GR_GERICHTE R 2015 98 vom 28. Juni 2016

GR Gerichte, 2016-06-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_98

FR: GR_GERICHTE R 2015 98 du 28 juin 2016

IT: GR_GERICHTE R 2015 98 del 28 giugno 2016

Regeste

dumonda da construcziun | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Cun scriver dils _____ ha il recurrent communicau ch'el accepti buca la decisiun dalla cumissiun da baghegiar e ch'el fetschi suandar sia argumentaziun. Ils _____ ha el schau inoltrar sia posiziun. Tenor art. 89 al. 3 LPTGR havessien omisdus cumproprietaris giu da suttascriver la damonda da baghegiar, cunquei ch'els hagien mo communablamein il dretg da disponer. Ei setracti bein d'ina damonda da dretg civil, mo ella stoppi vegnir examinada el rom dalla procedura da baghegiar tenor dretg public. Sin la damonda da baghegiar seigi ei buca d'entrar resp. quella seigi da refusar cumpleinamein.

E. 6

En sia decisiun dils _____ ha la suprastonza communala dalla Vischnaunca X._____ (adversaria da recuors) decidiu da buc entrar sin ils

- 4 - puncts 1 tochen 3 dalla protesta dils _____, da refusar punct 4 e da conceder la lubientscha da baghegiar per sanar e midar la habitaziun (midar il liug e la grondezia da finiastras, niev esch d'entrada ell'emprema alzada dalla fatschada nord, engrondir il balcun ella secunda alzada dalla fatschada nord). L'argumentaziun ch'ei seigi sin fundament dad art. 89 al. 3 LPTGR buca d'entrar sin la damonda da baghegiar seigi buca stada cuntenida ella protesta dils _____ ed aschia buca stada motiv per quella. Igl adversari da recuors hagi suttascret la damonda da baghegiar sco proprietari da baghegiar ed hagi indicau ch'el seigi identics cun il proprietari dil bein immobiliar. Tenor extract dallas datas dil bein immobiliar seigi el il proprietari exclusiv dil bein immobiliar nr. _____. Il bein immobiliar engrevegiaus cun cumproprietad seigi la parcella nr. _____. La lubientscha da baghegiar seigi ina constataziun dall'autoritad communala ch'ei detti buc impediments dil dretg public enviers in intent da baghegiar. Il proprietari dalla parcella da baghegiar seigi adina legitimaus d'inoltrar ina damonda da baghegiar. Per fuormas communa- blas da proprietad (cumproprietad ni proprietad communabla) seigi il consentiment da tut ils proprietaris necessaris tut tenor tgei dimensiun ch'igl intent da baghegiar hagi e tgei fuorma che las relaziuns da proprietad hagien tenor art. 647c ss. e 653 CCS. Era persunas che hagien buc il dretg sin in sulom da baghegiar ni buc il dretg exclusiv sin quel sappien inoltrar ina damonda da baghegiar. Igl adversari da recuors seigi cumproprietari dil baghetg sin parcella nr. _____ cun ina quota da 580/1000. El register funsil vegni ei menziunau in uorden d'utilisaziun. Ei seigi nunraschuneivel che l'autoritad da baghegiar havessi da sclarir ultra d'ina examinaziun summarica la legitimaziun vid la parcella da baghegiar ni igl uorden d'utilisaziun e d'administraziun per la cumproprietad. Sche la legitimaziun seigi buca clara

per motivs da dretg privat, seigi surschau all’autoritad da baghegiar da tractar la damonda da baghegiar sebasond sin il dretg public ni da remetter l’examinaziun dalla damonda da baghegiar, entochen ch’il derschader civil hagi pronunziau ina sentenzia.

- 5 - Essenzialmein seigi ei buca caussa dalla vischnaunca da decider davart l’existenza da relaziuns dil dretg privat. Sche l’autoritad da baghegiar giudicheschi la damonda da baghegiar, seigi ella obligada da conceder la lubientscha da baghegiar, sche las determinaziuns dil dretg material seigien observadas. Tenor igl uorden d’utilisaziun en connex cun la purificaziun dil register d’immobilias e servituds da Y._____ pertucchi la damonda da baghegiar sulettamein parts dalla casa, dallas qualas il petent sappi disponer tenor igl uorden d’utilisaziun. Ord vesta dil dretg public sappi il project vegnir approbaus, cunquei ch’el corrispundi agl uorden da baghegiar. Il recurrent stoppi far valer a maun dil dretg civil sias pretensiuns tenor ils puncts 1 tochen 3. Medemamein ils _____ ha la suprastonza communala communicau la lubientscha da baghegiar agl adversari da recuors.

E. 7

Ils _____ ha il recurrent inoltrau in recuors alla dertgira administrativa dil cantun Grischun ed ha proponiu dad abolir la lubientscha da baghegiar concedida agl adversari da recuors sco era la decisiun da protesta dils _____. Al recuors seigi ei dad accordar in effect suspensiv. Las partidas seigien cumproprietarias dalla parcella nr. _____ ed igl adversari da recuors vegli far lavurs da renovaziun senza il consentiment dil recurrent. Il project da construcziun dispiteivel cumpegli cun spustar ed engrondir finiastras, far in niev esch d’entrada e slargar il balcun (quei che restrenschess in passadi general existent) denter auter midadas essenzialas vid las parts sfurzadamein communablas dil baghetg. La damonda da baghegiar corrispundenta seigi vegnida suttascretta mo dad in cumproprietari, quei che cunterfetschi evidentamein ad art. 89 al. 3 LPTGR. Sch’il patrun da construcziun seigi buc il proprietari dil sulom, seigi la damonda da baghegiar da consutsignar da quel. Sin la damonda da baghegiar havess ins perquei gia per motivs formals buc astgau entrar. Sch’il dretg da construcziun public prescrivi l’autorisaziun da baghegiar tenor dretg civil, seigi quella d’examinar preliminarmein

- 6 - dall’autoritad da baghegiar (PDA 2011 nr. 19). Tenor la pratica unanima dalla dertgira administrativa e dalla dertgira federala havess la damonda da baghegiar stuiu vegnir renviada era per motivs materials, malgrad che motivs da dretg civil e buca motivs che pertuccan il dretg da construcziun s’opponien alla lubientscha. In cunparticipau ad in’immobilia tenor il dretg da proprietad stoppi numnadamein buc acceptar da vegnir sfurzaus ella rolla dil plonschider tenor dretg civil pervia d’in project inoltrau autoritarmein d’in auter cumproprietari (PDA 1987 nr. 20). En quei senn seigi ei vegniu constatau il suandont en in cass fetg semegliont: en cass da relaziuns da cumproprietad e da proprietad en condomini seigi negin cumproprietari autorisaus exclusivamein d’inoltrar damondas da baghegiar en connex cun parts da construcziun che determineschan la fuorma externa e la cumparsa dil baghetg (PDA 1982 nr. 23). La preinstanza hagi ultra da quei explicau nungiustificadamein ch’il recurrent hagi fatg sias objecziuns concernent art. 89 al. 3 LPTGR memia tard, ton pli che reprimandas che sustegnan mo la pretensiun da dretg oriunda astgien vegnir presentadas ed inoltradas posteriuramein da principi en mintga stadi dalla procedura (PDA 1999 nr. 51). La preinstanza persequiteschi ina pratica da lubientscha dètg stinada cun pretender ch’il punct decisiv per survegnir la lubientscha da baghegiar seigi en emprema lingia il risguard dallas disposiziuns dalla polizia da construcziun e buca forsa l’autorisaziun da disponer reala dil petent sco proprietari dil sulom. Ella vischnaunca

X._____ savess aschia mintgin inoltrar ina damonda da baghegiar per tgei terren ch'ei seigi e quella vegness lubida, sch'il project risguarda la lescha da construcziun. Cuntrari all'opiniun dall'autoritad da baghegiar setracti ei buca da damondas digl uorden d'utilisaziun existent, perquei che quei reglament hagi buca sco object damondas dalla fuorma exteriura e dalla cumparsa dil baghetg. Las disposiziuns contestadas violeschien aschia en plirs risguards claramein il dretg e stoppien vegnir abolidas.

E. 8

En sia consultaziun dils 9 da december 2015 propona l'adversaria da recuors da refusar il recuors. Per l'argumentaziun sereferescha ella sin la decisiun contestada e fa valer supplementarmein ch'il petent seigi proprietari da terren ed hagi cun quei dretgs materials da disponer digl object. Plinavon constetti ei buca che mintgin sappi inoltrar ina damonda da baghegiar per tgei terren ch'ei seigi e che la vischnaunca concedi ina lubientscha da baghegiar per mintga project, basta che quel seigi conforms alla lescha da baghegiar.

E. 9

Cun scriver dils 30 da december 2015 ha igl adversari da recuors priu posiziun cun la proposta da refusar il recuors en tut ils puncts. Per l'argumentaziun renviescha el a sia posiziun dils 15 d'uost 2015. Plinavon fa el valer che siu architect, F._____, hagi contactau gia ordavon il recurrent ed hagi presentau ad el igl entir project. Sin damonda repetida co el vesi la caussa, hagi quel detg ch'el vegni mai a lubir ina midada vid la casa senza numnar motivs concrets. Ei astgi denton buc esser ch'in opponent sappi impedir in project necessari per il manteniment e cheutras era per l'utilisaziun d'ina immobilia.

E. 10

Il derschader d'instrucziun ha concediu ils 11 da schaner 2016 igl effect suspensiv. Il recurrent ha renunziau ils 15 da schaner 2016 en scret d'inoltrar ina replica. Cun brev dils 16 da mars 2016 ha il registratur funsil dil cirquit dil register funsil da Z._____ ediu igl uorden d'utilisaziun dils 21 da fenadur 1995 pertuccont parcella nr. _____. La dertgira trai en consideraziun: 1. Ils objects da contestaziun dalla procedura da recuors presenta fuorman la decisiun dall'adversaria da recuors dils _____, cun la quala la protesta dil recurrent encunter la damonda da baghegiar inoltrada digl adversari da

 recuors ei vegnida refusada, sco era la lubientscha da baghegiar concedida il medem di. Dispiteivla e d'examinar ei la damonda, sche la protesta ei vegnida refusada cun raschun e consequentamein sche la lubientscha da baghegiar ei vegnida concedida cun raschun. 2. Il recurrent fa valer ch'ins havess gia per motivs formals buc astgau entrar sin la damonda da baghegiar, perquei ch'ella era vegnida suttascretta mo d'in cumproprietari, quei che cunterfetschi evidentamein ad art. 89 al. 3 dalla Lescha davart la planisaziun dil territori dil cantun Grischun (LPTGR, DG 801.100). Tenor la pratica unanima dalla dertgira administrativa e dalla dertgira federala havess la damonda da baghegiar era stuiu vegnir renviada per motivs materials. Aschilunsch sco l'adversaria da recuors explichescha che l'argumentaziun dil recurrent da buc entrar sin la damonda da baghegiar a basa dad art. 89 al. 3 LPTGR seigi buca stada igl object dalla protesta dils 5 d'uost 2015, eis ei da render attent che las pretensiuns da dretg fatgas ella procedura dall'instanza precedenta san buca vegnir extendidas; igl ei denton admissibel da presentar novas pretensiuns da fatgs e novas propostas da cumprova ed aschia era novas argumentaziuns (art. 51 al. 2 e 3 lescha davart la

giurisdicziun administrativa [LGA, DG 370.100]). a) La procedura per la lubientscha da baghegiar ha igl intent da constatar, sch’in project da construcziun planisau ni ina midada digl intent s’accordescha cun las prescripziuns respectivas dil dretg public (communal, cantunal e federal) [art. 89 al. 1 LPTGR]. La lubientscha da baghegiar vala tenor l’opiniun dominanta e la giurisdicziun vertenta sco lubientscha da polizia e constatescha che negins impediments tenor dretg public, surtut dalla polizia da construcziun e dalla planisaziun dil territori, s’opponan a quei project da construcziun. Quei munta d’ina vart ch’ei exista ina pretensiun legala da conceder la lubientscha da baghegiar, cura che tut las premissas da dretg public ein ademplidas. Da l’autra vart

- 9 - astgan las autoritads da concessiun giudicar da principi neginas damondas dil dretg privat, mobein astgan sereferir mo sin prescripziuns dil dretg public (cf. en quei connex: Andreas Baumann, Das Bewilligungs- verfahren nach aargauischem Recht, Turitg 2007, p. 115 cun renviaments alla giurisdicziun dalla dertgira federala). En cass d’interpretaziuns differentas dalla legitimaziun da dretg civil eis ei tenor la giurisdicziun constanta dalla dertgira administrativa caussa dil derschader civil da giudicar davart igl effectiv resp. la dimensiun dils dretgs ed aschia era da decider, sch’igl ei da scumandar al patrun da construcziun da realisar siu project da construcziun ord optica dil dretg civil ni buca (cf. SDA R 09 73 e 74 dils 19 da schaner 2010 consid. 2: damondas da dretg civil en connex cun dretgs d’access; SDA R 07 22 dils 13 da december 2007 consid. 1: damonda da dretg civil concernent l’obligaziun da mantener in mir da sustegn; SDA R 06 4 dils 26 d’avrel 2007; cf. en quei connex: SDA R 12 113 dils 11 da december 2012 consid. 2b e sentenzia dalla dertgira federala 1C_146/2013 dils 15 da fenadur 2013 consid. 2.3). La damonda da baghegiar sto vegnir tractada, sch’ei existan sulettamein dubis concernent l'autorisaziun da baghegiar dil petent (PDA 1969 nr. 13; SDA R 11 3 dils 17 da matg 2011). Tenor la pratica dalla dertgira administrativa ein damondas da baghegiar denton buca da tractar, sch’in petent ha evidentamein negina autorisaziun da baghegiar tenor il dretg civil. Davostier stat la ponderaziun ch’ins sa per regla buca pretender dallas autoritads da baghegiar ch’ellas examineschien materialmein damondas da baghegiar che pretendan eventualmein sclariments cumplicai, sch’igl ei gnanc segir ch’ei exista in’autorisaziun da baghegiar (PDA 1990 nr. 25, 1987 nr. 20 e 1982 nr. 23). b) Tenor art. 89 al. 3 LPTGR sto ina damonda da baghegiar vegnir consutsignada dil proprietari ni dalla proprietaria, sch’il patrun da construcziun ei buc il proprietari dil sulom. Cun suttascriver la damonda da baghegiar expriman ils proprietaris ch’els ein d’accord cun la damonda

- 10 - da baghegiar inoltrada dil patrun da construcziun. Aschia eis ei garantiu che l’autoritad da baghegiar examinescha mo damondas da baghegiar, sch’il petent ei legitimaus entras il dretg civil da realisar il project da construcziun ch’ei d’approbar (sentenzia dalla dertgira federala 1C_529/2014 dils 13 d’october 2015 consid. 4.5). Quella determinaziun vul damai preservar l’autoritad egl interess dall’efficienza d’examinar projects da construcziun che san tut tenor gnanc vegnir realisai, perquei ch’ina autoritad da baghegiar maunca (tenor dretg civil) [messadi dalla regenza al cussegl grond concernent la revisiun dalla lescha davart la planisaziun dil territori dil cantun Grischun, carnet nr. 3/2004-2005, p. 365]. La norma duei era evitar ch’in cunparticipau ad in’immobilia vegni sfurzaus d’in auter cunparticipau ella rolla dil plonschider tenor dretg civil el rom d’in project inoltrau autocraticamein (PDA 1987 nr. 20). Damondas da dretg civil ein perquei relevontas ella procedura per la lubientscha da baghegiar denter auter, sch’il patrun da construcziun ei buca resp. buc il proprietari exclusiv dil sulom. c) Igl adversari da recuors e

petent dalla damonda da baghegiar ei el cass present buc il proprietari exclusiv dil bein immobiliar nr. _____. Tenor igl extract dil register funsil dil circuit da Z._____ dils 6 d'october 2015 ein il recurrent (cumproprietari cun 420/1000, sulom da cumproprietad nr. _____) ed igl adversari da recuors (cumproprietari cun 580/1000, sulom da cumproprietad nr. _____) cumproprietaris dil bein immobiliar, sin il qual sesanfla ina casa da habitar. Tenor art. 646 al. 1 dil cudisch civil svizzer (CCS, DS 210) setracta ei d'ina cumproprietad sco ina fuorma da proprietad communabla, sche pliras persunas han proprietad vid ina caussa, mintgina per ina part e senza che la caussa seigi dividida materialmein. Per disponer dalla caussa sezza drova ei da principi il conclus unanim dils cumproprietaris (art. 648 al. 2 ed art. 653 al. 2 CCS). Concernent las necessitads da consentiment per prender per mauns mesiras da construcziun prevesa art. 647c CCS en connex cun mesiras

- 11 - da construcziun necessarias il consentiment dalla maioritad da tut ils cumproprietaris, art. 647d CCS en connex cun mesiras utilas il consentiment dalla maioritad da tut ils cumproprietaris che representan il medem mument la gronda part dalla caussa ed art. 647e CCS en connex cun midadas che surveschan agl embelliment ed alla cumadeivladad (aschinumnadas midadas luxuriusas) il consentiment da tut ils cumproprietaris. Sch'ina cuminonza cumpeglia mo dus cumproprietaris obtegnan ins naturalmein negina maioritad ed ei drova facticamein adina in consens (cump. Christoph Brunner/Jürg Wichtermann, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 5. ediziun, Basilea 2015, art. 647 N 37; cump. art. 647 al. 2 CCS). Ella constellaziun presenta drova ei damai il consentiment dil recurrent e digl adversari da recuors per prender per mauns ina mesira da construcziun vid l'immobilia ch'ei en cumproprietad. Ei dependa buc a tgeinina dallas categorias numnadas che las mesiras planisadas tenor damonda da baghegiar vegnessen attribuidas. d) Vid quei resultat mida era igl uorden d'utilisaziun dils 21 da fenadur 1995 nuot, il qual ei menziunaus el register funsil. Denter auter attribuescha quel als cumproprietaris (lezza ga D._____ [part dalla cumproprietad: 420/1000], E._____ [part dalla cumproprietad: 352/1000] e B._____ [part dalla cumproprietad: 228/1000]) dretgs d'utilisaziun exclusivs per certas parts digl edifeci sin la parcella nr. _____. Quei che risguarda las relaziuns denter ils cumproprietaris respectivs dalla parcella renviescha igl uorden d'utilisaziun allas prescripziuns d'art. 647 ss. CCS e quei che risguarda l'administraziun allas prescripziuns tenor art. 712e ss. CCS, malgrad ch'ei setracta en quei cass buca d'ina proprietad en condomini. Aschia s'avischinan ins al dretg special arisguard la proprietad en condomini sco cumproprietad qualificada (art. 712a – 712t CCS). La proprietad en condomini cumpeglia la part dalla cumproprietad d'ina parcella, la quala dat il dretg special al cumproprietari da duvrar exclusivamein certas parts d'in edifeci (p.ex. singulas alzadas ni parts da

- 12 - quellas) e da baghegiar ora igl intern da quellas (art. 712a al. 1 ed art. 712b al. 1 CCS). Objects che san buc esser objects dil dretg special ein tenor art. 712b al. 2 CCS denter auter ils stabiliments ed ils indrezs che surveschan era als auters proprietaris en condomini per l'utilisaziun da lur localitads (aschinumnadas parts communablas). Per saver tractar ina damonda da baghegiar en cass ch'ina part communabla seigi pertuccada ston ins, applicond art. 712g al. 1 CCS, verificar da principi a maun dallas disposiziuns dad art. 647c ss. CCS, schebein la lubientscha da baghegiar tenor dretg civil maunca buc evidentamein. Concernent in project da construcziun che pertucca sulettamein ina part digl edifeci che vala sco object dil dretg special ha il proprietari en condomini perencunter da principi persuls il dretg da construcziun (SDA R 12 118 dils 27 da november 2012). Cun la part da cumproprietad sempla san ins bein colligiar in dretg d'utilisaziun exclusiv per certas parts

digl edifeci (art. 647 al. 1 CCS). Ins sa denton gest buca colligiar cun quella cumproprietad sempla in dretg exclusiv per prender per mauns mesiras da construcziun vid resp. en quellas parts sco il dretg exclusiv da midar igl interiur da singulas parts digl edifeci ch'ein objects dil dretg special en cass da proprietad en condomini. Anzi, la cuminonza dils cumproprietaris ei da principi indispensablamein cumpetenta da far midadas da construcziun (agl intern ed agl extern) vid igl edifeci aunc adina communabel (Brunner/Wichtermann, BSK CCS II, el liug indicau, art. 647 N 14). e) Igl ei pia in fatg fix ch'igl adversari da recuors ei buc autorisaus da realisar persuls las mesiras da construcziun tenor la damonda da baghegiar, mobein ch'ei drova persuenter il consentiment dad omisdus cumpro- prietaris. En cass cumparegliabels, nua che la damonda da baghegiar per il project da construcziun pertuccava la proprietad communabla d'ina proprietad en condomini e nua ch'il consentiment necessari per quella era buc avon maun, han ins buca saviu entrar sin la damonda da baghegiar e buca tractar quella materialmein, perquei ch'il petent era sut quellas

- 13 - circumstanzas evidentamein buc autorisaus da realisar la construcziun per motivs tenor dretg privat (sentenzia dalla dertgira federala 1C_116/2013 dils 11 d'october 2013 consid. 5; PDA 1982 nr. 23). En quei senn maunca agl adversari da recuors el cass present evidentamein l'autorisaziun da baghegiar tenor dretg civil. La damonda da baghegiar havess duvrau il consentiment dil recurrent, per exempel cun schar sutsignar supplementarmein quel la damonda da baghegiar. L'autoritad da construcziun havess per consequenza buc astgau entrar sin la damonda da baghegiar e buc astgau tractar ella materialmein. Il recuors vegn perquei approbaus e la lubientscha da baghegiar sco era la decisiun da protesta dils _____ vegnan abolidas. 3. En vesta da quei resultat dalla procedura vegnan ils cuosts da dertgira che muntan a fr. 1'500.--, sebasond sin art. 73 al. 1 LGA, imponi mintgamai miez e miez all'adversaria da recuors ed agl adversari da recuors. Tenor art. 78 al. 1 LGA ston ils dus adversaris da recuors plinavon indemnisar il recurrent representaus entras in advocat. La nota da cuosts inoltrada dil representant legal dil recurrent che importa fr. 2'451.60 (incl. expensas en daner blut e TPV) para commensurada, aschia che l'adversaria dil recuors ed igl adversari dil recuors ston indemnisar il recurrent cun mintgamai fr. 1'225.80 (incl. expensas en daner blut e TPV). La dertgira decida damai: 1. Il recuors vegn approbaus e la lubientscha da baghegiar sco era la decisiun da protesta dils _____ vegnan abolidas. 2. Ils cuosts da dertgira che secumponan

- 14 - - d'ina taxa dil stadi da fr. 1'500.-- - e dallas expensas da canzlia da fr. 333.-- Total fr. 1'833.-- van mintgamai miez e miez a quen dall'adversaria da recuors e digl adversari da recuors ed ein da pagar enteifer 30 dis suenter la consigna da quella sentenzia all'administraziun da finanzas dil cantun Grischun, Cuera. 3. L'adversaria dil recuors ed igl adversari dil recuors indemniseschan il recurrent cun mintgamai fr. 1'225.80 (incl. TPV). 4. [Indicaziun dils mieds legals] 5. [Communicaziun]

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.