

Obligația de a face. Acord pentru schimbarea destinației imobilului. Raporturi de vecinătate. Art. 630 Cod civil.

Art. 44 din Constituție, alături de art. 603 și 630 Cod civil, stabilesc raportul de vecinătate ca una dintre limitele exercitării dreptului de proprietate. Aceasta implică faptul că proprietarul are în sarcina să oblige de a suporta anumite inconveniente, inclusiv prejudiciile minore rezultate din exercitarea dreptului de proprietate al vecinului său și, în mod implicit, obligația de a exercita propriul drept de proprietate astfel încât să nu se cauzeze vecinilor inconveniente mai mari decât cele normale.

Prin urmare, într-o speță care opune interesul intimatului de a-și exercita dreptul său de proprietate în sensul de a schimba destinația imobilului său, interesului apelanților de a-și conserva intimitatea și confortul în propriu imobil, se impune să se efectueze un examen pentru a stabili dacă cele două interese sunt într-un just echilibru. Deși legea recunoaște vecinului dreptul de a-și exprima acordul la schimbarea destinației unei proprietăți învecinate, acest drept nu poate fi exercitat în mod discreționar și acordul poate fi refuzat doar dacă schimbarea destinației imobilului intimatului ar provoca apelanților inconveniente mai mari decât cele normale.

În primul rând, în această cauză, instanța nu verifică îndeplinirea tuturor cerințelor legale pentru autorizarea schimbării destinației imobilului, ci doar dacă această schimbare a destinației provoacă apelanților inconveniente de o asemenea amploare încât să justifice opoziția lor. Condițiile legale, precum respectarea regimului zonei ori a distanțelor minime legale, încadrarea în planul urbanistic vor fi analizate de autoritatea competentă în cadrul procedurii de obținere a autorizației de construire.

Motivele veritabile de opunere ale apelanților privesc disconfortul ce li s-ar crea prin mirosurile degajate și zgomotul creat de viitorii clienți. Însă, dată fiind dimensiunea redusă a afacerii pe care intimatul intenționează să o demareze, tribunalul apreciază că inconveniente pe care le vor suporta apelanții se încadrează în limitele obișnuite, raportat la faptul că este vorba despre o zonă cu o dublă funcțiune – rezidențială și de servicii. Pe de altă parte, dacă desfășurarea în concret a activității de către intimat va cauza apelanților inconveniente mai mari decât cele normale în relațiile de vecinătate, aceștia pot obține, conform art. 630 alin. 1 Cod civil, despăgubiri și chiar restabilirea situației anterioare. Dar, în acest moment, nu se întrevăd atare inconveniente astfel că nu se justifică refuzul lor de a-și da acordul pentru schimbarea destinației.

Tribunalul Arad, Secția I Civilă, decizia civilă nr. 594/29 Septembrie 2022

Prin sentința civilă nr. (...) din 18 aprilie 2022, Judecătoria Arad a admis acțiunea civilă formulată de reclamantul ME în contradictoriu cu pârâții ME și MS. A obligat pârâții să își dea acordul pentru realizarea lucrării de amenajare parcare și amplasare construcție tip container cu destinația langoșerie patiserie conform cerințelor din certificatul de urbanism .../2021 iar în caz de refuz prezenta hotărâre va ține loc de acordul pârâților. A obligat pârâții să plătească reclamantului suma de 2.220 lei cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, **prima instanță** a reținut că reclamantul este proprietarul imobilului situat în ..., str. Ș, nr., jud. ..., înscris în CF Acest imobil este un teren pe care acesta dorește să amenajeze o parcare și să instaleze un container pentru desfășurarea de activități de langoșerie patiserie. În acest sens a obținut de la Primăria ... certificatul de urbanism .../2021. Prin acest certificat i s-a solicitat pentru obținerea autorizației de construire să depună acordul legalizat al tuturor proprietarilor învecinați.

Pârâții sunt proprietarii imobilului situat în ..., str. Ș, nr. A, jud. ..., înscris în CF, imobil acare se învecinează cu imobilul reclamantului, cele două proprietăți fiind delimitate printr-un gard de beton.

În vederea obținerii acordului, reclamantul a trimis cu confirmare de primire pârâților o notificare prin care le-a explicat ce dorește să facă și le-a solicitat acordul. Pârâții nu au comunicat nici un răspuns scris față de această solicitare și nici nu și-au dat acordul.

Față de această stare de fapt, instanța a reținut că atât reclamantul cât și pârâții sunt proprietari ai imobilelor beneficiind conform art. 555 Cod Civil de toate atributele acestui drept.

Cu toate acestea art. 15 din Codul Civil interzice oricărui proprietar a-și exercita aceste drept într-un mod excesiv și nerezonabil contrar bunei credințe.

În cauză, pârâții în exercitarea prerogativelor conferite de dreptul de proprietate au refuzat să își dea acceptul pentru care reclamantul să realizeze pe terenul său lucrarea pe care subiectiv și-o dorește.

Analizând acest refuz, instanța a stabilit că acesta este nerezonabil. Astfel, zona unde se dorește a se realiza lucrarea de către reclamant are o funcțiune mixtă atât rezidențială cât și de servicii. Astfel, în zonă sunt spații comerciale precum și o benzinărie. Reclamantul dorește să realizeze o parcare unde contra cost să ofere celor interesați din zonă posibilitatea de a parca mașinile. La intrare dorește să monteze o barieră astfel încât accesul să fie limitat. De asemenea, dorește amplasarea unui container unde intenționează să desfășoare activități de langoșerie patiserie. Instanța a observat că prin montarea acestui container nu sunt necesare realizarea unor lucrări importante de fundații care ar putea crea disconfort pentru pârâți. Astfel, analizând modul în care trebuie respectat atât dreptul de proprietate al reclamantului cât și al pârâților, instanța a stabilit că ceea ce dorește să realizeze reclamantul este rezonabil, se încadrează în funcțiunea mixtă a zonei. Prin urmare refuzul pârâților îmbracă forma abuzului de drept.

Instanța a mai reținut faptul că, cu ocazia cercetării la fața locului pârâții au formulat mai multe observații legate de lucrările realizate de reclamant care în opinia lor le-ar fi afectat gradul și nu ar respecta distanța minimă de 60 de cm față de limita de hotar cerută de lege. Aceste aspecte nu pot constitui însă un motiv pentru a refuza a-și da acordul în forma cerută de reclamant întrucât vizează modul de realizare al lucrărilor care este ulterior autorizării lucrării. Dacă pârâții consideră că modul de realizare al lucrărilor nu respectă cerințele legale pot formula o reclamație către organele abilitate ale statului care au competența de verifica conformitatea realizării unor lucrări cu documentația tehnică care a stat la baza autorizării.

Pentru aceste considerente acțiunea a fost admisă, urmând ca pârâții să fie obligați să își dea acordul pentru realizarea lucrării de amenajare parcare și amplasare construcție tip container cu destinația langoșerie patiserie conform cerințelor din certificatul de urbanism .../2021, iar în caz de refuz prezenta hotărâre va ține loc de acordul pârâților.

În baza art. 453 Cod Procedură civilă a obligat pârâții să plătească reclamantului suma de 2.220 lei cheltuieli de judecată reprezentând onorar de avocat și taxă judiciară de timbru.

Împotriva acestei sentințe au formulat apel pârâții apelanți MT și MS, solicitând admiterea apelului și schimbare sentinței atacate în sensul respingerii acțiunii introductive.

În motivare, pârâții apelanți apreciază că hotărârea primei instanțe este netemeinică și nelegală. În acest sens, precizează că instanța de fond s-a mărginit la analizarea stării de fapt, numai prin prisma funcțiunii mixte, rezidențială și de servicii, a zonei unde locuiesc aceștia și, implicit unde se dorește efectuarea acestor lucrări. În atare situația, arată că prima instanță a găsit refuzul acestora, nerezonabil, câtă vreme acea zonă „suportă un regim dublu”, respectiv clădiri cu destinație de locuințe și spații comerciale.

Chiar și în aceste condiții, consideră că refuzul ca fiind justificat, întrucât în zonă, cele mai apropiate spații comerciale sunt la 100 m față de locuința acestora, iar acestea au un profil mixt (magazine cu profil alimentar și nealimentar) și nu produc mirosuri neplăcute așa cum ar emana o langoșerie.

În opinia pârâților apelanți, a avea drept „vecină” o langoșerie, le-ar cauza un disconfort major din pricina mirosurilor degajate, fiind practic în imposibilitatea de a aerisi corespunzător imobilul. În plus, afectarea funcțiunii de locuit a zonei ar fi realizată și prin zgomotul creat de potențialii clienți, având în vedere că pârâții apelanți lucrează în ture diferite pentru a avea posibilitatea de a-și supraveghea copiii pe tot parcursul zilei și au nevoie de odihnă.

Pe de altă parte, susțin că instanța de fond nu a analizat cererea din perspectiva atingerii dreptului de proprietate al acestora. Refuzul de exprimare a consimțământului la realizarea unor lucrări de construcție nu are natura unui abuz de drept, dacă prin efectuarea lucrării se aduce atingere dreptului de proprietate al persoanei care și-a manifestat refuzul.

Pârâții apelanți au prezentat instanței de fond planșe fotografice cu gardul, proprietatea acestora, care este situat exclusiv pe terenul acestora, la o mică distanță spre interior de mezuină. Precizează că acesta este deteriorat în mai multe locuri în partea de jos, datorită săpăturilor efectuate de reclamantul intimat. Or, în speța de față, consideră că prin lucrările propuse a fi efectuate se aduce atingere dreptului acestora de proprietate, câtă vreme reclamantul apelant nu are

îngrădită proprietatea, în special în partea de teren ce se învecinează cu imobilul pârâților apelanți și unde dorește să amenajeze parcare.

În esență, subliniază că sunt puși în situația ca un aflux mare și constant de persoane necunoscute să aibă acces la proprietatea lor, iar reclamantul apelant nu poate oferi niciun fel de garanții cu privire la comportamentul acestor terțe persoane, astfel încât sunt supuși riscului real de a le fi afectată proprietatea, în mod gratuit și nu ar avea posibilitatea de a identifica potențialii făptuitori.

Pârâții apelanți mai arată că, în considerentele deciziei CCR 489/2020, Curtea a reținut că „autorizarea executării lucrărilor de construcții poate fi făcută numai dacă documentația tehnică întocmită în acest scop cuprinde, alături de celelalte piese scrise și desenate, acordul vecinilor, exprimat în formă autentică.” Legiuitorul a impus îndeplinirea acestei condiții pentru anumite tipuri de construcții, în considerarea posibilului efect negativ pe care ar putea să îl aibă realizarea acestora asupra exercițiului dreptului de proprietate al proprietarilor vecini. Astfel, norma ... are ca finalitate evitarea producerii unei tulburări a folosinței imobilelor proprietarilor vecini și, implicit, a dreptului de proprietate al acestora. O astfel de prevedere legală reprezintă o modalitate de transpunere în practică a dispozițiilor art. 44 alin. (7) din Constituție, care stabilește că „dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului”. Așadar, legiuitorul constituant a apreciat că asigurarea bunei vecinătăți reprezintă un deziderat care trebuie înscris în însăși legea fundamentală, și, în consecință, legiuitorul ordinar a dat substanță acestei prevederi constituționale, condiția impusă prin textul de lege criticat fiind necesară pentru apărarea dreptului de proprietate în plenitudinea atributelor sale.

În drept, au fost invocate art. 470, art. 471, art. 476, art. 480, art. 481 Cod procedură civilă.

Prin întâmpinare, reclamantul intimat ME a solicitat respingerea apelului, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, arată că din analiza motivelor de apel invocate, se poate observa că nu se aduce nicio critică pertinentă împotriva temeiniciei și legalității sentinței atacate.

Precizează că hotărârea primei instanțe este rezultatul logic și rațional al unui litigiu a cărui vină o poartă exclusiv pârâții apelanți, iar atitudinea permanent recalcitrantă și abuzivă a acestora în ceea ce privește relația de vecinătate a fost, în mod temeinic, tranșată de către instanța investită cu soluționarea cauzei în fond. Prin această sentință, instanța de fond, în mod corect a apreciat că refuzul vecinilor limitrofi, în speța, MT și MS, de a-și da acordul pentru emiterea autorizației de construire nu este nerezonabil, ci și abuziv.

Mai arată că instanța de fond a constatat că proiectul care se dorește a fi realizat se află într-o zonă mixtă atât rezidențială cât și comercială, iar parcare și respectiv, containerul care se vor amenaja, fără a afecta în vreun fel proprietatea acestora, nu impun construcții de natură a le crea niciun fel de disconfort pârâților apelanți.

Criticile care se aduc acestei sentințe, în opinia reclamantului intimat, sunt, în principal în ceea ce privește problemele vecinilor cu eventualul miros pe care l-ar degaja o langoșerie aflată în vecinătatea acestora, cât și potențialii clienți ai unei asemenea afaceri. Lăsând la o parte faptul că opunerea fără drept temei ca vecinul să își deschidă o afacere când toate condițiile de legalitate sunt îndeplinite este o problemă de moralitate, fiind un gest care denotă un egoism și o rea credință de neimaginat, acest „argument” nu are niciun temei de drept, susține reclamantul intimat. Or, în dreptul civil, trebuie invocat și temeiul de drept pentru pretențiile deduse judecății, însă în speța de față, acest temei de drept nu există, după susținerile reclamantului apelant.

Totodată, arată că, în mod greșit pârâții apelanții susțin că instanța nu a analizat cererea din perspectiva atingerii dreptului de proprietate a acestora. După cum se poate observa din probațiunea administrată în fața instanței de fond, prin proiectul care se dorește a fi realizat, în niciun fel nu va fi afectată proprietatea vecinilor. Din planul de situație atașat proiectului, precum și din toată documentația cadastrală, se poate observa cât se poate de limpede că dreptul de proprietate al pârâților apelanți nu va fi grevat în niciun fel.

Reclamantul intimat învederează că a depus toate diligențele necesare și a îndeplinit toate cerințele legale pentru ca acest proiect să ia ființă, a respectat toate condițiile și limitele dreptului de proprietate enumerate expres și limitativ de prevederile art. 602 și următoarele Cod civil, a respectat întocmai relațiile de bună vecinătate, a obținut acordul tuturor celorlalți vecini pentru acest proiect, toate avizele necesare de la primărie, poliție, compania de apă, gaz, curent, iar

singurul impediment este acordul părților apelanți. De asemenea, din cauza acestui refuz nejustificat al părților apelanți, reclamantul intimat învederează că au expirat avizele, fiind nevoit să parcurgă încă o dată, toate procedurile.

În concluzie, având în vedere toate cele expuse, consideră că apelul formulat este neîntemeiat, și pe cale de consecință, în temeiul art. 480 alin. 1 Cod procedură civilă, solicită respingerea acestuia ca nefondat.

În drept, au fost invocate art. 453, art. 471 ind.1 și următoarele Cod procedură civilă, art. 602 Cod civil.

Analizând apelul, prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor art. 476-479 Cod de procedură civilă, instanța constată că acesta nu este fondat.

Art. 44 din Constituție, alături de art. 603 și 630 Cod civil, stabilesc raportul de vecinătate ca una dintre limitele exercitării dreptului de proprietate. Aceasta implică faptul că proprietarul are în sarcina sa obligația de a suporta anumite inconveniente, inclusiv prejudiciile minore rezultate din exercitarea dreptului de proprietate al vecinului său și, în mod implicit, obligația de a exercita propriul drept de proprietate astfel încât se nu se cauzeze vecinilor inconveniente mai mari decât cele normale.

Prin urmare, într-o speță cum este cea de față, care opune interesul intimatului, de a-și exercita dreptul său de proprietate în sensul de a schimba destinația imobilului său, interesului apelanților de a-și conserva intimitatea și confortul în propriu imobil, se impune a se efectua un examen pentru a stabili dacă cele două interese sunt într-un just echilibru. Deși legea recunoaște vecinului dreptul de a-și exprima acordul la schimbarea destinației unei proprietăți învecinată, acest drept nu poate fi exercitat în mod discreționar și acordul poate fi refuzat doar dacă schimbarea destinației imobilului intimatului ar provoca apelanților inconveniente mai mari decât cele normale.

Or, motivele, pentru care apelanții se opun schimbării destinației imobilului învecinat, nu sunt întemeiate.

În primul rând, în această cauză, instanța nu verifică îndeplinirea tuturor cerințelor legale pentru autorizarea schimbării destinației imobilului ci doar dacă această schimbare a destinației provoacă apelanților inconveniente de o asemenea amploare încât să justifice opoziția lor. Condițiile legale, precum respectarea regimului zonei ori a distanțelor minime legale, încadrarea în planul urbanistic vor fi analizate de autoritatea competentă în cadrul procedurii de obținere a autorizației de construire. Prin urmare, argumentele din apel care privesc această chestiune sunt irelevante.

Motivele veritabile de opunere ale apelanților privesc disconfortul ce li s-ar crea prin mirosurile degajate de funcționarea langoșeriei și zgomotul creat de clienții parcării și ai langoșeriei. Însă, dată fiind dimensiunea redusă a afacerii pe care intimatul intenționează o demareze – o parcare de 14 locuri și un container mobil cu destinația de langoserie, patiserie, tribunalul își însușește concluzia judecătoreii că inconveniente pe care le vor suporta apelanții se încadrează în limitele obișnuite, raportat la faptul că este vorba despre o zonă cu o dublă funcțiune – rezidențială și de servicii. Pe de altă parte, dacă desfășurarea în concret a activității de către intimat va cauza apelanților inconveniente mai mari decât cele normale în relațiile de vecinătate, aceștia pot obține, conform art. 630 alin. 1 Cod civil, despăgubiri și chiar restabilirea situației anterioare. Dar, în acest moment, nu se întrevăd atare inconveniente astfel că nu se justifică refuzul lor de a-și da acordul pentru schimbarea destinației.

În concluzie, nefiind motive de schimbare a hotărârii primei instanțe, în temeiul textelor de lege anterior menționate, precum și a art. 480 alin. 1 Cod procedură civilă, tribunalul va respinge acest apel.

Intimatul a efectuat, în cadrul acestui apel, cheltuieli de judecată în sumă de 2000 lei, reprezentând onorariul avocatului ales. În temeiul art. 451 – 453 Cod procedură civilă, tribunalul va obliga apelanții, căzuți în pretenții, să plătească intimatului această sumă.