 25 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de către Olga Zara, casată parțial hotărârea din 27 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Centru) în partea în care s-au obligat Zara (Balmuș) Olga, Danilov Maria și Bordea Mircea de a demola construcțiile neautorizate din str. XXXX, anexele D3, D4, D5 și veranda deschisă lit. d) din construcția lit. „D”, cât și în partea încasării cheltuielilor de judecată și în această parte emisă o nouă hotărâre de respingere a pretenției.

În rest, hotărârea din 27 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Centru) a fost menținută fără modificări.

În consolidarea opiniei sale, instanța de apel a reținut că, din dispoziția art. 379 al Codului civil, rezultă că demolarea, ca sancțiune civilă, a unei construcții neautorizate nu poate fi aplicată doar pe motivul edificării ei în lipsa certificatului urbanism și a autorizației de construire, așa cum este în cazul pârîților Olgăi Zara, Danilov Maria și Bordea Mircea.

Executarea neautorizată a lucrărilor de construcție reprezintă o faptă prejudiciabilă (contravenție), care atentează asupra ordinii legale de administrare în acest domeniu, dar nu în mod obligatoriu și asupra drepturilor unor terți, de exemplu al vecinilor.

În speța dată, pentru ca reclamantul să poată pretinde la demolarea construcțiilor, este necesară să fie confirmată atentarea inadmisibilă asupra terenului său, ca o condiție obligatorie. Deși reclamantul a indicat că zgomotul produs de locatarii din încăperile neautorizate și comportamentul acestora tulbură liniștea celor din jur și face imposibil traiul în apartamentul său, în susținerea acestui argument nu a prezentat nici o probă.

Instanța de apel a mai reținut că, anexele D3, D4, D5 și veranda deschisă lit. d) din construcția lit. D, sunt construite pe terenul proprietatea autorității publice locale, nefiind încălcate careva drepturi lui Bogatîi Andrei, cu atât mai mult că ultimul nu are în proprietate privată niciun teren pe adresa din str. XXXX, mun. Chișinău. Construcțiile D3, D4, D5 și veranda deschisă lit. d) sunt doar anexe la construcția lit. D, care a fost legalizată în baza procesului-verbal de recepție finală nr.898 din 19 august 2009 cu lit. D-07 (cu 2 etaje, anexele lit.D1 și lit. D2) din str. XXXX, dată în exploatare și înregistrată în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult, anexele D3, D4, D5 și veranda deschisă lit. d) sunt sigure pentru viața și sănătatea oamenilor și integritatea bunurilor, fapt confirmat prin raportul de expertiză efectuat de expert tehnic atestat, Achimov Anatol, care conform raportului de expertiză tehnică nr.221 din 15 septembrie 2014 a confirmat siguranța construcțiilor și posibilitatea de a le utiliza conform destinației, iar conform avizului eliberat de Serviciul Protecției Civile și Supravegherea de Stat a Măsurilor contra Incendiilor nr.1/2-76 din 11 mai 2015 s-a constatat că anexele lit. D3, lit. D.4, lit. D5, veranda deschisă lit. „d” corespund regulilor anti-incendiară.

La fel, anexele lit. D3, lit. D.4, lit. D5, veranda deschisă lit „d” nici nu ating interese publice, fapt confirmat prin certificatul de urbanism informativ nr.11i/16 din 12 aprilie 2016, fapt care în plus demonstrează că nu sunt afectate rețelele tehnico-edilitare publice.

La 18 ianuarie 2019, Bogatîi Andrei reprezentat de avocatul Caliga Mariana a declarat recurs împotriva deciziei din 25 septembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel la emiterea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată precum și a apreciat arbitrar probele.

La 21 martie 2019, Zara Olga a depus o referință la recursul declarat de Bogatîi Andrei, solicitând considerarea acestuia ca fiind inadmisibil.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, referință, în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Bogatîi Andrei reprezentat de avocatul Caliga Mariana, neîntemeiat și care urmează a fi considerat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a

normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de Bogatîi Andrei reprezentat de avocatul Caliga Mariana, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ a recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare al recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor factice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurentului, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit

identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de către Bogatîi Andrei reprezentat de avocatul Caliga Mariana.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea considerării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Bogatîi Andrei reprezentat de avocatul Caliga Mariana.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Nicolae Craiu

Svetlana Filincova