

Dosarul nr. 3ra-395/21

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (jud: E. Balan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud: S. Procopciuc, A. Toderas, E. Bejenaru)

DECIZIE

14 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Nicolae Craiu
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând recursul depus de Engalîceva Ala, reprezentată de avocatul Prepelița Nicolai,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Engalîceva Ala împotriva Primăriei mun. Bălți, intervenienți accesorii Engalîcev Andrei, Cojocari Nicolae și Serviciul Cadastral Teritorial Bălți al Agenției Servicii Publice cu privire la anularea certificatului de urbanism și autorizației de construire, și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 23 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost casată integral hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătoriai Bălți, sediul Central și emisă o nouă decizie prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a ț ă:

La 11 octombrie 2018, Engalîceva Ala a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu Cojocari Nicolae cu privire la anularea certificatului de urbanism și autorizației de construire.

În motivarea acțiunii a indicat că Cojocari Nicolae, proprietar al garajului amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1, care se află în vecinătate cu garajul său, amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1/A, construcțiile având un perete portant care separă imobilele, în anul 2015 a început executarea lucrărilor de reconstrucție-mansardarea bunului său imobil.

A precizat că la momentul începerii lucrărilor de reconstrucție-mansardare, i-a comunicat pârâtului Cojocari Nicolae că este împotriva reconstrucției demarate de acesta, pe motivul că peretele portant comun care separă aceste imobile nu are rezistența corespunzătoare și nu va rezista la lucrările de reconstrucție realizate de pârât, ducând astfel la deteriorarea esențială a imobilului ce-i aparține cu drept de proprietate în devălmășie.

Însă pârâtul Cojocari Nicolae a neglijat obiecțiile ei și a continuat lucrările fără acordul proprietarului bunului învecinat, fapt ce contravine grav prevederilor legale.

A relatat că după finisare lucrărilor de reconstrucție-mansardare, a garajului amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1, a depistat că bunului imobil ce-i aparține cu drept de proprietate în devălmășie, i-au fost aduse deteriorări esențiale, fiind în stare tehnică nesatisfăcătoare cu grave defecte tehnice. În scopul identificării cauzei apariției deteriorărilor, s-a adresat către expertul judiciar în construcții pentru efectuarea constatărilor tehnico-științifice.

Prin raportul de constatare tehnico-științifică nr. 420 din 29 decembrie 2016 s-a constatat că starea tehnică a garajului amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1/A, ce-i aparține cu drept de proprietate în devălmășie este nesatisfăcătoare, cu defecte tehnice descrise în raport. Expertul a constatat că, la momentul examinării garajul prezintă pericol atât pentru proprietarul bunului cât și pentru bunurile învecinate și în raport cu persoanele terțe aflate în imediata apropiere de bunul imobil.

Prin urmare, a invocat că prin raportul de constatare tehnico-științifică s-a stabilit cu certitudine cauza deteriorărilor depistate la bunul imobil, garaj amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1/A, ce-i aparține cu drept de proprietate în devălmășie, și anume reconstrucția-mansardarea bunului imobil învecinat.

A obiectat că certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015, a fost eliberat cu încălcarea prevederilor legale, or, dânsa nu a dat acord autentificat notarial ca coproprietar de imobil învecinat, având un perete portant care separă imobilele, pentru construcția realizată de către pârât.

Astfel, faptul indicării în certificatul de urbanism că acordul coproprietarilor vecini a fost dat, nu corespunde adevărului, iar acest fapt, indică expres asupra încălcării procedurii de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015 și a autorizației de construire nr. 210 din 15 octombrie 2015.

În opinia reclamantei certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015 și autorizația de construire nr. 210 din 15 octombrie 2015, sunt emise cu încălcări grave, în special a art. 3 alin. (1) lit. d) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010.

A solicitat reclamanta anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015 și a autorizației de construire nr. 210 din 15 octombrie 2015, eliberate de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae, în vederea supraetajării garajului amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1, și încasarea de la Primăria mun. Bălți în beneficiul Alei Engalîceva toate cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea prezentei cauze.

Prin încheierea din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, a fost respinsă cererea privind excepția de tardivitate înaintată de Primăria mun. Bălți.

Prin încheierea protocolară din 19 martie 2019 a fost atrasă în calitate de intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, iar prin încheierea din 2 mai 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Engalîcev Andrei.

Prin hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, acțiunea a fost admisă parțial. A fost anulat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015 eliberat de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae. A fost anulată autorizația de construcție nr. 210 din 15 octombrie 2015 eliberată de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae. În rest acțiunea a fost respinsă.

La 25 martie 2020, Cojocari Nicolae, a depus apel împotriva hotărârii din 29 mai 2019 a Judecătoria Bălți, sediul Central, solicitând admiterea apelului, repunerea în termenul de declarare a apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii, iar la data de 1 august 2020 a prezentat motivarea apelului.

Prin încheierea din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Bălți a fost repusă în termen cererea de apel (nemotivată) depusă de Cojocari Nicolae împotriva hotărârii din 29 mai 2019 a Judecătoria Bălți, sediul Central.

Prin decizia din 23 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, a fost casată integral hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătoria Bălți, sediul Central și emisă o nouă decizie prin care cererea de chemare în judecată a fost respinsă.

La 12 ianuarie 2021, Engalîceva Ala, reprezentată de avocatul Prepelița Nicolai a depus recurs împotriva deciziei din 23 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți.

La 24 februarie 2021, prin intermediul oficiului poștal Engalîceva Ala, reprezentată de avocatul Prepelița Nicolai, a depus motivarea recursului.

În susținerea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată prin faptul că instanța de apel nu a ținut cont de toate circumstanțele cauzei și de probele prezentate, ce a generat în cumul interpretarea eronată a legii aplicabile în speță și emiterea unei soluții greșite.

În contextul dat, a obiectat că prin efectuarea lucrărilor de reconstrucție a garajului au fost lezate grav interesele recurentului ca coproprietar al imobilului învecinat (perete comun), fapt stabilit cu certitudine prin raportul de expertiză tehnico-științifică nr. 420 din 29 decembrie 2016, care a fost apreciat corect de către prima instanță.

A afirmat că la momentul actual starea tehnică a imobilului ce-i aparține care este amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1A (garaj) se înrăutățește continuu, datorită influenței negative a reconstrucției efectuate de Cojocari Nicolae, autorizată ilegal de Primăria mun. Bălți.

A remarcat recurenta Engalîceva Ala despre necesitatea acordului ei și al soțului dânsi Engalîcev Andrei ca proprietari de imobil (perete comun) pentru eliberarea actelor solicitate, având în vedere și faptul că la dosar este prezent și acordul celui alt coproprietar de imobil cu perete comun.

În opinia recurente, prima instanță corect a constatat că un asemenea acord nu a fost prezentat.

Recurenta a solicitat, admiterea recursului, casarea integrală a deciziei contestate și emiterea unei noi decizii de admitere integrală a acțiunii.

La 2 martie 2021, în adresa Primăriei mun. Bălți, Serviciului Cadastral Teritorial Bălți al Agenției Servicii Publice, inclusiv lui Engalîcev Andrei și Cojocari Nicolae, a fost expediată copia recursului, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței (f. d. 38, vol. II).

La 9 martie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Agenția Servicii Publice a depus referință în care a invocat că demararea lucrărilor de construcție efectuate a avut loc neautorizat cu abateri și contrar legislației în vigoare, solicitând admiterea recursului (f. d. 13-16, vol. II).

Prin referință depusă la data de 25 martie 2021, prin intermediul oficiului poștal Cojocari Nicolae, reprezentat de avocatul Uncu Natalia a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel (f. d. 20-23, vol. II).

Iar, Primăria mun. Bălți și Engalîcev Andrei nu și-au valorificat dreptul procedural de depunere a referinței

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova, care în conformitate cu art. 257 alin. (1) Cod administrativ a intrat în vigoare la 1 aprilie 2019.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

Din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale.

În conformitate cu art. 244 alin. (1) Cod administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art. 245 alin. (1) și (2) Cod administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

La caz, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 23 decembrie 2020. Totodată, se constată că decizia instanței de apel a fost notificată recurentei Engalîceva Ala în data de 9 februarie 2021, fapt ce se confirmă avizul de recepție al scrisorii recomandate (f. d. 245, vol. I).

Astfel, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ menționează că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a depus recursul la 12 ianuarie 2021 (f. d. 229, vol. I) și respectiv motivarea recursului la 24 februarie 2021 (f. d. 5, vol. I), în termenul prevăzut de art. 245 Cod administrativ.

Prin încheierea din 31 martie 2021 a Curții Supreme de Justiție recursul depus de Engalîceva Ala, reprezentată de avocatul Prepelița Nicolai a fost numit pentru examinare în complet din 5 judecători.

În conformitate cu prevederile art. 247 Cod administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

În speță, Colegiul nu consideră oportun de a cita participanții la proces și reprezentanții acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în cererea de recurs și referințe, deoarece criticile acestora au fost expuse cu suficientă claritate.

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul depus de Engalîceva Ala, reprezentată de avocatul Prepelița Nicolai, a casa integral decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una din următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Totodată, conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sânt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Iar potrivit art. 194 alin. (2) Cod administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

În temeiul art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) Cod administrativ, pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La rândul său, în corespundere cu art. 219 alin. (1) – (3) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

După cum rezultă din materialele cauzei, Engalîceva Ala înaintând acțiunea în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți, intervenienți accesorii Engalîcev Andrei, Cojocari Nicolae și Serviciul Cadastral Teritorial Bălți al Agenției Servicii Publice, a solicitat anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015 și a autorizației de construire nr. 210 din 15 octombrie 2015, eliberate de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae, în vederea supraetajării garajului amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1, și încasarea de la Primăria mun. Bălți în beneficiul Alei Engalîceva toate cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea prezentei cauze.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a admis acțiunea parțial, a anulat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015 eliberat de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae și a anulat autorizația de construcție nr. 210 din 15 octombrie 2015 eliberat de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae. În rest a respins acțiunea.

Judecând apelul declarat de către Cojocari Nicolae, instanța de apel a casat integral hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central și a emis o nouă decizie prin care a respins acțiunea.

La adoptarea unei asemenea soluții, instanța de apel a concluzionat că la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015, au fost respectate condițiile stabilite de lege, și în urma emiterii acestuia a fost eliberată autorizația de construire conform documentației de proiect.

A conchis instanța de apel că construcția cu numărul cadastral xxxxx, situată pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1, ce aparține cu drept de proprietate lui Cojocari Nicolae și bunul imobil cu numărul cadastral xxxxx, situat pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1/A, proprietate comună în devălmășie a lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala, sunt construcții separate dar nu comune, respectiv la cererea

pentru a fi elaborat certificatul de urbanism pentru proiectare, nu este necesar de a fi anexat 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.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, constată, însă, că instanța de apel la adoptarea deciziei a interpretat eronat legea și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii înaintate de Engalîceva Ala.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține actele cauzei, prin care se constată că la data de 8 iunie 2015, urmare a cererii adresate de Cojocari Nicolae, de către Primăria mun. Bălți a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 276 pentru proiectarea supraetajării garajului existent situat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1.

Potrivit certificatului de urbanism sus-enunțat, a fost indicat despre faptul că, lucrările de construcție urmează a fi realizate cu respectarea normelor sanitare și anti incendiare fără afectarea structurii de rezistență a construcției existente și a intereselor vecinilor.

Totodată, se menționează despre faptul că acesta a fost eliberat inclusiv în baza acordurilor coproprietarilor de imobil (pereți comuni) ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în perioada efectuării lucrărilor de construcții și în perioada exploatării obiectului construit (f. d. 18-verso, vol. I).

Este cert și faptul că pe 15 octombrie 2015 lui Cojocari Nicolae de către Primăria mun. Bălți i-a fost eliberată autorizația de construire nr. 210 pentru executarea lucrărilor de construire a supraetajării garajului ce aparține cu drept de proprietate lui Cojocari Nicolae, cu numărul cadastral xxxxx, situat pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1, cu impunerea următoarelor condiții: respectarea proiectului de execuție, suprafața totală - 23,43 m.p., cu asigurarea supravegherii lucrărilor de construcție de către autorul proiectului (f. d. 19. vol. I).

La fel, din înscrisurile cauzei rezultă că conform datelor din Registrul bunurilor imobile, în calitate de proprietar al bunului imobil – construcție cu nr. cadastral xxxxx situat pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1/A, este indicat Engalîcev Andrei, drept de proprietate fiind înregistrat pe 4 aprilie 2008 în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 29 noiembrie 2004 (f. d. 14, vol. I).

Tot materialul probator atestă că potrivit extrasului din actul de căsătorie din 2 august 2001 (f. d. 16, vol. I), între reclamanta Engalîceva Ala și Engalîcev Andrei a fost înregistrată căsătoria la 16 decembrie 1995 sub nr. 982. Pe cale de consecință, la caz operează prezumția legală că, bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx situat pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1/A, este afectat de regimul proprietății comune în devălmășie a soților Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala.

La fel, din înscrisurile cauzei rezultă că conform datelor din Registrul bunurilor imobile, în calitate de proprietar al bunului imobil – construcție cu numărul cadastral xxxxx situat pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1, este indicat Cojocari Nicolae, drept de proprietate fiind înregistrat la 14 noiembrie 2014 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.12014 din aceeași dată (f. d. 15, vol. I).

În conformitate cu art. 3 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010 (în redacția în vigoare la acel moment), 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. (2) Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite. (3) În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin. (1), emitentul va refuza primirea setului de documente la momentul depunerii cererii. (4) După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin. (1), originalele se restituie solicitantului (beneficiarului). (5) Dovada privind achitarea plății se prezintă în momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

În interpretarea corectă a noșiei de drept enunțate, este de înțeles că pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare este necesară îndeplinirea cumulativă a condițiilor menționate, condiții printre care se identifică și necesitatea de a prezenta 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, condiție care în speță nu a fost întrunită.

La caz, se rețin justificate constatările primei instanțe precum că construcția cu nr. cadastral xxxxx situat pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1/A, care aparține cu drept de proprietate în devălmășie lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala și construcția cu nr. cadastral xxxxx situată pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1, care aparțin cu drept de proprietate lui Cojocari Nicolae, se află în vecinătate și au un perete comun, iar acordul proprietarilor Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala, nu a fost solicitat de către Cojocari Nicolae la realizarea supraetajării garajului existent situat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1, nr. cadastral xxxxx.

Iar, Cojocari Nicolae, a prezentat la depunerea cererii pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare acordul autentificat notarial doar a unui proprietar al construcției învecinate-Prișibilovici Ion (f. d. 20, vol. I).

Coroborând prevederile enunțate la materialului probator administrat în speță, instanța de recurs reține ca fiind corectă concluzia primei instanțe că certificatul de urbanism nr. 276 din 8 iunie 2015 pentru proiectarea supraetajării garajului existent situat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1, a fost eliberat cu încălcarea condițiilor impuse de lege deoarece lipsește acordul autentificat notarial a lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala.

În acest aspect, instanța de recurs apreciază critic reținerea instanței de apel precum că bunurile imobile ce aparțin lui Cojocari Nicolae și lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala sunt construcții separate dar nu comune, respectiv, la cererea pentru a fi elaborat certificatul de urbanism pentru proiectare, nu este necesar de a fi anexat acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren.

Or, contrar concluziei instanței de apel, construcția cu nr. cadastral xxxxx situată pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1/A, care aparține cu drept de proprietate în devălmășie lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala și construcția cu nr. cadastral xxxxx situată pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1, care aparține cu drept de proprietate lui Cojocari Nicolae, se află în vecinătate și au un perete comun.

Aici, de principiu este de notat că din materiale cauzei rezultă că bunul imobil reconstruit se află pe perete portant ce separă bunurile proprietarilor sus-menționați (f. d. 68, vol. I), prin urmare era necesar acordul autentificat notarial a lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala, care nu a fost solicitat de către Cojocari Nicolae la realizarea supraetajării garajului existent situat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 1, nr. cadastral xxxxx, la eliberarea certificatului de urbanism, de altfel cum a fost prezentat și acordul celuilalt proprietar al construcției din vecinătate - Prișbilovici Ion.

Mai mult ca atât, însăși certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015, indică la rubrica de „avize și acorduri” despre acordul coproprietarilor de imobil (pereți comuni) ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în perioada efectuării lucrărilor de construcții și în perioada exploatării obiectului construit.

Sub acest aspect este relevant de a remarca că, acordurile coproprietarilor de construcții cu pereți comuni se obțin în situația în care viitoarea construcție în perioada executării lucrărilor de construcții cât și în perioada exploatării construcției va putea influența negativ drepturile și interesele coproprietarilor vecini.

În acest sens, prima instanță just a apreciat drept pertinent și concludent Raportul de constatare tehnico-științifică nr. 420 din 29 decembrie 2016 întocmit asupra stării tehnice a bunului imobil, cu destinație de garaj, amplasat în mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun nr. 1/A, aflat în proprietate privată a lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala, or, acest raport reflectă starea actuală de fapt a construcției și a efectelor negative ale exploatării acesteia față de interesele proprietarilor vecini (f. d. 60-74, vol. I).

Astfel la caz, instanța de recurs găsește întemeiate afirmațiile instanței de fond precum că prin Raportul de constatare tehnico-științifică menționat se materializează efectele negative de moment care se apreciau ca fiind nesusceptibile de survenire prin Raportul de expertiză tehnică nr. 274 din 6 aprilie 2015 privind starea tehnică a garajului nr. cadastral xxxxx situat pe adresa mun. Bălți, str. Alexandru cel Bun 1, și posibilitatea reconstrucției lui și edificarea unui nivel nou (f. d. 33, vol. I).

Or, instanța de apel fundamentându-și concluzia în acest sens în baza Raportului de expertiză judiciară nr. 34/12/1-R-790 din 28 mai 2020 (f. d. 210-215, vol. I), instanța de recurs relevă însă că în cumul cu toate probele cercetate, se constată contrariul, fiind afectate interesele lui Engalîcev Andrei și Engalîceva Ala în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit de către Cojocari Nicolae.

Potrivit art. 12 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010 (în redacția în vigoare la acel moment), autorizația de construire (anexa nr. 3) se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării

imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: b) certificatul de urbanism pentru proiectare; c) extrasul din documentația de proiect în volum de: memoriu explicativ, plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție; d) avizele de verificare a documentației de proiect (compartimentele: plan general, arhitectură, rezistență) sau raportul unic de verificare a documentației de proiect; e) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) și proiectant; g) extrasul din procesul-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii privind avizarea pozitivă a proiectului de execuție, în cazul proiectării intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; h) certificatul de descărcare de sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art. 6 alin. (2) și (3) din Legea nr. 218 din 17 septembrie 2010 privind protejarea patrimoniului arheologic. (2) Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

În temeiul prevederilor enunțate, se atestă corectitudinea concluziei primei instanțe cu privire la anularea autorizației de construire nr. 210 din 15 octombrie 2015 eliberată de Primăria mun. Bălți pe numele lui Cojocari Nicolae, reținând că pentru eliberarea autorizației de construire este necesar deținerea și prezentarea unui certificat de urbanism pentru proiectare, însă în situația când acesta a fost eliberată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare emis cu încălcarea dispozițiilor legale, conduce implicit și la eliberarea unei autorizații de construire ilegale.

Pentru motivele expuse, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție atestă corectitudinea concluziei primei instanțe cu privire la anularea a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 276 din 8 iunie 2015 și a autorizației de construire nr. 210 din 15 octombrie 2015.

Potrivit art. 82 Cod procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Conform art. 96 alin. (1) și (1¹) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Având în susținere prevederile enunțate, instanța de recurs consideră temeinică concluziei primei instanțe de a respinge încasarea cheltuielilor de judecată, or reclamanta Engalîceva Ala nu a prezentat careva acte confirmative ale caracterului efectiv suportat al cheltuielilor de judecată și nici nu au identificat un quantum cert al cheltuielilor de judecată solicitate.

Din considerentele menționate având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel a fost emisă cu interpretarea eronată a legii și aprecierea greșită a materialului probator, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia din 23 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți și de a menține hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c), art. 248 alin. (2) Cod administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul depus de Engalîceva Ala, reprezentată de avocatul Prepeleța Nicolai.

Se casează integral decizia din 23 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți și se menține hotărârea din 29 mai 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Engalîceva Ala împotriva Primăriei mun. Bălți, intervenienți accesorii Engalîcev Andrei, Cojocari Nicolae și Serviciul Cadastral Teritorial Bălți al Agenției Servicii Publice cu privire la anularea certificatului de urbanism și autorizației de construire, și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Nicolae Craiu

Nina Vacsan

Victor Burduh