Dosarul nr. 3-1049/2021
2-21053847-12-3-12042021

***H O T Ă R Î R E***
***În numele Legii***

20.05.2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîşcani)
Instanța compusă din :
Președintele ședinței, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Igor Barbacaru
Grefier Versavia Șumilin

examinând în ședință publică, acțiunea de contencios administrativ, înaintată de către Ion Martinescu, Liudmila Munteanu împotriva Consiliului mun.Chișinău, Primăria mun.Chișinău, persoane terțe : Natalia Botnariuc, Nohe Gerhard Anton Alois, Galina Keleș, cu privire la anularea actelor administrative,

***c o n s t a t ă:***

La 12.04.2021, Ion Martinescu, Liudmila Munteanu, reprezentați de către avocatul Barbăneagră Sergiu, s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun.Chișinău, Primăria mun.Chișinău, persoane terțe : Natalia Botnariuc, Nohe Gerhard Anton Alois, Galina Keleș, solicitînd :

- A revoca/anula certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019 și Autorizația de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020, precum și orice act permisiv emis inclusiv ulterior, care a stat la baza efectuării lucrărilor de reparație, reconstrucție, construcție asupra imobilului - clădirii amplasate pe adresa mun.Chișinău, str.A.Bernardazzi 35 (nr.cadastral : *****), inclusiv ***** și *****;

- A revoca/anula autorizația de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019, prin care s-a dispus: „autorizează schimbarea destinației încăperilor locative cu nr. cadastral *****.010 (apartamentul *****), suprafața totală de 112.4 m.p. - proprietate comună a solicitanților (câte 1/2 cotă-parte) în baza contractului de vînzare/cumpărare nr.5330 din 07.09.2017”.

Potrivit fișei de repartizare, la 12.04.2021 cauza menționată a fost repartizată spre examinare judecătorului Marcel Gandrabur (f.d.1, vol.I).

Prin încheierea Președintelui interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 04.10.2022, cauza menționată a fost supusă redistribuirii, iar potrivit fișei de repartizare repetată, la 06.10.2022, a fost repartizată aleatoriu prin intermediul PIGD, judecătorului Igor Barbacaru (f.d.142, 143 Vol.II).

În motivarea acțiunii au invocat următoarele : reclamanții sunt coproprietarii bunului imobil : ***** amplasat pe adresa mun.Chișinău, str.A.Benardazzi 35, nr. cadastral *****.008, cu suprafața de 75,30 m.p. Imobilul menționat supra reprezintă un apartament într-o casă la sol (nr.cadastral: *****) avînd pereți comuni și acoperiș cu ***** nr. cadastral *****.010 amplasat pe aceeași adresă str. A. Bernardazzi 35, mun. Chișinău, care aparțin cet. Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois.

Recent, reclamanților li s-a fost comunicat că proprietarii *****, Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois, au executat lucrări de construcție, în special au ridicat ilegal și abuziv o mansardă

pe acoperișul comun pe care o folosesc în exclusivitate. Reclamanții menționează că nu dispun de acces la partea sa de imobil, lucrările au afectat grav starea imobilului și îngrădesc dreptul acestora de proprietate.

Reclamanții ca coproprietari al imobilului ***** nu și-au manifestat acordul la efectuarea oricăror lucrări de reconstrucție, construcție sau reparație. Mai mult decît atît, acestora nici nu le-au fost aduse la cunoștință ce urmează să se întîmple cu imobilul (casa - nr.cadastral: *****) a cărui coproprietari sunt.

În vederea elucidării situației, recent reclamanții au aflat că proprietarii ***** cet. Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois, au inițiat lucrările de construcție fără careva acte permisive, iar ulterior în mod ilegal au obținut certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019 și autorizația de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020, ori reclamanții nu și-au manifestat acordul în vederea efectuării cărorva lucrări, cu atît mai mult a ridicării unei mansarde pe acoperișul comun al clădirii (nr.cadastral: *****). Mai mult decît atît, reclamanții sunt împotriva oricăror lucrări efectuate asupra imobilului fără acordul său.

De asemenea potrivit autorizației de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019, s-a dispus : „autorizează schimbarea destinației încăperilor locative cu nr.cadastral *****.010 (apartamentul *****), suprafața totală de 112.4 m.p. - proprietate comună a solicitanților (câte 1/2 cotă-parte) în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.5330 din 07.09.2017.” Reclamanții menționează că nu și-au manifestat acordul referitor la schimbarea destinației imobilului *****, și sunt împotriva acestuia fapt, ori *****, care îl dețin în coproprietate, are destinație locativă, iar prin schimbarea statutului ***** în nelocativ sunt afectate grav drepturile acestora, urmînd să fie perturbată locuirea în imobilul său.

La 23.02.2021, a fost depusă cererea prealabilă prin care reclamanții au solicitat anularea/revocarea actelor contestate, cerera fiind înregistrată cu nr.06-111/1084. Pînă la depunerea acțiunii în instanța de judecată, reclamanții nu au recepționat nici un răspuns.

În drept, cu privire la respectarea procedurii prealabile notează reclamanții prevederile art.art. 162 alin.(3), 164 alin.(3), 168 alin(1), 189 din Codul administrativ.

Cu referire la dreptul încălcat, notează reclamanții că potrivit art.12 alin.(1) lit.a) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, nr. 163 din 09.07.2010, prevede expres : Autorizația de construire (anexa nr. 3) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului (anexa nr.31), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente : a) 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.

Reclamanții menționează că nu și-au manifestat sub nici o formă acordul referitor la efectuarea cărorva lucrări, inclusiv reconstrucție sau construcție a mansardei. Astfel constată că certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019 și Autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020 sunt emise contrar normei legale menționate supra.

Potrivit art. 17 Cod Administrativ al RM, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

În sensul art. 500 Cod Civil al RM, „(1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu. (3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.”

Astfel, în contextul normei legale citate, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunurilor sale și le exercită în mod exclusiv, în nume și interes propriu, fără intervenția altor persoane. În virtutea dreptului de proprietate, proprietarul este îndreptățit să efectueze cu bunurile

sale, în principiu, orice acțiuni. Dar realizarea prerogativelor proprietarului în deplinătatea lor poate să se reflecte negativ asupra intereselor altor membri ai societății, precum și asupra societății în întregime.

Din aceste considerente legiuitorul a recurs la stabilirea unor îngrădiri în exercitarea dreptului de proprietate.

Astfel, temelia îngrădirilor dreptului de proprietate se conține la art.46 alin.(5) din Constituție, conform căruia proprietarul este obligat la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului. Deci, se constată că în temeiul art.500 alin.(3) Cod Civil, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț. Scopul principal în stabilirea îngrădirilor dreptului de proprietate constă în crearea condițiilor necesare pentru a face posibilă o conlocuire a membrilor societății.

Printre îngrădirile dreptului de proprietate se enumeră și dreptul de vecinătate, care reprezintă o limitare legală a dreptului de proprietate și cu o sferă de aplicare redusă. Acesta se explică prin faptul că normele dreptului de vecinătate sunt aplicabile numai între proprietarii terenurilor sau bunurilor imobile vecine. Vecinătatea este o stare de fapt care generează anumite drepturi și obligații pentru proprietarii terenurilor sau altor bunuri imobile de unde se pot produce influențe reciproce. Pentru asemenea situații legea instituie pentru proprietarii terenurilor vecine sau a altor bunuri imobile obligația generală de a se respecta reciproc.

Conform art. 585 alin.(l), (2) Cod Civil al RM, „Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă. (2) Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut”.

Potrivit art.586 Cod Civil al RM, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Conform art.586 Cod Civil al RM proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. (2) Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectîndu-se distanța de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

În acest context, la efectuarea lucrărilor de reconstrucție și construcție a mansardei s-a încălcat nu numai principiul bunei vecinătăți dar și dreptul de proprietate a reclamanților.

Potrivit pct. 19 al Hot CSJ nr.2 din 27.03.2006 Cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe, „în cazul în care, în cadrul ședinței de judecată, s-a stabilit existența unui caz de atentare inadmisibilă asupra unui bun imobil din partea proprietarului altui bun imobil, prin influența produsă de ultimul, la cererea proprietarului imobilului asupra căruia s-a produs atentarea, se va putea dispune, după caz: - interzicerea ridicării sau exploatării construcției (art.379 alin.(l) CC); - demolarea sau dezafectarea construcției, cu obligarea organului abilitat de a întocmi un plan de demolare sau dezafectare (pct. 6 HG nr.382 din 24.04.97); - obligarea pîrîtului, în ambele cazuri, la repararea daunelor cauzate prin fapta prejudiciabilă.

Ținînd cont de ilegalitatea actelor emise de către Primăria mun.Chișinău, în raport cu efectele acestora, reclamanții au menționat că vor solicita și compensarea prejudiciului moral ca efect al încălcării dreptului său de proprietate.

De asemenea, ținând cont de faptul că construcția edificată atentează ireversibil asupra dreptului de proprietate, reclamanții vor solicita în instanța de judecată pe cale civilă - demolarea acesteia.

Asupra autorizației de schimbare a destinației imobilului din locativ în nelocativ: susțin reclamanții că potrivit pct. 3 al Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova cu nr. 306 din 30.03.2000. Autorizația de schimbare a destinației este actul emis de autoritățile administrației publice locale pentru revizuirea modului de utilizare a construcțiilor și amenajărilor și a funcțiilor de bază. În condițiile în care activitățile vor desfășura în cadrul acestora nu vor influența negativ asupra prevederilor din documentația de urbanism și amenajare a teritoriului, protecția mediului, condițiile de existență și de siguranță a construcțiilor și nu vor implica executarea lucrărilor de construcție potrivit legislației, este necesară eliberarea unei autorizații de construire.

La rândul său, pct.22 al Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu nr. 306 din 30.03.2000, stabilește că: Pentru eliberarea autorizației de schimbare a destinației, persoana fizică sau juridică completează cererea-tip (indicată în anexa nr. 3) depune la registratura autorităților administrației publice locale.

La cerere se anexează în două exemplare: titlul de proprietate asupra construcțiilor și amenajărilor (în copie autentificată); cartea tehnică a construcției; studiul de fundamentare a schimbării destinației; copia auditului ecologic coordonat cu Ministerul Mediului și Amenajării Teritoriului; dovada de achitare a costurilor serviciilor.

Conform pct. 32 al Regulamentului nominalizat, în cazul când situația urbanistică și ecologică a imobilului, căruia i se schimbă destinația, suportă abateri esențiale de la destinația existentă a acestuia sau de la cea prevăzută în documentațiile legale aprobate de urbanism și amenajarea teritoriului și vecinătățile sînt de acord cu schimbarea destinației imobilului, indicată în cererea solicitantului, executarea studiu fundamentare și consultarea populației nu vor mai fi necesare.

De aici rezultă că, pentru ca Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău să elibereze actul administrativ contestat, urma în mod obligatoriu să fie prezentate de către coproprietarii ***** - Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois acordul scris autentificat notarial al vecinilor (Reclamanților), fapt care nu a avut loc. Mai mult decât atât, reclamanții sunt împotriva schimbării destinației imobilului - *****, ori afectează grav dreptul de proprietate a *****.

Astfel la eliberarea actului administrativ - autorizația de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019, fără acordul vecinilor - reclamanților, s-au încălcat normele legale menționate supra și procedura stabilită, actul dat urmând a fi anulat.

La 27.06.2022, reclamanții Martinescu Ion și Munteanu Liudmila au înaintat cerere de concretizare a cerințelor (f.d.139-141, vol.II), potrivit căreia solicită :

- A revoca/anula certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019 și Autorizația de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020, precum și orice act permisiv emis inclusiv ulterior, care a stat la baza efectuării lucrărilor de reparație, reconstrucție, construcție asupra imobilului - clădirii amplasate pe adresa mun.Chișinău, str.A.Bemardazzi 35 (nr.cadastral: *****), inclusiv ***** și *****;

- A anula procesul-verbal de recepție finală (Mențiuni : Autorizația de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019) nr.2 din 24.06.2021;

- A revoca/anula autorizația de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019, prin care s-a dispus: „autorizează schimbarea destinației încăperilor locative cu nr. cadastral *****.010 (apartamentul *****), suprafața totală de 112.4 m.p. - proprietate comună a solicitanților (câte 1/2 cotă-parte) în baza contractului de vînzare/cumpărare nr.5330 din 07.09.2017".

*Pîrîții – Primarul mun.Chișinău și Consiliul municipal Chișinău,* la 28.05.2021 au depus referința prin care au solicitat declararea acțiunii ca inadmisibilă în temeiul art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ (f.d.33-36, vol.II).

La 21.11.202, reprezentantul Primarului General al mun.Chișinău și Consiliului mun.Chișinău, a mai depus o referință potrivit căreia a solicitat declararea acțiunii ca inadmisibilă în temeiul art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ, iar în caz că instanța nu va reține inadmisibilitatea acțiunii, în conformitate cu art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată (f.d.230-231, vol.II).

În argumentarea poziției sale, invocă autoritatea pârâtă că, Certificatul de Urbanism pentru proiectare și Autorizația de construire se elaborează și se eliberează de către Primăria municipiului Chișinău în condițiile prevăzute de Legea nr. 163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție".

Conform HG nr. 360/1996 „Cu privire la controlul de stat al calității în construcții", controlul de stat al calității în construcții este una din componentele sistemului calității, stabilit prin lege și se efectuează de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică diferențiat, la fazele de concepere, proiectare, autorizare, executare, exploatare, postutilizare a construcțiilor și la producerea materialelor și articolelor pentru construcții, inclusiv controlul respectării procedurii de eliberare a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire care, în caz de depistare a unor încălcări, prin prescripție proprie, sistează valabilitatea respectivelor acte. La fel, reieșind din prevederile Codul contravențional al Republicii Moldova, art. 177 k), în competența INST este și sancționarea încălcărilor manifestate prin recepționarea construcției cu încălcarea prevederilor legale.

Conform Notei Informative a DGAURF nr. 1-03/1-6510 din 20.11.2024 la cererea cu nr. 5526 din 03.07.2019, dnei Natalia Botnariuc, care acționa și din numele coproprietarului apartamentului *****, din str. A. Bernardazzi, 35, dl Nohe Gerhard Anton Alois în baza procurii autentificate notarial, în conformitate cu prevederile Legii nr. 163 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție" și actelor prezentate, inclusiv expertiza tehnică nr. 220/14 din 14.05.2019 și acordul proprietarului apartamentului *****, autentificat notarial (nr. ***** din 10.04.2019), a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 270i/19 din 26.07.2019 pentru reamenajarea spațiului apartamentului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă. Având în vedere că imobilul (03) din care face parte și spațiul examinat are statut de monument local (nr. 93 în Registrul monumentelor istorice de categorie locală din mun. Chișinău și este amplasat în Zona istorică centrală a orașului Chișinău (ZI) - zonă protejată de importanță națională conform Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 978 din 02.09.2004 (nr. 308 în Registrul monumentelor RM ocrotite de stat) a fost prezentat și Procesul verbal nr. 09 dir. 28.05.2019 al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Culturii al RM și fișa de avizare cu Ministrul Culturii prin care a fost aprobată schița de proiect. Practic în aceiași perioadă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin

Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 306 din 30.03.2000 și actele prezentate, inclusiv Studiului de fundamentare a schimbării destinației avizat cu arhitectul-șef a localității la data de 02.07.2019, Avizul la schimbarea destinației imobilului nr.01-11/74 din 20.06.2019 eliberat de către Agenția de mediu precum și declarația autentificată notarial cu proprietarul apartamentului adiacent (nr. ***** din 10.04.2019) a fost eliberată Autorizația de schimbare a destinației nr. 90 id/19 din 26.07.2019 privind modificarea destinației încăperilor locative cu nr. cadastral *****.010 (apartamentul *****) în destinație nelocativă (oficiu).

Menționează pârâții că este necesar de specificat că imobilul dispune de acces direct din partea stradală, vecinătățile sau spațiile interioare ale curții din adresa examinată - nu pot fi afectate. În certificatul de urbanism pentru proiectare au fost specificate mai multe reglementări și aspecte pentru realizarea lucrărilor pentru a aduce un impact renovator imobilului examinat cât și zonei importante din care face parte (conform Raportului de expertiză tehnică nr. 20/14.05.2019 elaborat de expertul tehnic atestat Alexandru Chirpii, starea tehnică a imobilului necesita a fi readusă la exigențele constructive în vigoare). La fel au fost specificate mai multe condiționări pentru a nu afecta accesele publice sau a imobilele adiacente, în special apartamentul învecinat). Ulterior la solicitările repetate de eliberare a autorizației de construire având în vedere stabilirea unor neconformități care necesitau a fi înlăturate, inclusiv ținând cont de invocările și comunicările proprietarilor de imobil privind starea deplorabilă a acoperișului și deteriorarea pereților construcției integre din cauza tergiversării lucrărilor de construcție, stare tehnică confirmată și prin noul Raport de expertiză tehnică nr.20/19 din 08.07.2020, în conformitate cu prevederile și procedurile Legii nr. 163/2010 (după excluderea unor neconformități la documentația de proiect) a fost eliberată autorizația de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020.

Remarcă pârâții că în actul permisiv emis s-a condiționat expres un șir de condiții pentru a nu afecta vecinătățile sau domeniul public, cum ar fi: neadmiterea careva afectări ale terenurilor și construcțiilor învecinate (în cazul unor afectări, prejudiciul va fi compensat și remediat de către beneficiar); a ține cont de declarația autentificată notarial cu proprietarul apartamentului adiacent; păstrarea/prevederea posibilității tehnice de extindere identică pentru apartamentul *****, adiacent (nu se admite extinderea din parametrii de bază sau amplasarea goluri de zidărie la mansardă spre apartamentul respectiv); să fie prevăzută amenajarea terenului adiacent cu păstrarea cotei de nivel a terenului de utilitate publică și posibilitatea circulației pietonale (fără bordur, pavaje cu uluce sau alte elemente ce îngreunează circulația); interzice începerea lucrărilor legate de zgomot înainte de ora 8.00 și/sau încheierea lor mai târziu de ora 18.00; și altele.

Mai reiterează reprezentantul pârâților că imobilul vizat, cu statut de monument, este într-o stare deplorabilă și riscă să fie ruinat dacă se sistează lucrările inițiate de consolidare și renovare a acoperișului, potrivit investigațiilor experților tehnici licențiați, fapt confirmat și de Avizul- constatare a autorului de proiect, compartimentul rezistența dna Eugenia Ciobanu. Potrivit acestor concluzii, practic este imposibil conservarea acestor lucrări și se impune în mod de urgență de inițiat renovarea cu aducerea la un bun sfârșit a întregului imobil, care este înregistrat ca monument de importanță locală. Starea deplorabilă a elementelor constructive ale construcției examinate a survenit inclusiv inacțiunilor proprietarilor de reparare a elementelor acoperișului. Lucrările de acest tip pot fi catalogate ca caz de forță majoră, prevăzut în art. 12 (9) din Legea nr. 163/2010. Este necesar de adăugat că pe parcursul lucrărilor au apărut disensiuni între proprietarul imobilului examinat și proprietara *****, dna Keleș Galina din aceiași adresă (care anterior a eliberat acord autentificat imobilelor la desfășurarea lucrărilor) inclusiv fiind invocată și nemulțumirea referitor la blocarea accesului în acoperișul de asupra apartamentului *****.

Astfel, dna Botnariuc Natalia și dl Nohe Gerhard Anton Alois au fost somați prin scrisoarea nr. 21/192 din 09.03.2021 să asigure acces separat la spațiul respectiv în vederea exploatării lui și să nu creeze impedimente. Ulterior în baza informațiilor obținute s-a stabilit că ***** dispune de acces la spațiul din acoperiș. La general, consideră autoritatea pârâtă binevenită realizarea unui acoperiș nou care ar proteja și spațiul apartamentului ***** sau va oferi posibilitatea tehnică de extindere pe verticală a respectivului în conformitate cu soluțiile implementate de vecini, și în nici un caz nu poate fi admisă extinderea spațiului apartamentului ***** din contul acoperișului deasupra Spațiului apartamentului *****, fără acordul proprietarilor.

În privința expunerii asupra legalității eliberării actelor permisive specificate supra în lipsa acordurilor autentificat notarial cu coproprietarii apartamentului ***** din vecinătatea imobilului cu nr. cadastral nr. cadastral *****.010, informează reprezentantul pârâților că inițial în documentația de proiect prezentată de către dna Natalia Botnariuc și dl Nohe Gerhard Anton Alois se prevedea extinderea spațiului mansardei cu extindere din perimetrul de bază a imobilului deținut deasupra spațiului apartamentului ***** învecinat. Ținând cont că asemenea operațiune poate fi realizată doar în baza acordurilor autentificate cu proprietarii de imobil, beneficiarii fiind informați despre necesitatea prezentării acordurilor proprietarilor învecinați. Ulterior, având în vedere că în documentația de proiect s-au efectuat corectări, fiind exclusă extinderea spațiului imobilului nr. cadastral *****.010 peste spațiul imobilului cu nr. cadastral *****.008, a fost eliberată autorizația de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020, după cum s-a specificat și mai sus - cu condiționare expresă a faptului că se impune păstrarea/prevederea posibilității tehnice de extindere identică pentru apartamentul ***** adiacent (nu se admite extinderea din parametrii de bază sau amplasarea goluri de zidărie la mansardă spre apartamentul respectiv).

În acest context, potrivit art. 12 din Legea nr. 163/2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcții” la cererea pentru obținerea autorizației de construire se va anexa un șir de acte, inclusiv 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. Coproprietari al imobilului cu nr. cadastral *****.010 conform datelor din Registrul bunurilor imobile este doar dna Natalia Botnariuc și dl Nohe Gerhard Anton Alois. Important este de relatat că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, imobilul în examinare (încăperi cu nr. cadastral *****.010) este recepționat și înregistrat în Registrul bunurilor imobile conform Procesului verbal de recepție finală nr. 2 din 24.06.2021. La recepția finală, menționează reprezentantul pârâților că potrivit prevederilor capitolului III[1] din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin HG nr. 285/1996 (cu modificările operate prin HG nr. 318/2017), recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora, atât la lucrările noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică) și executant, prin crearea unei comisii de recepție în baza unu contract civil.”

Conform art. 5 al Codului Administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitate; actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplica nemijlocit legea.

Art. 8 din Codul Administrativ prevede că, regimul de putere publică reprezintă ansamblu, competențelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităților publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forță juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice.

Conform art. 109 alin. 1 și 2 din Constituia RM, „administrația-publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia privește atât organizarea și funcționarea administrației publice locale, cât și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă".

*Persoana terță – Keleș Galina,* la 30.11.2023 a depus referința prin care a solicitat admiterea acțiunii depusă de către Martinescu Ion și Munteanu Liudmila împotriva Consiliului mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău privind anularea actelor administrative: a certificatului de urbanism nr.270i/19 din 26.07.2019; a autorizației de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020 și a autorizării de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019 în privința bunului imobil din str.A.Bernardazzi, 35, mun.Chișinău (f.d.174-179, vol.II).

În argumentarea poziției sale, invocă persoana terță Keleș Galina că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.68/1-2 din 22.03.2007 a fost aprobat Planul Urbanistic General al or. Chișinău, ca document fundamental cu caracter director în definirea și implementarea politicilor, programelor și proiectelor de dezvoltare ale orașului Chișinău.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.22/40 din 25.12.2008 a fost aprobat Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, ca parte componentă a Planului Urbanistic General al or. Chișinău, cu caracter regulatoriu. Conform pct. 4 al deciziei menționate Pentru Zona Centrală istorică a orașului Chișinău, Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către consiliul municipal Chișinău a Planului Urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor.

În sensul Legii 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului: Prevederi cu caracter reglementator - prevederi cuprinse în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului, inclusiv în regulamentele de urbanism, care stabilesc reglementări în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, ce se aplică efectiv în practică asupra fiecărei parcele cadastrale în parte. Ele constituie elemente de fundamentare obligatorii, necesare eliberării certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire, desființare, funcționare sau schimbare a destinației.

Astfel, conform art. 4 alin. (2) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție în lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, emitentul este obligat să elaboreze, prin intermediul serviciilor sale abilitate, o schemă de amplasare a imobilului/terenului și a rețelelor edilitare, care, fiind avizată de către arhitectul-șef, organele supravegherii de stat (Agenția Națională pentru Sănătate Publică, Agenția de Mediu, organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori și pompieri), INCP „ Urbanproiect" (pentru toate localitățile, cu excepția municipiului Chișinău), IMP „Chișinăuproiect " (pentru municipiul Chișinău), va servi drept temei pentru elaborarea și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare.

Totodată, potrivit art. 12 alin. (1) lit. a) al Legii privind autorizația executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, prevede expres, că: autorizația de construire se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: a) acordul autentificat notarial al coproprietarului de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

Conform prevederilor art. 2 Noțiuni principale din Legea nr. 163/2010: autorizație de construire - act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și documentației de proiect elaborate și verificate;

certificat de urbanism pentru proiectare - act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect;

documentație de proiect- piese scrise și desenate care cuprind soluții tehnice și economice de realizare a obiectivului de investiții în volumul stabilit de documentele normative.

Conform prevederilor art. 5 alin. (5) din Legea nr. 163/2010, Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-șef a documentației de proiect în volum de: plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, rețele edilitare exterioare.

Avizarea documentației de proiect de către serviciile interesate, inclusiv și de către arhitectul-șef se efectuează în perioada valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare. Autorizația de construire poate fi eliberată doar în cazul, în care documentația de proiect este avizată de către arhitectul-șef al localității. Termenul de valabilitate al avizului arhitectului-șef nu este stabilit prin legislație sau alte acte normative. Deci, în mod general la depunerea cererii pentru abținerea autorizației de construire valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare este deja consumată/epuizată, fiind valabil avizul arhitectului-șef și alte avize prevăzute de legislație.

Astfel, se constată că reclamanții Martinescu Ion și Munteanu Liudmila nu și-au manifestat sub nici o formă acordul la efectuarea cărorva lucrări, inclusiv reconstrucție sau construcție a mansardei. Astfel, constată persoana terță, că Certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019 și Autorizarea de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020 sunt emise contrar normelor legale.

Totodată, prin prezenta cerere de susținere a acțiunii, persoana cointeresată Keleș Galina, la fel susține cerința privind anularea actelor administrative contestate, deoarece Botnariuc Natalia și alții care au executat careva lucrări de reconstrucție/construcție și-au depășit înțelegerile și au dus-o în eroare pe Keleș Galina. Conform prevederilor art. 15 alin. (2) din Legea nr. 163/2010, neînceperea lucrărilor în termenul stabilit prin autorizația de construire duce la pierderea valabilității acesteia, fiind necesară emiterea unei noi autorizații în condițiile prevăzute la art. 12.

Conform prevederilor art. 12 din Legea nr. 163/2010 condițiile de eliberare a autorizației de construire sunt următoarele: (1) Autorizația de construire 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 sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite; 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 lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării 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 arheologică; i) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului și dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfășura activități prevăzute de Legea *****6/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului. (2) Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin. (1) nu se admite. (6) Dacă emitentul nu a respectat termenul stabilit la alin. (1) și nu a informat în scris solicitantul (beneficiarul) despre refuz, autorizația de construire se consideră eliberată. În acest caz, solicitantul (beneficiarul) este în drept să înceapă executarea lucrărilor, conform condițiilor stabilite la art. 281, informând în scris emitentul și Agenția pentru Supraveghere Tehnică. (7) La survenirea situației prevăzute la alin. (6), emitentul eliberează necondiționat autorizația de construire în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii informației despre începerea executării lucrărilor.

Invocă persoana terță că pînă la data emiterii Autorizație de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020 nu a fost aprobată documentație de urbanism, care ar stabili condițiile de construibilitate a terenurilor amplasate în limita Zonei Centrale istorice a or. Chișinău, inclusiv pentru imobilul din str. A. Benardazzi, 35, mun. Chișinău, astfel urmînd să fie preluate condițiile prescrise în certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019, documentația de proiect avizată de către arhitectul-șef și avizul Consiliului Național al Monumentelor Istorice la proiectul de execuție, care pot servit drept temei pentru emiterea autorizației de construire, fapt care nu indică la nerespectarea procedurii și care constată, că Autorizație de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020 a fost eliberată contrar prevederilor stabilite prin Legea 163/2010.

Mai notează persoana terță prevederile art.312 din Codul Civil RM „Consimțămintul”, indică, că: (1) Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat. (3) Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Astfel reclamanții Martinescu Ion și Munteanu Liudmila, nu și-au manifestat voința, și nu și-au dat consimțământul sub nici o formă pentru eliberarea actelor administrative cu caracter individual și anume: certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019, autorizația de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020 și autorizației de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019, ceea ce contravine art. 312 CC.

Totodată, art. 550 „Actele de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate comună pe cote-părți”, indică, că: (1) Actele de administrare precum încheierea sau rezoluțiunea unor contracte de locațiune, cesiunile de venituri imobiliare și altele asemenea cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți. (2) Actele de administrare care limitează în mod substanțial posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalți coproprietari nu pot fi efectuate decît cu acordul acestuia. (3) Coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere instanței de judecată să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului. (4) Orice acte juridice de dispoziție cu privire la bunul comun, actele de folosință cu titlu gratuit, cesiunile de venituri imobiliare și locațiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani, precum actele care urmăresc exclusiv înfrumusețarea bunului nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor. Orice act juridic cu titlu gratuit va fi considerat act de dispoziție. (5)

Actele juridice încheiate cu nerespectarea dispozițiilor alin.(l)-(4) sînt inopozabile proprietarului care nu a consimțit, expres ori tacit, la încheierea actului. (6) Coproprietarului vătămat i se recunoaște dreptul ca, înainte de partaj, să exercite acțiunile posesorii împotriva terțului care ar fi intrat în posesia bunului comun în urma încheierii actului. În acest caz, restituirea posesiei bunului se va face în folosul tuturor coproprietarilor, cu despăgubiri, dacă este cazul, în sarcina celor care au participat la încheierea actului.

Astfel la materialele cauzei civile care se examinează în procedura contenciosului administrativ este prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor din 13.12.2020, (număr cadastral *****) în care sunt indicați proprietarii pe cote părți după cum urmează: Martinescu Ion (cota parte 7/40); Keleș Galina (cota parte 7/40); Munteanu Liudmila (cota parte 7/40).

În baza art. 550 alin. (2) din Cod Civil, coproprietarii imobilului din str. A. Bernardazzi, 35 ***** nu și-au eliberat acordul sub nici o formă, pentru a accepta careva cheltuieli pentru executarea lucrărilor sau a cerințelor indicate în actele administrative contestate, după cum urmează: certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019, autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020 și autorizației de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019.

Astfel, notând prevederile art.205 din Codul administrativ, persoana terță Keleș Galina susține acțiunea înaintată de către Martinescu Ion și Munteanu Liudmila împotriva Consiliului mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău privind anularea actelor administrative: a certificatului de urbanism nr.270i/19 din 26.07.2019; a autorizației de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020 și a autorizării de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019 în privința bunului imobil din str.A.Bernardazzi, 35, mun.Chișinău.

*Persoana terță – Botnariuc Natalia*, la 29.04.2021 a depus referința aferentă cererii de suspendare a actelor administrative contestate, însă potrivit căreia invocă și motivele sale de fapt (f.d.66-69).

Astfel, a menționat persoana terță Botnariuc Natalia că, în fapt, persoanele interesate Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois sunt coproprietarii (1/2 cotă parte a casei) a bunului imobiliar, și anume: *****, numărul cadastral *****, situat pe aceeași adresa unde se află apartamentul reclamanților mun.Chișinău, str. A. Bemardazzi, 35.

La data de 04 aprilie 2019 a fost semnată recipisa prin care a fost exprimat acordul coproprietarului apartamentului ***** Botnarciuc Nataliei la achitarea integrală a lucrărilor de reparație pe cont propriu pentru reconstrucția acoperișului întregului bloc locativ al mun. Chișinău, str. A. Bernardazzi, 35, precum și acordul coproprietarului apartamentului ***** Keleș Galina pentru realizarea reconstrucției acoperișului întregului bloc locativ.

La data de 10 aprilie 2019, de către notarul Chirtoacă Lilia a fost legalizată semnătura Keleș Galinei pe declarația privind acordarea consimțământului la reconstruirea fațadei și acoperișului bunului imobil situat pe adresa: mun.Chișinău, str.A.Bernardazzi nr.35, *****. Prin aceeași declarație a fost confirmat acordul Keleș Galinei pentru schimbarea destinației bunului imobil din spațiu locativ în spațiu nelocativ.

La data de 02 mai 2019, a fost înaintată solicitarea coproprietarilor blocului locativ, Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois privind emiterea Raportului de expertiză tehnică despre starea tehnică a construcției, casei situate pe adresa: mun.Chișinău, str.A.Bernardazzi nr.35, *****, în privința posibilității efectuării reconstrucției acoperișului și de consolidarea clădirii. De asemenea, la 14 mai 2019, expertul tehnic Chiprii Alexandru a emis Concluzia tehnică nr. 20/19 în care s-a menționat că partea principală a grinzilor are o fragilitate crescută, la casă nu există o protecție elementară antiseismică și elementele portante ale acoperișului căpriorului sunt uscate, deteriorate de putrezire și vierme de lemn.

La data de 12 decembrie 2019, Ministerul Educației Culturii și Cercetării al Republicii Moldova emite avizarea proiectului de execuție (nr.05-2-09/7394 din 20.12.2019) deoarece clădirea are statut de monument istoric.

Primăria municipiului Chișinău emite persoanelor interesate Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois Certificat de Urbanism nr. 270i/19 din data de 26.07.2019 și Autorizație de Construire nr. 238-c din data de 13.08.2020, iar Consiliul Municipal Chișinău - Autorizația de Schimbare a Destinației nr. 90id/l9 din data de 26.07.2019.

Executând obligația sa conform recipisei, Botnariuc Natalia achită integral din cont propriu lucrările de reparație, valoarea cărora constituie aproximativ 40 000 de Euro.

Pe parcursul lucrărilor, în octombrie-noiembrie 2020, atunci când acoperișul vechi a fost demolat și s-a început construcția acoperișului nou, vecina Keles Galina și fratele d-ei Martinescu Ion au întreprins mai multe încercări de șantaj pentru a impune antreprenorului procurarea apartamentului lor la un preț exagerat (67 000 euro). (Convorbirea o anexează).

Ca urmare a obstrucției fizice, precum și a apelurilor repetate de la Keleș Galina către inspectori de poliție și reprezentanții mass-media în timpul efectuării lucrărilor de reparație, antreprenorul este nevoit să suspende lucrările în perioada ploioasă, ca urmare a căreia se produc daune materiale bunului imobil (*****, A. Bemardazzi, nr. 35), iar proprietarii săi suferă daune materiale. Pentru a evalua daunele materiale asupra bunurilor imobile și pentru a primi recomandări pentru efectuarea lucrărilor de construcție necesare, pe 19 octombrie 2020, Natalia Botnariuc apelează la un expert tehnic. La data de 20.10.2020, se emite Raportul de expertiză tehnică nr. 19/20, în care se precizează că structurile mansardei, acoperișul căpriorului de-a lungul primei axe și peretele de-a lungul celei de-a treia axe a clădirii și pereții de-a lungul celei de-a treia axe a clădirii sunt într-o stare de pre-urgență, de fapt, amenințând să se prăbușească, ca urmare, este necesar să se efectueze într-un mod operativ reparație capitală.

La moment, lucrările de reconstrucție capitală a acoperișului sunt practic finisate. D-na Galina Keles insista ca antreprenorul să-i ofere acordul de a înregistra spațiul mansardal nou construit în Cadastru de Stat. Astfel să lărgească suprafața apartamentului nr 8 ce-i aparține. Dar având în vedere că toate investițiile au fost întreprinse doar de Natalia Botnariuc și acțiunile d-nei Keles au adus doar la prejudicii materiale, sistarea lucrărilor și prelungirea perioadei de construcție, antreprenorul nu este dispus sa ofere un astfel de acord. Lipsa acordului antreprenorului și prezintă motivul pentru adresarea proprietarilor apartamentului ***** în judecată.

Cu referire la suspendarea autorizației de schimbare a destinației nr. 90id/19 din data de 26.07.2019 și argumentelor reclamanților în privința faptului că ei nu au dat acord la schimbarea destinației a bunului imobil, de aceea dreptul lor de proprietate a fost afectat grav, menționează persoana terță Botnariuc Natalia că conform art.22 a Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației, Anexa la Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.306 din 30 martie 2000, „Pentru eliberarea autorizației de schimbare a destinației, persoana fizică sau juridică completează cererea-tip (indicată în anexa nr.3) și o depune la registratura autorităților administrației publice locale.

La cerere se anexează în două exemplare: titlul de proprietate asupra construcțiilor fi amenajărilor (în copie autentificată); cartea tehnică a construcției; studiul de fundamentare a schimbării destinației; copia auditului ecologic coordonat cu Ministerul Mediului și Amenajării Teritoriului. Cartea tehnică se prezintă în original. După examinarea și introducerea informației referitor la schimbarea destinației, ea se va restitui beneficiarului.” Din documentele solicitate pentru emiterea autorizației sus-menționate nu se

cere acordul vecinilor. De asemenea, reclamanții nu confirmă modul în care, în cazul schimbării destinației bunului imobilul, dreptul lor de proprietate va fi grav afectat.

*În şedinţa de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii,* reclamanții Martinescu Ion și Munteanu Liudmila nu s-au prezentat, iar reprezentantul lor, avocatul Barbăneagră Sergiu, a solicitat admiterea acțiunii pe motivele de fapt și de drept invocate în acțiune.

Reprezentantul pârâților – Consiliului mun.Chișinău, Primăria mun.Chișinău, în ședința de judecată nu s-a prezentat, în pofida înștiințării legale (f.d. 167, vol.II) și instanța, în temeiul art.218 lit. d) Cod Administrativ, a dispus soluționarea acțiunii în lipsa acestora.

Persoana terță Keleș Galina și reprezentantul său, avocatul Sergiu Bucicov, a solicitat admiterea acțiunii pe motivele de fapt și de drept invocate în acțiune.

Persoanele terțe Natalia Botnariuc și Nohe Gerhard Anton Alois, în ședința de judecată nu s-a prezentat, și instanța, în temeiul art.218 lit. d) Cod Administrativ, a dispus soluționarea acțiunii în lipsa acestora.

***Examinînd cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile părților, cercetînd probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată conchide că aceasta este întemeiată și urmează a fi admisă parțial, din următoarele considerente.***

***În privința admisibilității acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.***

În condițiile speței, autorizația de schimbare a destinației nr.90id din 26.07.2019 și autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020, constituie în sine act administrative individuale defavorabile pentru Martinescu Ion și Munteanu Liudmila, pasibil controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

Or, conform art. 10 alin. (1) Cod Administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Art. 11 alin. (1) lit. a) Cod Administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Conform art. 17 Cod Administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Reieșind din normele legale enunțate, instanța va respinge ca neîntemeiat demersul reprezentantului pârâtului privind declararea acțiunii ca inadmisibilă în temeiul art. 207 alin.(2) lit.e) Codul administrativ, lipsa dreptului vătămat al reclamanților, or prin actele administrative contestate, autorizația de schimbare a destinației nr.90id din 26.07.2019 și autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020 a fost autorizată schimbarea destinației încăperilor locative-proprietate comună a reclamanților și a fost autorizată executarea lucrărilor de reamenajare/reconstucție a acoperișului casei ce cuprinde mai multe apartamente, inclusiv și apartamentul ***** din str. A.Bernardazzi 35 cu nr. cadastral *****.008 și respectiv casa având pereți comuni și acoperiș comun, fapt ce denotă netemeinicia demersului reprezentantului pârâtului privind lipsa dreptului vătămat al reclamanților. Or, reclamanții în

cererea de chemare în judecată, invocă că în urma actelor administrative permisive ce au fost eliberate persoanelor terțe și respectiv reconstrucția acoperișului casei (comună) a afectat starea imobilului și respectiv dreptul de proprietate a reclamanților.

Conform art. 206 al Codului administrativ, (1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ). (2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

Potrivit prevederilor art.208 alin.(1) al Codului administrativ, în cazurile prevăzute de Lege, pînă la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prelabilă.

Conform art.208 alin.(3) - (5) din Codul administrativ, dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual. O acţiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acţiuni. O acţiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

În conformitate cu art.209 al Codului administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător. Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă. Pentru acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ.

În concordanță cu art.163 al Codului administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei; b) decizia cu privire la cererea prealabilă înrăutăţeşte situaţia unei persoane faţă de situaţia din decizia iniţială; c) legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanţa de judecată.

Cu referire la procedura prealabilă, instața reține că potrivit art.163 din Codul administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei; b) decizia cu privire la cererea prealabilă înrăutățește situația unei persoane față de situația din decizia inițială; c) legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

Totuși, avînd în vedere eliberare mai multor acte, pe care le contestă reclamanții, la 23.02.2021, reprezentantul reclamanților, Barbăneagră Sergiu a înaintat Consiliului mun.Chișinău și Primăriei

mun.Chișinău cerere prealabilă prin care au solicitat revocarea/anularea certificatul de urbanism nr. 270i/19 din 26.07.2019 și Autorizația de construire nr. 238-c/20 din 13.08.2020, precum și orice act permisiv emis inclusiv ulterior, care a stat la baza efectuării lucrărilor de reparație, reconstrucție, construcție asupra imobilului - clădirii amplasate pe adresa mun.Chișinău, str.A.Bernardazzi 35 (nr.cadastral: *****), inclusiv ***** și *****; A refuza emiterea altor acte care ar legifera vreun careva drept asupra construcției - mansardei edificate pe acoperișul imobilului efectuării lucrărilor de reparație, reconstrucție, construcție asupra imobilului - clădirii amplasate pe adresa mun.Chișinău, str.A.Bemardazzi 35 (nr.cadastral: *****), inclusiv ***** și *****, inclusiv actul de dare în exploatare (f.d.10-12, vol.I)

Dat fiind faptul că autoritatea pârâtă nu a emis răspunsul la cererea prealabilă, în termenul stabilit de lege, la 12.04.2021, reclamanții s-au adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată.

În urma analizei actului administrativ contestat, precum și a contextului solicitărilor formulate de reclamant, instanța constată că acțiunea dedusă judecații este acțiune în anulare, conform prevederilor art. 206 Cod Administrativ.

Totodată, ținând cont de localizarea sediului autorității publice care a desfășurat activitatea administrativă contestată, în virtutea art. 191 alin. (1) și art. 196 Cod Administrativ se constată competența materială și teritorială a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) în examinarea acțiunii de contencios administrativ dedusă judecății.

Prin urmare, instanța consideră că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) Cod Administrativ, nu se regăsesc.

***În privința temeiniciei acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.***

Materialele cauzei denotă că, potrivit extrasului din Registru bunurilor imobile, Martinescu Ion, Keleș Galina și Munteanu Liudmila dețin în proprietate a câte 7/40 cotă parte asupra apartamentului ***** din str.Alessandro Bernardazzi 35, cu nr.cadastral *****.008, iar Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois dețin a câte ½ cotă parte din apartamentul ***** din str.Alessandro Bernardazzi 35, cu nr.cadastral *****.010 (f.d.13, 14 vol.I).

Prin autorizația de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019 eliberată de Consiliul mun.Chișinău, s-a autorizat : schimbarea destinației încăperilor locative cu nr. cadastral *****.010 (apartamentul *****), suprafața totală de 112.4 m.p. - proprietate comună a solicitanților (câte ½ cotă-parte) în baza Contractului de vînzare/cumpărare cu nr.5330 din 07.09.2017 în nelocativ (oficiu) pe terenul situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str.Alessandro Bernardazzi 35, în următoarele condiții: spațiul examinat va fi utilizat cu statut nelocativ conform Studiului de fundamentare a schimbării destinației avizat cu DGAURF la data de 02.07.2019, Avizul la schimbarea destinației imobilului nr. 01-11/74 din 20.06.2019 eliberat de către Agenția de mediu precum și declarația autentificată notarial cu proprietarul apartamentului adiacent (nr. ***** din 10.04.2019). În cazul necesității efectuării intervențiilor în structura constructivă a imobilului, solicitantul va obține certificatul de urbanism la proiectare în modul stabilit de Legea nr. 163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”. Se va ține cont că imobilul (03) din care face parte și spațiul examinat are statut de monument local (nr. 93 în Registrul monumentelor istorice de categorie locală din mun. Chișinău) și este amplasat în zona istorică centrală a orașului Chișinău - zonă protejată de importanță națională conform Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 978 din 02.09.2004 (nr.308 în Registrul monumentelor RM ocrotite de stat) (f.d.18, vol.I).

Potrivit certificatului de urbanism nr.270i/19 din 26.07.2019 eliberat de Primăria mun.Chișinău, în baza prevederilor Legii nr.163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru : Reamenajarea spațiului apartamentului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă situat în mun.Chișinău, sectorul Centru, str. Alessandro Bernardazzi nr.35, ***** (f.212, vol.I).

Prin scrisoarea Direcției Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare nr.S-21/195-2 AP din 18.06.2020, s-a comunicat reclamantei la cererea sa nr.195 AP din 04.05.2020 cu privire la eliberarea autorizației de construire pentru reamenajarea apartamentului nr.1 cu extindere prin mansardare că chestiunea abordată va fi examinată după prezentarea acordului autentificat notarial în privința mansardării cu proprietarii apartamentului învecinat (*****) adiacent imobilului său. La fel, s-a comunicat despre necesitatea semnării și aplicării ștampilei verificatorului de proiect pe planșa nr.5 „Plan mansardă" (f.d.238, vol.I).

Potrivit declarației autentificată de notarul Chirtoacă Lilia la 10.04.2019, Keleș Galina coproprietara apartamentului ***** din str.Alessandro Bernardazzi 35, a confirmat acordul cet.Botnariuc Natalia la reconstrucția fațadei și acoperișului bunului imobil situat pe adresa mun.Chișinău, str.A.Bernardazzi nr.35, *****; de asemenea a confirmat acordul cet.Botnariuc Natalia pentru schimbarea destinației bunului imobil situat pe adresa mun.Chișinău, str.A.Bernardazzi nr.35, *****, din spațiu locativ în spațiu nelocativ, cu condiție respectării dreptului său de proprietate (f.71, vol.I).

Potrivit declarației autentificată de notarul Chirtoacă Lilia la 04.12.2023, Keleș Galina coproprietara apartamentului ***** din str.Alessandro Bernardazzi 35, a declarat că nu dă acordul și nu acceptă ca din data semnării prezentei declarații, dna Botnariuc Natalia în calitate de co/proprietar al bunului imobil ***** situat din str. str.Alessandro Bernardazzi 35, să facă/realizeze reconstrucții privind bunul imobil situat pe adresa mun.Chișinău, str.Alessandro Bernardazzi nr.35, ***** (f.d. 180, vol.II).

Potrivit fișei de avizare emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice nr.20 din 12.12.2019, Consiliul a aprobat proiectul de execuție privind reamenajarea spațiului apartamentului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă (f.d. 80 , vol.I).

Prin autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020, ca urmare a cererii depusă de Botnariuc Natalia care acționa și din numele dlui Nohe Gerhard Anton Alois în baza procurii autentificate notarial, în baza prevederilor Legii nr.163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție" și a Planului urbanistic general al localității aprobat de către Consiliul municipal Chișinău prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007, s-a autorizat lucrările de reamenajare a spațiului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă conform Autorizației de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019 pe imobilul/terenul cu nr.cadastral *****.010 situat în mun.Chișinău, sectorul Centru, str.Alessandro Bernardazzi 35, *****, în următoarele condiții :

- Nu se admit careva afectări ale terenurilor și construcțiilor învecinate. În cazul unor afectări, prejudiciul va fi compensat și remediat de către beneficiar;

- Vor fi respectate normativele în vigoare, prevederile documentației de proiect avizate și aprobate în modul stabilit conform CUP nr.270i/19 din 26.07.2019, Expertizele tehnice nr.20/14.05.2019 și nr.20/19-08.07.2020, declarația autentificată notarial cu proprietarul apartamentului adiacent (nr.***** din 10.04.2019);

- Va fi păstrată/prevăzută posibilitatea tehnică de extindere identică pentru apartamentul ***** adiacent (nu se admit extinderea din parametrii de bază sau amplasarea goluri de zidărie la mansardă spre apartamentul respectiv); ...(f.d.21, vol.I).

Potrivit raportului tehnic nr.19/20 eliberat de expertul tehnic Chirpii Alexandru la 20.10.2020, în concluzie se menționează : în baza cercetărilor suplimentare a construcțiilor de bază casei exploatate pe adresa: mun.Chișinău, str.Bernardazzi nr.35, în urma ploilor abundente care au avut loc, analiza rezultatelor acesteia și în conformitate cu normele și reglementările actuale a concluzionat că construcția podelei mansardei, acoperișul cu grinzi de-a lungul primei axe și pereții de-a lungul celei de-a treia axe a clădirii se află într-o stare de pre-urgență, amenințând în esență prăbușirea. În legătură cu acest fapt, proprietarului casei examinate urmează în mod operativ să efectueze reparația capitală și consolidarea părților clădirii de-a lungul primei și celei de-a treia axe (f.d.86-88, vol.I).

Potrivit procesului-verbal de constatare a faptelor întocmit de executorul judecătoresc Tuceacov Eduard la 08.02.2021, a constatat că în data de 08.02.2021, executorul judecătoresc Tuceacov Eduard, deplasîndu-se la fața locului, adresa mun. Chișinău, str. A.Bernardazzi 35, a constatat existența unei construcții, formată dintr-un nivel la parter cu mai multe apartamente (etajul 1), executat din pereți cu blocuri de calcar (cotileț) tencuiți, geamuri din termopan și sticlă și gratii, fiind executat planșeul la etajul 1. La nivelul 2 este efectuată o construcție de tip mansardă cu geamuri termopan, tencuială cu finisaj și acoperită, construcția fiind extinsă pe tot perimetrul casei, vizual fiind efectuată mai recent decît construcția de la etajul 1. Alte componente la construcția nefinisată nu au fost constatate (f.22, vol.I).

Potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr.192 din 08 noiembrie 2021 elaborat de către expertul judiciar Achimov Anatolie, în concluzii a constatat: 1.Starea structurilor apartamentului ***** nu corespunde cerințelor standardelor actuale. Apartamentul deținut de dna Keleș Galina trebuie reparat cu consolidarea unor structuri ale clădirii. În cadrul examinării bunului imobil, s-au înregistrat fisuri pe pereții exteriori și interiori, pe pod; deteriorarea parțială a stratului de finisare, mucegai și umiditate. Defectele depistate în apartamentul ***** sunt într-o relație de cauzalitate cu lucrările de reconstrucție a ap. ***** de pe str.Bernardazzi 35, mun.Chișinău. 2. Pentru un trai sigur în ***** din casa rezidențială nr.35 de pe str.Bernardazzi, mun.Chișinău este necesară executarea lucrărilor de reparații cu consolidarea principalelor structuri ale clădirii și anume: -reparații a acoperișului și tavanelor; - tratarea suprafețelor cu soluție antimucegai a spațiilor; - repararea stratului de finisare a pereților și tavanelor. 3. Lipsa de insolație necesară a apartamentului 8, apărută cu încălcarea normelor de executare a lucrărilor de reconstrucție în ***** din aceiași casă pe str.Bernardazzi 35, a dus la următoarele consecințe: -reducerea duratei de viață a structurilor apartamentului examinat; - diminuarea condițiilor sanitare igienice din apartamentul examinat; - scăderea valorii de piață a apartamentului examinat. Expertul a întocmit un deviz, prin care au fost stabilite costurile necesare pentru repararea apartamentului examinat (***** din casa rezidențială nr.35 de pe str.Bernardazzi, mun.Chișinău). Costul lucrărilor constituie 327 676,88 lei (f.d.186-208, vol.II).

***Cadrul normativ general.***

Conform art. 53 din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Conform art. 3 Cod Administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Conform art. 6 Cod Administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ

individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.

Conform art. 10 alin. (1) Cod Administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 Cod Administrativ, actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia.

Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

Conform art. 16 Cod Administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Conform art. 17 Cod Administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 18, 19, 20 Cod Administrativ, Interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 21 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Conform art. 22 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 30 Cod Administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să

afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 Cod Administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Conform art. 118 Cod Administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

Conform art. 137 Cod Administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Conform art. 189 alin. (1) Cod Administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

În conformitate cu art. 225 Cod Administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) şi-a exercitat dreptul discreţionar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar;

d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

În cazul în care au fost emise acte administrative individuale şi normative referitoare la securitatea naţională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepţionale, la măsurile de urgenţă luate de autorităţile publice în vederea combaterii calamităţilor naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor şi a altor fenomene similare, instanţa de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanţe:

a) existenţa situaţiei excepţionale la data la care a fost emis actul;

b) competenţa autorităţii publice de a emite actul;

c) existenţa interesului public care justifică emiterea actului administrativ;

d) imposibilitatea efectivă a autorităţii publice de a emite actul în condiţii obişnuite.

Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale.

***Cadrul normativ special.***

Conform art.109 alin.(1) și (2) al Constituției RM, administraţia publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale şi ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia priveşte atît organizarea şi funcţionarea administraţiei publice locale, cît şi gestiunea colectivităţilor pe care le reprezintă.

Potrivit prevederilor articolului 112 alin.(2) din Constituţia RM, consiliile locale şi primarii activează, în condiţiile legii, ca autorităţi administrativ autonome şi rezolvă treburile publice din sate şi oraşe.

Modul de organizare şi funcţionare a autorităţilor administraţiei municipale se reglementează de Legea privind administraţia publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 şi Legea privind statutul municipiului Chişinău nr. 136 din 17.06.2016.

Dispoziţiile art. 14 alin.(2) al Legii privind administrația publică locală nr. 436/2006 (în vigoare la momentul emiterii actelor adminstrative contestate), prevăd că, (2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului);

c) decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii;

d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;

e) decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;

f) decide asupra lucrărilor de proiectare, construcţie, întreţinere şi modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ în condiţiile Legii cu privire la locuinţe, precum şi a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale şi de agrement de interes local.

Potrivit art. 6 alin.(2) pct. 3) al Legii privind statutul municipiului Chișinău nr. 136/2016, Consiliul municipal exercită următoarele competenţe de bază : b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului; c) decide, în condiţiile legii, darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului public al municipiului, precum şi a serviciilor publice de interes local şi/sau municipal, după caz; e) decide, în condiţiile legii, atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a municipiului din teritoriul oraşului Chişinău; f) decide asupra lucrărilor de proiectare, construcţie, întreţinere şi modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ, în condiţiile legii, precum şi a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale şi de agrement de interes local şi/sau municipal, după caz;

Conform art. 15 alin.1) pct. 3 lit.a) al Legii privind statutul municipiului Chişinău nr. 136/2016, primarul general exercită următoarele atribuţii de bază, în domeniul reglementării administrative şi normative a activităţii persoanelor fizice şi juridice de pe teritoriul municipiului Chişinău: eliberează autorizaţii şi alte acte permisive prevăzute de lege, avînd dreptul de a le suspenda sau revoca din motive temeinic justificate.

Potrivit art.21 alin.(1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr.163 din 09.07.2010 (în vigoare la momentul emiterii actelor contestate), certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desființare se emit de către primarii municipiilor, orașelor, comunelor şi satelor pentru construcții (lucrări de construcție/desființare) de orice destinaţie şi tip de proprietate.

Conform art.3 alin.(1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr.163 din 09.07.2010 (în vigoare la data emiterii actului), (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează şi se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente: 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 experţi tehnici atestaţi; *d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcţie şi în perioada exploatării obiectului construit*; e) schiţa de proiect avizată de arhitectul-şef, în cazul amplasării construcţiei în zonă cu regim special stabilit prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului; f) schiţa de proiect avizată de Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice de pe lîngă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării, în cazul intervenţiilor la monumentele de istorie, artă şi arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. (2) Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin.(1) nu se admite. (3) În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), cererea este admisă şi înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de pînă la 30 de zile, cu înştiinţarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare.

În conformitate cu art.12 din Legea nr.163 din 09.07.2010 (în vigoare la data emiterii actului), (1) Autorizaţia 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 sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite;

c) extrasul din documentaţia de proiect în volum de: memoriu explicativ, plan general (plan de situaţie, plan trasare), faţade, soluţii cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcţie;

d) avizele de verificare a documentaţiei de proiect (compartimentele: plan general, arhitectură, rezistenţă) sau raportul unic de verificare a documentaţiei 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) şi proiectant;

g) extrasul din procesul-verbal al şedinţei Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice de pe lîngă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării privind avizarea pozitivă a proiectului de execuţie, în cazul proiectării intervenţiilor la monumentele de istorie, artă şi 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) şi (3) din Legea nr.218 din 17 septembrie 2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;

i) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfăşura activităţi prevăzute de Legea nr.86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

(2) Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

($2^1$) În cazul solicitării autorizării obiectelor din zona drumului public şi/sau din zonele de protecţie ale acestuia, emitentul este obligat să obţină avizul necesar (autorizaţia de amplasare) în conformitate cu Legea drumurilor nr.509/1995, care se eliberează în termen de pînă la 20 de zile lucrătoare. Autorizaţia de construire eliberată în lipsa avizului (autorizaţiei de amplasare) în cauză este nulă.

(3) Documentele prevăzute la alin.(1) se prezintă în original şi în copii, cu excepţia documentelor prevăzute la lit.c), care se prezintă doar în original.

(4) După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin.(1), originalele se restituie solicitantului (beneficiarului).

(5) În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), cererea este admisă şi înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de pînă la 30 de zile, cu înştiinţarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului de examinare devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare.

(6) Dacă emitentul nu a respectat termenul stabilit la alin.(1) şi nu a informat în scris solicitantul (beneficiarul) despre refuz, autorizaţia de construire se consideră eliberată. În acest caz, solicitantul (beneficiarul) este în drept să înceapă executarea lucrărilor, conform condiţiilor stabilite la art.281, informînd în scris emitentul şi Agenţia pentru Supraveghere Tehnică.

(7) La survenirea situaţiei prevăzute la alin.(6), emitentul eliberează necondiţionat autorizaţia de construire în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii informaţiei despre începerea executării lucrărilor.

(8) Autorizaţia de construire poate fi eliberată pe tranşe sau poate prevedea executarea lucrărilor de construcţie pe tranşe dacă documentaţia de proiect stabileşte aceste reglementări.

(9) Lucrările de intervenţie urgentă, în cazuri de forţă majoră, se autorizează imediat, urmînd ca documentaţia de proiect să fie definitivată pe parcursul executării lucrărilor.

(10) Emitentul este obligat, în cel mult 3 zile lucrătoare, să transmită o copie a autorizaţiei de construire la Agenţia pentru Supraveghere Tehnică pentru informare.

(11) Emitentul informează în scris Agenţia de Mediu despre emiterea autorizaţiei de construire, în termen de 10 zile calendaristice, în cazul în care obiectul de construcţie a fost supus evaluării impactului asupra mediului.

Potrivit pct.3 din Regulamentul privind autorizarea funcţionării şi schimbării destinaţiei construcţiilor şi amenajărilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.306 din 30.03.2000, Autorizaţia de schimbare a destinaţiei este actul emis de autorităţile administraţiei publice locale pentru revizuirea modului de utilizare a construcţiilor şi amenajărilor şi a funcţiilor de bază, în condiţiile în care activităţile ce se vor desfăşura în cadrul acestora nu vor influenţa negativ asupra prevederilor din documentaţia de amenajare a teritoriului şi urbanism privind protecţia mediului, condiţiile de existenţă şi de siguranţă a construcţiilor şi nu vor implica executarea lucrărilor de construcţie pentru care, potrivit legislaţiei, este necesară eliberarea unei autorizaţii de construire.

Potrivit pct.22 din Regulament (în redacția la momentul emiterii autorizației de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019) statua : La cerere se anexează în două exemplare: - titlul de proprietate asupra construcţiilor şi amenajărilor (în copie autentificată); - cartea tehnică a construcţiei; - studiul de fundamentare a schimbării destinaţiei; - copia auditului ecologic coordonat cu Ministerul Mediului şi Amenajării Teritoriului. Cartea tehnică se prezintă în original. După examinarea şi introducerea informaţiei referitor la schimbarea destinaţiei, ea se va restitui beneficiarului.

Pct.24 din Regulament prevede că după examinarea ofertei descrise în cererea depusă şi a studiului de fundamentare a schimbării destinaţiei, autorităţile administraţiei publice locale informează cetăţenii despre intenţia de a schimba destinaţia imobilului respectiv şi îi invită să consulte materialele anexate la cerere şi să participe la discuţia lor.

Cu referire la cazul dedus judecății, instanța reține că, imobilul (03) din care face parte și spațiul examinat are statut de monument local (nr. 93 în Registrul monumentelor istorice de categorie locală din mun. Chișinău și este amplasat în Zona istorică centrală a orașului Chișinău (ZI) - zonă protejată de importanță națională conform Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 978 din 02.09.2004 (nr. 308 în Registrul monumentelor RM ocrotite de stat), potrivit fișei de avizare emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice nr.20 din 12.12.2019, Consiliul a aprobat proiectul de execuție privind reamenajarea spațiului apartamentului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă (f.d. 80 , vol.I).

Potrivit certificatului de urbanism nr.270i/19 din 26.07.2019 eliberat de Primăria mun.Chișinău, în baza prevederilor Legii nr.163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru : Reamenajarea spațiului apartamentului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă situat în mun.Chișinău, sectorul Centru, str. Alessandro Bernardazzi nr.35, ***** (f.212, vol.I).

Ulterior, Primăria mun.Chișinău a eliberat autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020, ca urmare a cererii depusă de Botnariuc Natalia care acționa și din numele dlui Nohe Gerhard Anton Alois în baza procurii autentificate notarial, în baza prevederilor Legii nr.163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție” și a Planului urbanistic general al localității aprobat de către Consiliul municipal Chișinău prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007, s-a autorizat lucrările de reamenajare a spațiului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă conform Autorizației de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019 pe imobilul/terenul cu nr.cadastral *****.010 situat în mun.Chișinău, sectorul Centru, str.Alessandro Bernardazzi 35, *****, <u>în următoarele condiții</u>:

- Nu se admit careva afectări ale terenurilor și construcțiilor învecinate. În cazul unor afectări, prejudiciul va fi compensat și remediat de către beneficiar;

- Vor fi respectate normativele în vigoare, prevederile documentației de proiect avizate și aprobate în modul stabilit conform CUP nr.270i/19 din 26.07.2019, Expertizele tehnice nr.20/14.05.2019 și nr.20/19-08.07.2020, declarația autentificată notarial cu proprietarul apartamentului adiacent (nr.***** din 10.04.2019);

- Va fi păstrată/prevăzută posibilitatea tehnică de extindere identică pentru apartamentul ***** adiacent (nu se admit extinderea din parametrii de bază sau amplasarea goluri de zidărie la mansardă spre apartamentul respectiv); ...(f.d.21, vol.I).

În contextul actului permisiv eliberat, instanța reține că potrivit art.3 alin.(1) lit.d) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09.07.2010 (în vigoare la data emiterii actului), pentru emiterea actelor administrative contestate urma a fi prezentat acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcţie şi în perioada exploatării obiectului construit.

La caz, se reține că potrivit extrasului din Registru bunurilor imobile, Martinescu Ion, Keleș Galina și Munteanu Liudmila, dețin în proprietate a câte 7/40 cotă parte asupra apartamentului ***** din str.Alessandro Bernardazzi 35, care este apartament vecin cu apartamentul ***** ce aparține lui Botnariuc Natalia și Nohe Gerhard Anton Alois și în privința căruia au fost emise actele permisive privind reamenajarea prin mansardare, fără acordul coproprietarilor Martinescu Ion și Munteanu Liudmila. Or reclamanții au menționat că în urma lucrărilor de reamenajare a spațiului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă a apartamntului ***** din str.Alessandro Bernardazzi, a avut de suferit proprietatea reclamanților și persoanei terțe Keleș Galina fapt ce se constată prin raportul de expertiză extrajudiciară nr.192 din 08 noiembrie 2021 elaborat de către expertul judiciar Achimov Anatolie, și respectiv denotă încălcarea dreptului lor de proprietate.

Astfel, instanța reține că, autoritatea publică, contrar prevederilor legale enunțate mai sus, a eliberat autorizația de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019 ce se referă la încăperile locative cu nr.cadastral *****.010 (apartamentul *****), suprafața totală de 112,4 m.p., în nelocativ (oficiu), și Autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020 ce se referă la executarea lucrărilor de reamenajare a spațiului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă, pe imobilul cu nr. cadastral *****.010, situat în mun.Chișinău, sector Centru, str.Alessandro Bernardazzi nr.35, *****, fără acordul tuturor coproprietarilor, motiv din care acestea urmează a fi anulate ca ilegale.

Cu referire la cerința privind anularea certificatului de urbanism, instanța consideră pretenția în această parte ca neîntemeiată, or în conformitate cu art.1 alin.(3) din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului *****35 din 17.05.1996 (în vigoare la momentul emiterii certificatului de urbanism), documentația de urbanism şi amenajare a teritoriului, reprezintă planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice şi regulamentele aferente se definesc scopurile, mijloacele şi se face etapizarea acțiunilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se oferă soluții pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor şi localităților, pentru prevenirea şi eliminarea disfuncționalităților, iar *certificat de urbanism* - act cu caracter informativ şi reglementativ, emis de autoritatea administraţiei publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoştinţa solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor şi construcţiilor pentru care a fost solicitat.

În acest context, reieșind din faptul că certificatul de urbanism, cum a fost indicat și mai sus reprezintă act cu caracter informativ şi reglementativ, respectiv nu denotă atingerea cărorva drepturi invocate de reclamanți de proprietate, posesiune ca fiind un act permisiv.

De asemenea este de menționat că certificatul în cauză are valabilitate de 12 luni din data emiterii, astfel la momentul intentării acțiunii Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 270i/19 din 26.07.2019 este expirat și nu produce careva efecte juridice, prin urmare anularea unui act administrativ care la moment nu este valabil, în opinia instanței este inoportună și neîntemeiată.

Instanța judecătorească reține şi existența temeiurilor de ilegalitate a actului administrativ contestat, prevăzute de art.118 din Codul administrativ, în aspectul lipsei motivării actului, or, în cazul în care motivarea actului administrativ individual lipsește, acțiunea în judecată reprezintă unicul mijloc de apărare, care trebuie să acorde o protecție efectivă, ci nu iluzorie, în scopul neadmiterii încălcării dreptului reclamantului la un recurs efectiv combinat cu obligația autorităților de a-şi motiva decizia. Obligația de motivare a unui act administrativ se regăsește în jurisprudența continuă a Curții Europene pentru Drepturile Omului şi își are izvorul în dreptul oricărei părți în cadrul unei proceduri să prezinte judecătorului observațiile şi argumentele sale (cauza Werner vs Austria, hot. din 24.11.97), combinat cu dreptul pârților ca aceste observații şi argumente să fie examinate în mod efectiv (hot. Van de Hunk vs Olanda din 19.04.94), iar obligația de motivare a hotărârii este singurul mijloc prin care se poate verifica respectarea drepturilor menționate anterior. Prin urmare, în temeiul art. 6 CtEDO, autoritățile naționale, sunt obligate să-şi motiveze deciziile în măsura în care acest lucru ar permite executarea efectivă a dreptului de apel, nu i-ar lăsa pe părţi într-o stare de incertitudine şi nu se va crea impresia că ei nu au fost auziți (cauza Hirvisaari vs Finland, hot. din 27.09.2001; cauza Garcia Ruiz vs Spain, hot. 21.01.1999, cauza the Helly vs Finland, hot. din 19.12.1997).

În acest context, urmează a fi specificate prevederile art.art.31, 118 din Codul administrativ, care, în mod imperativ instituie obligația autorităților publice de a-şi motiva deciziile, așa cum art.31, prevede că, actele administrative individuale şi operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate, iar art.118, prescrie expres că, motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii. Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile - o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiționează legalitatea acestuia.

La caz, instanța reține că în actul contestat lipsește cu certitudine temeiurile esențiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Mai mult ca atât, reprezentantul autorității pârâte, prin referința sa a relatat poziția de a lăsa la discreția instanței admisibilitatea acțiunii reclamantei și nu a relatat în mod clar bazat pe normele legale cu privire la refuzul de a satisface cererea reclamantelor, menționând doar în actul contestat că instanțele de judecată nu s-au expus expres în privința legalității deciziei Comisiei de privatizare.

În același sens, se remarcă că, proporționalitatea este un aspect al legalității administrației și are ca finalitate de a echilibra acțiunea administrativă și de a interzice excesul de putere la realizarea ei. În acest sens, urma să verifice autoritatea publică pârâtă dacă actele contestate constituie un acte administrative emise cu respectarea proporționalității. Or, proporționalitatea presupune punerea în balanță de către autoritatea publică a drepturilor persoanei și a interesului public, și efectuarea unei analize între avantaje și dezavantaje în relație cu măsura oficială și scopul legitim urmărit prin ea. Potrivit art.18 din Codul administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor și a libertăților persoanelor, precum și obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală și în bune condiții.

Așadar, relaționând cele expuse supra și coroborându-le și cu prevederile art.29 din Codul administrativ, se deduce că aprecierea respectării principiului proporționalității constă dintr-un test format din patru elemente. Prin urmare, o măsură oficială întreprinsă de autoritățile publice și instanţa de judecată este proporțională dacă: - urmărește un scop legitim; - este potrivită; - necesară și rezonabilă. Scopul măsurii stabilește criteriul și punctul de referință pentru întrebarea dacă măsura este potrivită, necesară și proporțională pentru atingerea acestui scop. Astfel, dacă scopul în sine nu este legitim, măsura nu este deci proporțională. La caz, pîrîtul, a omis să facă o apreciere dacă actul administrativ conține o motivare în privința scopului legitim urmărit prin măsura din dispozitivul acesteia, dar și în privința celorlalte elemente ale proporționalități și dacă din actul administrativ contestat rezultă motivarea caracterului necesar al măsurii întreprinse. Astfel, o măsură oficială este necesară dacă nu există un remediu mai ușor, la fel de adecvat, care să genereze același succes cu aceeași certitudine și cu un efort relativ comparabil, adică cu un minim de intervenție. Măsura aleasă este necesară dacă nu există una mai ușoară care să obțină același succes cu aceiași siguranță.

Cu privire la testul de rezonabilitate a măsurii, instanța de judecată menționează că, măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit. Acest element este criteriul central al oricărui test de proporționalitate, motiv pentru care ar trebui să fie acordată o atenție deosebită, fapt neapreciat sub nici un aspect de către pîrît. Testul de rezonabilitate trebuie să fie structurat în mod clar și faptic, astfel încât să nu se piardă în argument, pe când la caz, el integral lipsește, fapt ce denotă o derogare de la principiul preeminenței dreptului. Astfel, procedura administrativă realizată în speța dedusă justiției urma să fie verificată și din punct de vedere al îndeplinirii elementelor elementare ale eficienții activității administrative.

În sensul enunțat, art.36 din Codul administrativ prevede principiul supremației dreptului care constă în faptul că, autoritatea administrativă competentă este obligată să respecte principiul supremației dreptului, în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui sunt considerate valori supreme și sunt garantate de stat. Astfel, în situația în care autoritatea administrativă s-a abținut de a răspunde la motivele invocate în cererea prealabilă de către reclamante, fapt ce contravine articolului 6 § 1 CEDO și nu a asigurat reclamantelor dreptul la un proces echitabil. La aspectul dat este imperioasă jurisprudenţa CtEDO în cauza Lebedinschi contra Republicii Moldova (cererea nr. 41971/11, hotărârea din 16 iunie 2015, §§ 35 și 47), în care înalta Curte a constatat încălcarea articolului 6 § 1 din Convenție ca urmare a lipsei unei motivări explicite din partea Curţii Supreme de Justiţie în legătură cu argumentul invocat de reclamant.

În consecință, se atestă că de către pârât nu au fost elucidate circumstanțele importante speței și nu s-a dat răspuns la argumentele expuse în cererea prealabilă. Or, în cazul în care autoritatea publică se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții, care a

formulat acţiunea, posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speța Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994). Prin urmare, instanța de judecată reiterează că, actul administrativ trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecțiile formulate de către părți, ceea ce în speță lipsește.

În acest context, instanța de judecată va sublinia cu titlu de principiu că, dreptul discreționar al autorității publice pârâte nu permite desfășurarea activității administrative arbitrare. Esența puterii discreționare are drept bază marja de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorități astfel ca în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor să poată recurge la orice mijloc de acțiune în limitele competenței sale, însă să acționeze cu respectarea principiului proporționalității.

Legalitatea actelor administrative înseamnă conformitatea acestora cu Constituția și cu legile adoptate de Parlament, precum și cu actele normative care au o forță juridică superioară. În ceea ce privește oportunitatea, aceasta reprezintă capacitatea de apreciere a autorităților publice, în ceea ce privește măsurile ce trebuie luate pentru realizarea obiectivului stabilit de lege, mijlocele utilizate, momentele sau etapele acțiunii. Cu alte cuvinte, oportunitatea este capacitatea administrativă de a aprecia ”cum este mai bine” să se înfăptuiască obiectivul stabilit, prin intermediul legii.

Principiul proporționalității(art.29 Cod administrativ), impune ca orice măsură întreprinsă de autorităţile publice prin care se afectează drepturile sau libertăţile prevăzute de lege să corespundă principiului proporţionalităţii. O măsură întreprinsă de autorităţile publice este proporţională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autorităţile publice este una rezonabilă dacă ingerinţa produsă prin ea nu este disproporţională în raport cu scopul urmărit.

La fel, dreptul discreționar(art.137 Cod administrativ) presupune că în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Potrivit art.224 alin.(1) lit.a) din Cod administrativ, instanța de judecată în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.

În această ordine de idei, întru respectarea prevederilor legale sus indicate, instanța va dispune anularea autorizației de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019 ce se referă la încăperile locative cu nr.cadastral *****.010 (apartamentul *****), suprafața totală de 112,4 m.p., în nelocativ (oficiu), și Autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020 ce se referă la executarea lucrărilor de reamenajare a spațiului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă, pe imobilul cu nr. cadastral *****.010, situat în mun.Chișinău, sector Centru, str.Alessandro Bernardazzi nr.35, *****.

În rest, acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin.(1) lit. a) Cod Administrativ, instanţa de judecată,

***h o t ă r ă ş t e :***

Acţiunea de contencios administrativ, înaintată de către Ion Martinescu, Liudmila Munteanu împotriva Consiliului mun.Chișinău, Primăria mun.Chișinău, persoane terțe : Natalia Botnariuc, Nohe Gerhard Anton Alois, Galina Keleș, cu privire la anularea actelor administrative, ***se admite parțial***.

Se anulează Autorizația de schimbare a destinației nr.90id/19 din 26.07.2019 ce se referă la încăperile locative cu nr.cadastral *****.010 (apartamentul *****), suprafața totală de 112,4 m.p., în nelocativ (oficiu), și Autorizația de construire nr.238-c/20 din 13.08.2020 ce se referă la executarea lucrărilor de reamenajare a spațiului privat cu extindere prin mansardare în scopul utilizării ulterioare cu destinație nelocativă, pe imobilul cu nr. cadastral *****.010, situat în mun.Chișinău, sector Centru, str.Alessandro Bernardazzi nr.35, *****.

În rest, ***acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.***

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Igor Barbacaru