Dosarul nr. 3-1664/2022
2-22098192-12-3-08072022

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

11.06.2025 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 SRL „Peak Development" împotriva Primăriei or. Dulești, mun. Chișinău, persoane terțe : Culea Ruslan, Carp Iurie, Dobroviceanu Vladislav, Timofti Alexandru Vitalie, Magaliuc Ion, cu privire la anularea actului administrativ,

a c o n s t a t a t :

La 08.07.2022, SRL „Peak Development" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău, persoane terțe Culea Ruslan, Carp Iurie, Dobroviceanu Vladislav, Timofti Alexandru Vitalie, Magaliuc Ion, solicitînd :

- Anularea dispoziției nr.20-01 din 21.03.2022 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire cu nr.46/04 din 14.04.2021".

În motivarea acțiunii, reclamanta SRL „Peak Development" a indicat că, la data de 06 august 2021, Parșin Dmitri și Parșina Olga, în calitate de vânzători, și Magaliuc Ion în calitate de cumpărător, au semnat Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-6518 din 05 august 2021 a bunului imobil teren pentru construcții cu suprafața de 0,1 ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești. Concomitent cu achiziționarea terenului indicat, Magaliuc Ion a cumpărat și Autorizația de construire nr.41/04 din 14.04.2021, Avizul de verificare a documentației de proiect nr.137 din 24.03.2021 și nr.009-2021, și proiectul de execuție nr.03-03/21, aferente imobilului menționat.

Potrivit Autorizației de construire nr.46/04 din 14 aprilie 2021, eliberată de Primarul or. Durlești, Eleonora Șaran, a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a casei de locuit tip cuplat, cu încăperi izolate, cu regimul de înălțime pe verticală S+D+P+E, pe imobilul/teren cu nr. cadastral *****, or. Durlești.

La data de 26 ianuarie 2022, bunului imobil cu nr. cadastral ***** i-a fost conferită adresa mun. Chișinău, or. Durlești, str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici nr.17.

Reclamanta menționează că, la data de 23 septembrie 2021, în scopul executării construcției pe terenul indicat conform Autorizației de construire nr.46/04 din 14 aprilie 2021, Magaliuc Ion și „Peak Development" S.R.L. au semnat un Contract de societate civilă, prin care au convenit să construiască un complex rezidențial pe terenul nr. cadastral *****, cu ulterioara divizare a beneficiilor financiare obținute. Astfel, în vederea executării obligațiilor contractuale, în temeiul actelor permisive obținute în

conformitate cu prevederile Legii nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, „Peak Development” S.R.L. a demarat lucrările de construcție a unei case de locuit tip cuplat, cu regimul de înălțime pe verticală S+D+P+E (subsol, demisol, parter, etaj) pe imobilul/teren cu nr. cadastral *****, mun. Chișinău, or. Durlești, str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici nr.17.

Ulterior, la data de 07 iunie 2022, „Peak Development” SRL a recepționat Dispoziția nr. 20-01 din 21 martie 2022, prin care s-a dispus suspendarea executării actului administrativ (autorizația de construire nr. 46/04 din 14 aprilie 2021) până la elucidarea tuturor circumstanțelor de fapt și de drept care înlătură caracterul ilegal al acțiunilor beneficiarului. Totodată, prin aceeași dispoziție, s-a solicitat Agenției de Supraveghere Tehnică sistarea lucrărilor de construcție a casei bloc cu mai multe apartamente din strada Ion și Doina Aldea Teodorovici nr. 17 or. Durlești.

Reclamanta califică Dispoziția nr. 20-01 din 21 martie 2022 drept un act administrativ individual ilegal, neîntemeiat și nefondat, care urmează a fi anulat. Potrivit acesteia, prin emiterea dispoziției contestate, Primăria orașului Durlești și-ar fi depășit competențele legale, încălcând prevederile art. 172 din Codul administrativ.

Subliniază că, potrivit cadrului normativ, suspendarea unui act administrativ individual poate interveni doar în contextul inițierii unei proceduri prealabile, respectiv în prezența unei cereri prealabile de contestare a actului administrativ emis. Prin urmare, Primăria orașului Durlești ar fi putut dispune suspendarea Autorizației de construire nr. 41/04 numai în cazul existenței unei asemenea cereri..

Specifică, că potrivit Dispoziției nr. 20-01 din 21 martie 2022, suspendarea autorizației s-a dispus „având în vedere cererea nr. 1056/22 a lui Ruslan Culea și înscrisul instituit de Agenția Servicii Publice – Departamentul Cadastru”, până la elucidarea circumstanțelor de fapt și de drept care ar înlătura caracterul ilegal al acțiunilor beneficiarului. Totuși, cererea nr. 1056/22 din 15 martie 2022, depusă de Culea Ruslan, nu constituie o cerere prealabilă de contestare a Autorizației de construire nr. 41/04. Din denumirea, conținutul și solicitările acesteia rezultă că este o simplă cerere de sistare imediată a lucrărilor de construcție. Mai mult, în punctul 3 al aceleiași cereri, Culea Ruslan a solicitat transmiterea copiei certificatului de urbanism, a autorizației de construire și a documentației de proiect, în baza cărora se edifică imobilul din mun. Chișinău, or. Durlești, str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici nr. 17, fapt ce demonstrează că la momentul respectiv nu a luat cunoștință de actul administrativ individual contestat.

Reclamanta mai aduce la cunoștință instanței că Autorizația de construire nr.46/04 din 14 aprilie 2021 a fost contestată în procedură prealabilă abia la 13 aprilie 2022. Cu referire la soluția emisă ulterior de autoritatea administrativă, reclamanta menționează că nu deține informații privind finalitatea procedurii și soluția pronunțată, însă presupune că autorizația de construire nu a fost anulată, motiv pentru care terțul Culea Ruslan a contestat actul respectiv în ordinea contenciosului administrativ.

Prin raportare la aceste împrejurări, reclamanta consideră că procedura prealabilă a fost finalizată, iar, în consecință, Dispoziției nr. 20-01 din 21 martie 2022 nu îi mai sunt aplicabile efectele juridice.

De asemenea, reclamanta invocă lipsa temeiurilor prevăzute de art. 172 alin. (2) Cod administrativ, potrivit cărora suspendarea executării actului administrativ poate fi dispusă doar în două situații : a) existența unor suspiciuni serioase și rezonabile privind legalitatea actului administrativ individual defavorabil; b) existența unui pericol iminent de producere a unor prejudicii ireparabile prin executarea în continuare a actului administrativ individual defavorabil.

În analiza legalității actului contestat, reclamanta afirmă că Autorizația de construire nr. 41/04 a fost eliberată în conformitate cu prevederile art. 12 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, cu Planul Urbanistic General al orașului Durlești și cu Planul Urbanistic Zonal. Autorizația a permis edificarea unei case de locuit tip cuplat cu încăperi izolate, cu regim de înălțime

S+D+P+E, în deplină corespundere cu regimul urbanistic R-2 permis (subsolul nefiind inclus în regimul de înălțime).

Subliniază că, la caz autoritatea nu a reținut existența a careva vicii de construcție, nu a identificat circumstanțe de fapt sau de drept care să impună suspendarea autorizației de construire. De asemenea, nu a argumentat și nici nu aprobat existența unui pericol iminent de producere a unor prejudicii ireparabile prin executarea în continuare a Autorizației de construire nr.41/04 din 14.04.2021. În consecință, consideră că Dispoziția nr. 20-01 din 21 martie 2022 a fost emisă fără temei legal și în lipsa justificărilor de fapt, motiv pentru care solicită anularea acesteia.

În continuare, reclamanta aduce la cunoștință instanței că, la data de 30 iunie 2021, terțul Culea Ruslan a semnat o Declarație autentificată notarial, în fața notarului Dranga Laura, prin care și-a exprimat acordul pentru construcția, legiferarea și darea în exploatare a unei construcții - casă de locuit multifamiliară, cu regim de înălțime subsol, demisol, parter și etaj (S+D+P+E), pe terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești. Astfel, terțul Culea Ruslan și-a manifestat acordul, voința, în fața unui notar public, anume pentru lucrările ce se desfășoară în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici, nr.17, cu regimul de înălțime subsol, demisol, parter, etaj (S+D+P+E). În aceste condiții, în viziunea reclamantei, invocarea ulterioară a unor vicii de către terț, prin cererea nr. 1056/22 din 15 martie 2022, apare tendențioasă, fiind posibil ca terțul să urmărească alte scopuri decât cele declarate.

Reclamanta subliniază că dezacordul personal și subiectiv al terțului în raport cu lucrările de construcție efectuate pe terenul vecin este contrazis de propria sa Declarație notarială, prin care acesta și-a exprimat acordul clar și neechivoc pentru edificarea construcției cu regimul de înălțime menționat. În aceste condiții, schimbarea radicală a poziției terțului față de obiectul cauzei pune la îndoială buna-credință a acestuia și sugerează existența unor motive ascunse sau lipsite de intenții legitime.

Reclamanta consideră că aprecierea conformității construcției cu parametrii urbanistici și tehnici nu poate fi făcută pe baza unor observații vizuale sau fotografii prezentate de un vecin, ci necesită o analiză tehnică specializată, efectuată de experți în domeniul construcțiilor sau de organe abilitate prin lege.

În acest context, reclamanta pune în discuție caracterul nefondat și subiectiv al afirmațiilor formulate de Culea Ruslan, arătând că acesta nu deține competențe tehnice pentru a aprecia procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului sau alte elemente de regim urbanistic. Reclamanta califică astfel aceste susțineri drept simple opinii personale, lipsite de valoare probatorie, care nu pot servi drept temei pentru suspendarea unui act administrativ legal emis.

Reieșind din cele expuse, reclamanta SRL „Peak Development” solicită anularea Dispoziției nr. 20-01 din 21 martie 2022 emisă de Primăria or. Durlești.

Prin încheierea din 18.10.2023 s-a dispus atragerea în proces, în calitate de persoane terțe, a lui Carp Iurie, Dobroviceanu Vladislav, Timofti Alexandru și Magaliuc Ion. (f.d.52 Vol.II)

Pârâtul, Primăria orașului Durlești, mun. Chișinău – la data de 07.09.2022, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), a înaintat referință pe marginea acțiunii, prin care a solicitat declararea acțiunii ca inadmisibilă, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ, iar în cazul în care instanța va considera acțiunea admisibilă, a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată. (f.d.97-99 Vol.I)

Terțul – Culea Ruslan, la data de 04.08.2022, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), a înaintat referință pe marginea acțiunii, prin care a solicitat declararea acțiunii ca

inadmisibilă, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ, iar în cazul în care instanța va considera acțiunea admisibilă, a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată. (f.d.71-82 Vol.I)

În şedinţa de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii, reprezentantul reclamantei SRL „Peak Development" - avocatul Caliga Mariana, a solicitat admiterea acțiunii, anularea actului administrativ contestat.

Reprezentantul pârâtului Primăria orașului Durlești, mun. Chișinău – Popa Liubovi a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, pe motivele de fapt și de drept indicate în referință.

Reprezentantul terțului Culea Ruslan – avocatul Grosu Andrian, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, pe motivele de fapt și de drept expuse în referință.

Persoanele terțe Culea Ruslan, Carp Iurie, Dobroviceanu Vladislav, Timofti Alexandru, Magaliuc Ion, în ședința de judecată nu s-au prezentat, deși au fost înștiințate legal despre data, ora, locul examinării cauzei. Astfel, ținând cont de faptul că partea neprezentă în ședință de judecată a fost citată despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată conchide că acţiunea reclamantului urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, din următoarele considerente.

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

În condițiile speței, dispoziția nr.20-d din 21.03.2022, emisă de Primarul or. Durlești, mun. Chișinău, constituie în sine act administrativ individual defavorabil pentru SRL „Peak Development", 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.

Conform art. 189 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci cînd autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Conform art. 206 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui

contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației cînd se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

Potrivit art. 207 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sînt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. (2) Acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd: a) există o hotărîre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17; f) nu sînt întrunite condițiile prevăzute la art. 208 CA – procedura prealabilă; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Potrivit art. 209 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea 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 soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii 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.

Analizând materialele dosarului, precum și argumentele părților referitoare la admisibilitatea acțiunii, în corelare cu dispozițiile legale aplicabile, instanța constată că reclamantul a respectat procedura de adresare în instanța de contencios administrativ și a depus acțiunea în termenul prevăzut la art. 209 din Codul administrativ.

În aceste condiții, instanța de judecată reține că acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Peak Development” împotriva Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău, cu participarea persoanelor terțe Culea Ruslan, Carp Iurie, Dobroviceanu Vladislav, Timofti Alexandru și Magaliuc Ion, privind anularea actului administrativ – Dispoziția nr. 20-d din 21.03.2022 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 46/04 din 14.04.2021” – întrunește condițiile de admisibilitate prevăzute de lege și, prin urmare, este întemeiat ca instanța să procedeze la examinarea fondului cauzei și să efectueze controlul judecătoresc al legalității activității administrative desfășurate de autoritatea publică pârâtă.

În ceea ce privește argumentele pârâtului și ale terțului Culea Ruslan, care invocă excepția de inadmisibilitate a acțiunii în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ al Republicii

Moldova, instanța constată caracterul neîntemeiat al acestor susțineri. Potrivit dispozițiilor legale menționate, acțiunea se declară inadmisibilă în cazul în care a fost depusă cu depășirea termenului stabilit de lege pentru contestarea actului administrativ.

Din analiza materialelor cauzei, însă, rezultă că reclamanta SRL „Peak Development" a recepționat actul administrativ contestat – Dispoziția Primăriei or. Durlești nr. 20-d din 21.03.2022 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 46/04 din 14.04.2021" – la data de 07.06.2022 (f.d. 42, 44, vol. I). Prin urmare, termenul de contestare a actului administrativ a început să curgă de la această dată, iar acțiunea a fost depusă în limitele termenului legal prevăzut la art. 209 din Codul administrativ, la data de 08.07.2022.

În aceste condiții, instanța reține că excepția de inadmisibilitate invocată de pârât și terțul Culea Ruslan este nefondată și urmează a fi respinsă.

Aprecierea instanței de judecată cu privire la fondul acțiunii în contencios administrativ.

Conform art. 20 alin. (1) Cod Administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

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

Conform art. 195 Cod administrativ al RM, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.

În temeiul art. 224 alin. (1) din Codul administrativ, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată; c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

Conform art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Conform art.225 alin.(4) din Codul administrativ, alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sînt reglementate expres prin legi speciale.

Potrivit art. 93 alin. (1) – (3) din Codul administrativ, (1) fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția, (2) prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale, iar (3) reglementări suplimentare sau derogatorii sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea actului administrativ - Dispoziția nr. 20-d din 21.03.2022 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire cu nr.46/04 din 14.04.2021".

În speță, materialele cauzei atestă că, la data de 05 august 2021, Parșin Dmitri și Parșina Olga, în calitate de vânzători, și Magaliuc Ion, în calitate de cumpărător, au încheiat Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-6518, având ca obiect bunul imobil – teren pentru construcții cu suprafața de 0,10 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, concomitent cu Autorizația de construire nr. 41/04 din 14.04.2021, Avizul de verificare a documentației de proiect nr. 137 din 24.03.2021 și nr. 009-2021, precum și proiectul de execuție nr. 03-03/21, aferente imobilului menționat. (f.d.15-16 Vol.I)

Potrivit Autorizației de construire nr.46/04 din 14 aprilie 2021, eliberată de Primarul or. Durlești, Eleonora Șaran, a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a casei de locuit tip cuplat, cu încăperi izolate, cu regimul de înălțime pe verticală S+D+P+E, pe imobilul/teren cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești. (f.d.22 Vol.I)

La data de 23 septembrie 2021, în scopul executării construcției pe terenul indicat conform Autorizației de construire nr.46/04 din 14 aprilie 2021, Magaliuc Ion și „Peak Development" SRL au semnat un Contract de societate civilă, prin care au convenit să construiască un complex rezidențial pe terenul nr. cadastral *****, cu ulterioara divizare a beneficiilor financiare obținute. (f.d.24-32 Vol.I)

La data de 26 ianuarie 2022, bunului imobil cu nr. cadastral ***** i-a fost conferită adresa mun. Chișinău, or. Durlești, str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici nr.17. (f.d.34 Vol.I)

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 27.01.2022 a fost înregistrat regimul de condominium asupra bunului imobil edificat pe terenul cu nr. cadastral *****. (f.d.108-112 Vol.I)

La 15 martie 2022, terțul Culea Ruslan s-a adresat cu cerere către Primăria or. Durlești, solicitând sistarea/suspendarea imediată a lucrărilor de construcție ce se realizează pe terenul învecinat, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici nr.17. (f.d.35-40 Vol.I)

În motivarea cererii, terțul Culea Ruslan a invocat că pe terenul învecinat cu nr. cadastral *****, unde anterior proprietarul Parșin Dmitri intenționa să construiască o casă individuală, se edifică un bloc locativ cu 18 apartamente, construit de actualul proprietar Mogaliuc Ion în baza unui contract cu SRL „Peak Development". A subliniat că o astfel de construcție este strict interzisă în zona respectivă, deoarece aceasta se află în zona rezidențială R2, unde sunt admise exclusiv locuințe unifamiliale, izolate și libere pe toate cele patru laturi. Potrivit acestuia, blocul ridicat încalcă flagrant regimul urbanistic, depășind limita de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare și retragerile obligatorii, astfel afectând serios dreptul său de proprietate: amplasarea blocului în imediata vecinătate îi compromite intimitatea, expunând curtea privirilor locatarilor, va genera poluare prin parcarea autovehiculelor chiar sub ferestrele locuinței sale și va duce la devalorizarea proprietății. Totodată, Culea Ruslan a invocat că o autorizație de construire pentru un astfel de bloc locativ nici nu putea fi eliberată legal, întrucât ar fi necesitat

respectarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism, precum și acordul notarial al vecinilor ale căror interese pot fi afectate.

La 21 martie 2022, având în vedere cererea nr. 1056/22 a cet. Ruslan Culea și faptul că în Registrul bunurilor imobile, pentru terenul cu nr. cadastral 0121128643, amplasat în or. Durlești, str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici nr. 17, a fost instituit regimul de condominium cu modul de folosință „bun viitor", denotând intenția beneficiarului, cet. Parșin Dmitri, de a edifica o construcție cu mai multe apartamente (conform registrului bunurilor imobile *****), depășindu-se în mod vădit prevederile certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 47/03 din 01.03.2021 și ale autorizației de construire nr. 46/04 din 14.04.2021 – care permiteau edificarea unei case de locuit tip cuplat, cu încăperi izolate, S+D+P+E –, Primarul or. Durlești, în temeiul art. 172 din Codul administrativ și art. 29 și 32 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală", a emis dispoziția nr. 20-d. (f.d. 41 Vol. I)

Prin această dispoziție s-a dispus suspendarea executării actului administrativ (autorizația de construire nr. 46/04 din 14.04.2021) până la elucidarea tuturor circumstanțelor de fapt și de drept care ar putea înlătura caracterul ilegal al acțiunilor beneficiarului. Totodată, s-a solicitat Agenției pentru Supraveghere Tehnică sistarea lucrărilor de construcție a blocului locativ cu mai multe apartamente din str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici nr. 17, or. Durlești.

În dezacord cu Dispoziția nr. 20-d din 21.03.2022 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire nr. 46/04 din 14.04.2021", emisă de Primarul orașului Durlești, SRL „Peak Development" a înaintat prezenta acțiune în contencios administrative. (f.d.5-10 Vol.I)

În temeiul art. 109 din Constituţia Republicii Moldova, administraţia publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilităţii autorităţilor administraţiei publice locale şi ale consultării cetăţenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia priveşte atât organizarea şi funcţionarea administraţiei publice locale, cât şi gestiunea colectivităţilor pe care le reprezintă.

În temeiul art. 3 din Carta Europeană a Autonomiei Locale, prin autonomie locală se înţelege dreptul şi capacitatea efectivă a autorităţilor administraţiei publice locale de a soluţiona şi de a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu şi în interesul populaţiei locale, o parte importantă a treburilor publice.

În temeiul art. 5 alin. (1) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, Autorităţile administraţiei publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), oraşe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorităţi deliberative, şi primarii, ca autorităţi executive.

Conform art.26 alin.(1) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local. El participă la şedinţele consiliului local şi are dreptul să se pronunţe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot.

Conform art. 29 alin.(1) lit.t) și alin.(2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: t) constată încălcările legislaţiei în vigoare comise de persoane fizice şi juridice în teritoriul administrat, ia măsuri pentru înlăturarea sau curmarea acestora şi, după caz, sesizează organele de drept, acestea fiind obligate să reacţioneze cu promptitudine, în condiţiile legii, la solicitările primarului. (2) Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.

Conform art. 32 alin.(1) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, <u>în exercitarea atribuţiilor sale, primarul emite dispoziţii cu caracter</u> normativ şi <u>individual</u>.

Potrivit art. 35 din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, gestionarea teritoriului și a localităților reprezintă ansamblul acțiunilor de organizare, conservare și dezvoltare a acestora, orientate spre realizarea unei stări fizice și funcționale a cadrului natural și construit, în concordanță cu interesul public și cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobată. Autoritățile administrației publice locale asigură, cu respectarea prevederilor legale, gestionarea tuturor terenurilor și construcțiilor din limitele unităților administrativ-teritoriale.

Conform art. 21 alin. (1) din Legea nr. 163/2010, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire sau desființare se emit de către primarii municipiilor, orașelor, comunelor și satelor pentru construcții (lucrări de construire/desființare) de orice destinație și tip de proprietate.

Mai mult, în temeiul art. 15 alin. (1) pct. 3 lit. a) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, primarul are atribuția de a elibera autorizații și alte acte permisive prevăzute de lege, **având și dreptul de a le suspenda** sau revoca, din motive temeinic justificate.

Având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia să respingă ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Peak Development" împotriva Primăriei or. Dulești, mun. Chișinău, persoane terțe : Culea Ruslan, Carp Iurie, Dobroviceanu Vladislav, Timofti Alexandru, Magaliuc Ion, cu privire la anularea actului administrativ - Dispoziția nr. 20-d din 21.03.2022 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire cu nr.46/04 din 14.04.2021".

În ceea ce privește circumstanțele de fapt, instanța reține că autorizația de construire nr. 46/04 din 14.04.2021 a fost eliberată pentru edificarea unei case de locuit tip cuplat, cu încăperi izolate, cu regimul de înălțime S+D+P+E, conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 47/03 din 01.03.2021. Ulterior, la 27.01.2022, asupra bunului imobil edificat pe terenul cu nr. cadastral 0121128643 a fost înregistrat regimul de condominium, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, ceea ce relevă intenția beneficiarului de a realiza o construcție cu mai multe apartamente, depășind în mod evident parametrii autorizației și ai certificatului de urbanism eliberat.

În aceste condiții, primarul orașului Durlești a constatat existența unor indicii de încălcare a legislației în domeniul urbanismului și construcțiilor, precum și a actelor permisive emise inițial pentru un alt tip de construcție, motiv pentru care a emis Dispoziția nr. 20-d din 21.03.2022 privind suspendarea executării autorizației de construire, până la elucidarea tuturor circumstanțelor de fapt și de drept care ar putea înlătura caracterul neconform al lucrărilor.

Instanța reține că dispoziția contestată a fost emisă în limitele competenței legale a primarului. Astfel, potrivit art. 29 alin. (1) lit. t) din Legea nr. 436/2006, primarul este în drept să constate încălcări ale legislației în teritoriul administrat și să întreprindă măsuri pentru înlăturarea acestora. Totodată, în baza art. 32 alin. (1) din aceeași lege, primarul emite dispoziții cu caracter individual în exercitarea atribuțiilor sale legale. De asemenea, art. 15 alin. (1) pct. 3 lit. a) din Legea nr. 136/2016 îi conferă expres dreptul de a suspenda sau revoca actele permisive emise, în situația în care există motive temeinic justificate.

În același timp, instanța observă că dispoziția contestată nu reprezintă o măsură abuzivă sau nejustificată, ci una preventivă, emisă în scopul verificării conformității lucrărilor de construcție cu documentația urbanistică aprobată și cu autorizația inițială. Această prerogativă rezultă și din art. 35 din Legea nr. 835/1996, care prevede obligația autorităților administrației publice locale de a asigura gestionarea corespunzătoare a teritoriului și a construcțiilor din limitele unității administrativ-teritoriale, în concordanță cu interesul public și cu documentația de urbanism.

Susținerile reclamantei potrivit cărora dispoziția ar fi nelegală, abuzivă sau neîntemeiată nu se confirmă, întrucât SRL „Peak Development” nu a prezentat dovezi privind respectarea parametrilor autorizației de construire și nici nu a demonstrat că primarul ar fi acționat *ultra vires* sau cu exces de putere. Dimpotrivă, înscrisurile dosarului relevă existența unor neconcordanțe între natura și regimul construcției autorizate și lucrările efectiv realizate, fapt ce justifică măsura suspendării.

În consecință, instanța constată că Dispoziția nr. 20-d din 21.03.2022 a fost emisă în conformitate cu prevederile legale, fără a fi depășite limitele competenței conferite primarului or. Durlești prin Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală și alte acte normative incidente. Măsura adoptată a urmărit protejarea interesului public, prin asigurarea respectării normelor urbanistice și a autorizațiilor de construire emise pentru imobilul cu nr. cadastral *****, prevenind eventuale consecințe negative ale execuției unor lucrări neconforme cu documentația urbanistică aprobată. Totodată, instanța reține că dispoziția emisă a avut în vedere și drepturile persoanelor terțe implicate, asigurând echilibrul între interesele publice și cele private, fără a aduce atingere nejustificat intereselor acestora.

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

h o t ă r ă ş t e :

Acţiunea de contencios administrativ, înaintată de către SRL „Peak Development” împotriva Primăriei or. Dulești, mun. Chișinău, persoane terțe : Culea Ruslan, Carp Iurie, Dobroviceanu Vladislav, Timofti Alexandru, Magaliuc Ion, cu privire la anularea actului administrativ - Dispoziția nr. 20-d din 21.03.2022 „Cu privire la suspendarea autorizației de construire cu nr.46/04 din 14.04.2021”, ***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