Dosarul nr.3-281/2025

HOTĂRÎRE
În numele legii

30 septembrie 2025

mun.Chişinău

Judecătoria Chișinău (Sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Jomiru-Niculiță
Grefier Victorița Colesnic

Cu participarea:
Reclamantului Cazacu Timofei,
Avocatului reclamanților în baza mandatului din 20.01.2025, Guțu Valentin,

În lipsa:
Reclamantului Cazacu Oleg,
Reprezentantului pârâtului înștiințat legal,

a judecat în ședință publică acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de *Cazacu Timofei* și *Cazacu Oleg* către Primăria mun.Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare privind anularea refuzului din 17.12.2024 și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă :

Aspecte de procedură.

La 20.01.2025, *reclamanții Cazacu Timofei* și *Cazacu Oleg* au depus cerere de chemare în judecată împotriva *pârâtului* Primăria mun.Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare privind anularea refuzului din 17.12.2024 și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil (f.d.8-10).

Potrivit fișei de repartizare, dosarul a fost repartizat judecătorului Veronica Jomiru - Niculița (f.d.1), iar prin încheierea din 22.01.2025 s-a dispus pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare (f.d.60).

Pretențiile și argumentele reclamanților

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanții au solicitat:

-anularea răspunsului Primăriei mun.Chişinău nr.2- 03/1-2994 din 17.12.2024 privind refuzul eliberării autorizației de schimbare a destinației construcției cu numărul cadastral: ***** din str.***** *****, mun. Chişinău,;

-obligarea Direcției Generale Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău să elaboreze autorizația de schimbare a destinației construcției din str.***** *****, mun.Chişinău, cu nr. cadastral ***** din construcție accesorie în casă de locuit;

-obligarea Primăriei mun.Chişinău să elibereze reclamanților Cazacu Timofei şi Cazacu Oleg autorizația de schimbare a destinației construcției cu nr. cadastral: ***** din str.***** *****, mun.Chişinău din construcție accesorie în casă de locuit;

-încasarea din contul Primăriei mun.Chişinău în beneficiul reclamantului Cazacu Timofei cheltüielile de judecată şi de asistență juridică.

În motivarea acțiunii, reclamanții au invocat că la 24.10.2024 s-au adresat către Primăria mun.Chişinău cu cerere prin care au solicitat eliberarea autorizației de schimbare a destinației construcției ce le aparține cu drept de proprietate, cu numărul cadastral ***** situată în mun.Chişinău, str.*****, din construcție accesorie (bucătărie de vară cu suprafața de 40,9 m.p.) în construcție locativă, anexând documentele necesare.

Prin scrisoarea nr.S AS-00363 li s-a solicitat să prezinte suplimentar la documentele anexate anterior, acordul autentificat notarial al tuturor proprietarilor de imobile din curte, făcând trimitere la prevederile Regulamentului privind autorizarea funcționării şi schimbării destinației construcțiilor şi amenajărilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.306 din 30.03.2000.

Indică reclamanții că coproprietari ai construcției cu numărul cadastral ***** a cărei destinație se solicită a fi schimbată din construcție accesorie (bucătărie de vară cu suprafața de 40,9 m.p.), în construcție locativă sunt Cazacu Timofei Cazacu Oleg (frați).

La 25.11.2024, Cazacu Timofei a prezentat la Primăria Chişinău acordul autentificat notarial a lui Cazacu Oleg, coproprietarul construcției accesorii (bucătărie de vară cu suprafața de 40.9 m.p.) cu numărul cadastral ***** a cărei destinație se solicită de a fi schimbată.

La 28.11.2024 prin intermediul poştei electronice Cazacu Timofei a primit de la Primăria Chişinău răspuns la cererea din 24.10.2024 prin care i s-a comunicat că nu a prezentat acordul coproprietarului casei de locuit cú nr. cadastral *****, Grozdeva Galina, ținînd cont de faptul că terenul cu nr. cadastral *****pe care sunt amplasate bunurile imobile nr. 01, 02, 03 este înscris ca proprietate municipală, conform deciziei Primăriei nr.6/54-1 din 24.02.2004, motiv din care cererea a fost respinsă.

Ne fiind de acord cu faptul respingerii cèrerii, Cazacu Timofei a depus în adresa Primăriei mun. Chişinău o cerere prealabilă cu admiterea cereri prealabile și emiterea actului administrativ individual prin care să fie dispusă schimbarea destinației bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în mun.Chişinău, str.***** din construcție accesorie (bucătărie de vară) în construcție locativă.

La 20.12.2024, Cazacu Timofei a primit, prin intermediul oficiului poștal de la Primăria mun.Chişinău, răspuns la cererea prealabilă, prin care i s-a comunicat că autorizarea

schimbării destinației construcției accesorii cu nr.cadastral ***** în lipsa acordului dat de Grozdeva Galina nu poate fi acceptată.

Reclamanții nu sunt de acord cu răspunsul Primărei mun. Chișinău din motiv că Grozdeva Galina nu este coproprietara construcției accesorii (bucătărie de vară cu suprafața de 40.9 m.p.) cu numărul cadastral *****, care este amplasată separat de casa locativă de bază cu numărul cadastral *****.

Inițial Grozdeva Galina a procurat 1/3 cotă-parte din casa locativă cu numărul cadastral *****, iar Cazacu Eva a procurat 2/3 cote-părți din această casă în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1/2-982 din 29.08.1980. Construcția accesorie cu numărul cadastral ***** la acel moment a întrat în cota parte de 2/3, denumită sarai nr.1, Acest fapt se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile şi prin avizul de plată a impozitului pe bunurile imobiliare.

Ulterior Cazac Eva, în baza hotărârii Comitetului Executiv Lenin și procesul-verbal nr.11/1.8 din 17.07.1984 a efectuat reconstrucția saraiului nr.1, construind la el anexa nr.4 cu dimensiunile (4,25 x 2,85 v.) cu bloc sanitar, beci nr.5 şi copertina nr.V. Prin hotărârea nr.8/14 din 18.06.1985 a Comitetului Executiv a Sovietului Raional Lenin de Deputați ai Norodului din or. Chișinău s-a hotărât:

1. Având în vedere că pe o suprafață de 26,6 m.p. locuiesc 9 persoane, a satisface cererea lui Cazac E.T şi a recunoaşte dreptul ei de proprietate asupra camerei de locuit nr.2 cu suprafața de 749. m.p, anexa nr. 4 (4,25 x 2,85), blocul şanitar, beciul nr. 5, copertina V din gospodăria situată pe str.Usuriisc, 9.(redenumită ulterior în str.Nicolae Moroşanu-9)

2. Biroului interraional Chișinău de inventariere tehnică a efectua modificările respective în dosarul de inventariere a gospodăriei menționate.

În anul1988, Cazac Eva Timofei a construit la saraiul situat pe str.Usuriiscaia nr. 9 anexa nr. 6 (3,15x 1,65-m.) şi s-a adresat cu cerere la Comitetul Executiv Lenin al Sovietului de Deputați ai Poporului pentru a recunoaşte după eą dreptul de proprietate asupra acestei anexe.

Construcția accesorie cu numărul cadastral ***** (bucătărie de vară cu suprafața de 40,9 m.p.), fiind coordonată cu direcția de arhitectură, medicina preventivă şi inspecția de pompieri a fost autorizată prin hotărârea Comitetului Executiv Lenin al Sovietului de Deputați ai Poporului nr.4/8 din 22.03.1988, prin care sa hotărât:

1.Cererea lui Cazacu E.T de satisfăcut şi de recunoscut dreptul ei de proprietate asupra anexei nr.6 (3,15 x 1,65 v.) din gospodăria ***** str. Usuriisc. Bucătăria de vară să fie folosită după destinație.

2. Biroului interraional Chișinău de inventariere tehnică a efectua modificările respective în dosarul de inventariere a gospodăriei menționate.

Notează că prin certificatul de moştenitor nr.1-53 din 26.05.1922, coproprietari ai bucătăriei de vară cu nr. cadastral ***** au devenit Cazaçu Timofei şi Cazacu Oleg.

Remarcă că careva drepturi ale lui Grozdeva Galina nu se lezează, deci nu se va necesita utilizarea unei suprafețe diferite din terenul proprietate municipală, deoarece acesta nu se utilizează în comun cu vecina Grozdeva Galina. Punctează că terenul de utilizare a construcțiilor ce aparțin fraților Cazacu Oleg şi Cazacu Timofei va rămâne acelaşi.

La caz schimbarea destinației construcției accesorii cu nr. cadastral ***** în casă de locuit nicidecum nu poate avea impact social, economic şi de mediu.

La caz, coproprietarul construcţiei menționate mai sus, în afară de Cazacu Timofei este doar fratele lui, Cazacu Oleg, a cărui acord autentificat notarial a fost prezentat, alți coproprietari a acestei construcții nu există, fapt confirmat prin certificatul din Registrul bunurilor imobile şi Avizul de plată a impozitului pe bunurile imobiliare de unde se vede că Grozdeva Galina deţine doar 1/3 cotă-parte din casa de locuit cu numărul cadastral *****.

Comunică că afirmațiile invocate de Primărie referitor la faptul că pentru deservirea şi exploatarea caselor de locuit individuale sunt stabilite mai multe condiții şi reglementări, inclusiv în legătură cu suprafeţele minime ale terenurilor aferente, modul de acces, infrastructură inginerească, majorarea locuitorilor, locuri de parcare, etc., menționează că acestea sunt declarative şi la momentul de față construcția accesorie cu nr. cadastral ***** este gazificată, racordată la apeduct şi canalizare şi electrificată.

Accesul este individual, prin ogradă cu dimensiunea de 18m.x4m, la momentul reconstrucției imobilului locuiau 9 persoane, în prezent locuiesc 6 persoane. Legea 163/2010 la care face trimitere pârâtul în răspunsul său nu este aplicabilă litigiului deoarece nu se cere autorizarea lucrărilor de construcţie.

Pârâtul- Primăria mun.Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare la 04.03.2025 a depus referință (f.d. 65-67), prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiate.

Pârâta a indicat că reclamanții Cazacu Timofei și Cazacu Oleg prin acțiunea înaintată solicită eliberarea autorizației de schimbare a destinației construcției accesorie cu nr. cadastral ***** din str.***** 9, în casă de locuit. Prin scrisoarea nr.S AS-00363 din 20.11.2024 nu s-a respins emiterea unui act administrativ, dar s-a informat despre suspendarea examinării chestiunii abordate până la prezentarea unor acte suplimentare și despre necesitatea obținerii unui act administrativ individual favorabil.

Remarcă că potrivit Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr.306 din 30.03.2000, autorizația de schimbare a destinației se eliberează de autoritățile administrației publice locale pentru construcții și amenajări, construcții separate, părți de construcții, ansambluri de construcții și amenajări amplasate pe teritoriile administrate de acestea.

Conform datelor I.P.„Agenția Servicii Publice”, pe terenul cu nr.cadastral *****sunt amplasate bunurile imobile nr.01, 02, 03 și pentru reexaminarea solicitării reclamanților, este

necesar de a fi prezentat acordul autentificat notarial, la schimbarea destinației al tuturor proprietarilor de imobile din curte.

La fel reclamantul a mai fost informat că în temeiul prevederilor art.61 alin.(1) și (2) din legea nr.160 din 22.07.2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, autoritatea publică a luat decizia de suspendare a curgerii termenului de eliberare a actului permisiv stabilit prin regulament, pe o perioadă de maxim de până la 30 zile calendaristice.

Ulterior, prin răspunsul la cererea prealabilă nr.R AS-00363 din 27.11.2024, reclamantul a fost informat despre necesitatea prezentării acordului la schimbarea destinației al coproprietarei (Grozdeva Galina), ținând cont de faptul că terenul cu nr. cadastral *****, pe care sunt amplasate bunurile imobile nr.01, 02, 03 este înscris ca proprietate municipală, conform deciziei primăriei nr.6/54-1 din 24.02.2004.

Menționează că reclamantul nu s-a conformat cerințelor legale stabilite de către autoritatea publică locală și nu a prezentat actele solicitate, preferând să se adreseze în instanța de contencios administrativ.

Remarcă că 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 ce se vor desfășura în cadrul acestora nu vor implica executarea lucrărilor de construcție pentru care, potrivit legislației, este necesară eliberarea autorizației de construire.

Indică că în contextul menționat, în nici-un mod nu este vătămat dreptul reclamanților, or, careva probe pertinente nu au fost prezentate.

Motiv din care cererea de chemare în judecată, înaintată de reclamanți urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Argumentele părților în ședințele de judecată:

Reclamantul Cazacu Timofei și avocatul GuțuValentin au susținut cererea înaintate pe motivele de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea acesteia în modul cum este formulată.

Reprezentantul Primăriei mun.Chișinău și reclamantul Cazacu Oleg nu s-au prezentat, fiind înștiințați legal. Instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

<u>Admisibilitatea acțiunii</u>

Conform art.20 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 acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.*

Conform art.39 alin.(2) Cod administrativ, *orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.*

Potrivit art.207 alin.(1) din Codul administrativ, *instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.*

Acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în obligare în conformitate cu prevederile art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, deoarece solicită obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual solicitat de către reclamant și respins de către pârât.

În acest caz, prin cererea din 24.10.2024, reclamantul Cazacu Timofei a solicitat eliberarea autorizației de schimbare a destinației construcției (bucătăria de vară) cu nr.cadastral *****, situată în mun.Chișinău, str.*****, din locativ în locativ (*fila nr.1 dosarul administrativ*).

Prin răspunsul nr.S AS-00363 din 20.11.2024, Primăria mun.Chișinău a comunicat reclamanților, Cazacu Timofei și Cazacu Oleg că pentru reexaminarea solicitării, *urmează a fi prezentat* acordul autentificat notarial, la schimbarea destinației al tuturor proprietarilor de imobile din curte, pe motiv că conform datelor din registrul bunurilor imobile pe terenul cu nr.cadastral *****sunt amplasate bunurile imobile cu nr.01, 02, 03., totodată procedura administrativă conform Hotărârii Guvernului nr.306 din 30.03.2000 a fost suspendată pe o perioadă de până la 30 de zile (f.d.14).

Ulterior, prin scrisoarea nr.R AS-00363 din 27.11.2024 Primăria mun.Chișinău, Direcția generală arhitectură *a respins* cererea privind eliberarea autorizației de schimbare a destinației pentru construcția accesorie 02 în locativ din str. *****, pe motiv că reclamanții nu s-au conformat scrisorii nr.S AS-00363 din 20.11.2024, și nu au prezentat acordul coproprietarului (Grozdeva Galina), ținând cont că terenul cu nr. cadastral *****pe care sunt amplasate bunurile imobile nr.01, 02, 03 este proprietate municipală, conform deciziei primăriei nr.6/54-1 din 24.02.2024 (*fila nr.11 dosarul administrativ*).

Nefiind de acord cu răspunsul din 27.11.2024, reclamanții la 09.12.2024 au depus cerere prealabilă către Primăria mun.Chișinău prin care au solicitat emiterea actului administrativ individual prin care să dispună schimbarea destinației bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în mun.Chișinău, str.***** din construcție accesorie (bucătărie de vară) în construcție locativă *(fila 12 dosar administrativ).*

Prin scrisoarea nr.2-03/1-2994 din 17.12.2024, Primăria mun.Chișinău a informat reclamanții că în lipsa acordului lui Grozdeva Galina, autorizația schimbării destinației construcției accesorii cu nr.cadastral ***** nu poate fi acceptată *(fila 14 dosar administrativ).*

Reclamanții nemulțumiți cu soluția cererii sale, consideră că dreptul de proprietate este încălcat prin actele administrative contestate, corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

Reclamanții invocă că la 20.12.2024 prin intermediului oficiului poștal au primit de la Primăria mun.Chișinău răspunsul la cererea prealabilă, iar pârâtul nu a invocat contrariul, prin urmare instanța consideră că cererea de chemare în judecată a fost depusă la 20.01.2025, conform procedurii, în interiorul termenului prevăzut de lege.

Ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ. Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Nu sunt temeiuri de a considera că acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 din Codul administrativ, a fost respectată procedura prealabilă de adresare în instanța de judecată, acțiunea a fost semnată și depusă de reclamant, iar reclamanții pot revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, iar instanța de judecată ajunge la concluzia că, acțiunea în contencios administrativ întrunește condițiile pentru admisibilitate unei acțiuni în contenciosul administrativ și respectiv, este pasibilă de examinare în fond.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

<u>Legislaţia aplicabilă</u>

Regulamentul privind autorizarea funcţionării şi schimbării destinaţiei construcţiilor şi amenajărilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.306 din 30.03.2000.

Pct.1. *Pe întreg teritoriul Republicii Moldova utilizarea imobilelor şi amenajărilor cu orice destinaţie se va efectua în conformitate cu legislaţia în vigoare şi cu respectarea condiţiilor de autorizare, prevăzute de Regulamentul privind autorizarea funcţionării şi schimbării destinaţiei construcţiilor şi amenajărilor (în continuare - Regulamentul), în baza prevederilor documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului.*

Pct.3. *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 urbanism şi amenajare a teritoriului 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.*

Pct. 18*. Autorizaţia de schimbare a destinaţiei se eliberează de autorităţile administraţiei publice locale pentru construcţii şi amenajări,* ***construcţii separate****, părţi de construcţii, ansambluri de construcţii şi amenajări amplasate pe teritoriile administrate de*

acestea.

***Pct. 19**. Fiecare persoană fizică sau juridică deţinătoare a titlului de proprietate asupra construcţiilor şi amenajărilor poate înainta autorităţilor administraţiei publice locale o cerere pentru autorizarea schimbării destinaţiilor proprietăţilor lor, altele decît cele prevăzute de documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului, în următoarele cazuri:*

-există limite ale posibilităţilor de utilizare funcţională a construcţiilor şi amenajărilor pentru obţinerea profitului dorit;

-proiectul sau destinaţia actuală a obiectului construit nu corespunde prevederilor documentaţiilor urbanistice;

- a survenit agravarea condiţiilor de exploatare a construcţiilor şi amenajărilor;

- construcţia, amenajarea, terenul şi solul s-au deteriorat.

***Pct. 20.** Autorizaţia de schimbare a destinaţiei se eliberează în baza studiului de* **20.** Autorizaţia de schimbare a destinaţiei se eliberează în baza studiului de fundamentare privind schimbarea destinaţiei, care are ca scop:

- pronosticul eventualei situaţii urbanistice şi ecologice după schimbarea destinaţiei construcţiilor şi amenajărilor;

- compararea analitică a reglementărilor documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, aprobate pentru obiectul la care se solicită schimbarea destinaţiei, cu cele posibile după schimbare;

- propuneri şi recomandări privitoare la schimbarea destinaţiei.

În lipsa documentaţiilor aprobate de urbanism şi amenajare a teritoriului, necesare pentru elaborarea studiilor de fundamentare, se va ţine cont de situaţia urbanistică şi ecologică a existentului şi de auditul ecologic, executat conform legislaţiei în vigoare.

***Pct.* 22.** *Pentru eliberarea autorizaţiei de schimbare a destinaţiei, persoana fizică sau juridică completează cererea-tip (indicată în anexa nr.3) şi o depune la registratura autorităţilor administraţiei publice locale.*

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.29.** Autorizaţia de schimbare a destinaţiei (anexa nr. 6)* ***se elaborează *de către organele locale de arhitectură şi urbanism şi* ***se eliberează*** *de autoritatea administraţiei publice locale solicitantului, direct sau prin poştă, în termen de 30 zile calendaristice din data înregistrării cererii.*

***Pct.31.** În cazul cînd beneficiarului i se refuză schimbarea destinaţiei construcţiei sau amenajării conform cererii depuse, el este în drept să se adreseze instanţelor judecătoreşti.*

<u>Aprecierea instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți.</u>

Obiect al examinării în speță îl constituie verificarea legalității refuzului Primăriei mun.Chișinău privind elaborarea și eliberarea lui Cazacu Timofei și Cazacu Oleg a autorizației de schimbare a destinației construcției cu nr.cadastral ***** din mun.Chișinău, str.***** *****, din construcție accesorie în casă de locuit.

Se notează că autorizarea 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 ce se vor desfășura în cadrul acestora nu vor influința negativ asupra prevederilor din documentația de urbanism și amenajare a teritoriului privind protecția mediului, condițiile de existență și de siguranță a construcțiilor și nu vor implica executarea lucrărilor de construcție pentru care, potrivit legii, este necesară eliberarea unei autorizații de construcție.

La caz, instanța reține că la 24.10.2024 reclamanții, *Cazacu Timofei și Cazacu Oleg* s-au adresat către Primăria mun.Chișinău cu cerere prin care au solicitat eliberarea autorizației de schimbare a destinației construcției ce le aparține cu drept de proprietate, cu numărul cadastral ***** situată în *****, str. *****, din construcție accesorie (bucătărie de vară cu suprafața de 40,9 m.p.) în construcție locativă (f.d. 1 dosar administrativ).

Potrivit certificatului constatator nr.AS-00363/24-10-2024 din 24.10.2024, la cerere au fost anexate: certificatul de moștenitor, extrasul din registrul bunurilor imobile, copia buletinului de identitate, avizul expertizei ecologice, studiul de fundamentare a schimbării destinației *(fila 2 dosar administrativ).*

Prin răspunsul nr.S AS-00363 din 20.11.2024, pârâtul a solicitat reclamanților, Cazacu Timofei și Cazacu Oleg prezentarea acordului autentificat notarial, la schimbarea destinației al tuturor proprietarilor de imobile din curte, pe motiv că conform datelor din registrul bunurilor imobile pe terenul cu nr. cadastral *****sunt amplasate bunurile imobile cu nr. 01, 02, 03 *(fila 14 din dosarul administrativ).*

Ulterior, Cazacu Oleg în calitate de coproprietar al bunului imobil cu nr. cadastral ***** a depus declarația autorizată notarială, prin care a dat acordul lui Cazacu Timofei la schimbarea destinației din construcție nelocativă în locativă (*fila 10 dosar administrativ).*

Din răspunsul nr.R AS-00363 din 27.11.2024, se reține motivul din care s-a respins cererea privind eliberarea autorizației de schimbare a destinației pentru construcția accesorie nr.02 în locativ din str.*****, și anume că reclamanții nu au prezentat ***acordul coproprietarului (Grozdeva Galina),*** ținând cont că terenul cu nr.cadastral *****pe care sunt amplasate bunurile imobile nr.01,02,03 este proprietate municipală, conform deciziei Primăriei nr.6/54-1 din 24.02.2024 *(fila 11 dosar administrativ).*

Potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile se reține că pe adresa din mun.Chișinău, str.***** sunt următoarele bunuri imobile: terenul nr.cadastral *****-

proprietate municipală, construcția nr.cadastral ***** ce aparține 1/3 cotă-pate Grozdeva Galina și 2/3 cotă parte - Cazacu Timofei și Cazacu Oleg; construcția accesorie nr.cadastral ***** aparține ***doar*** lui Cazacu Timofei și Cazacu Oleg; construcția accesorie nr.cadastral *****.03 aparține ***doar*** lui Grozdeva Galina (f.d.28-30).

Așadar, coproprietari ai construcției cu numărul cadastral ***** a cărei destinație se solicită a fi schimbată din construcție accesorie (bucătărie de vară cu suprafața de 40,9 m.p.), în construcție locativă sunt Cazacu Timofei şi fratele său, Cazacu Oleg. Grozdeva Galina nu este coproprietar al construcției accesorii (bucătărie de vară cu surafața de 40.9 m.p.) cu numărul cadastral *****, care este amplasată separat de casa locativă de bază cu numărul cadastral *****.

Prin urmare, ținând cont de înscrisurile anexate se reține că nu este necesar acordul la schimbarea destinației din partea Galinei Grozdeva ori aceasta nu are calitate de proprietar al construcției accesorii.

Mai mult, afirmația Primăriei că se va modifica modul de utilizare a terenului la momentul stabilirii relațiilor funciare asupra lui (actualmente proprietate municipală) se supune criticii, deoarece potrivit pozelor, planului general şi planului parter existent a construcției accesorii-bucătărie de vară, activitatea după schimbarea destinației construcției se va desfăşura exlusiv pe suprafața beneficiarului fiind un imobil diferit de casa locativă, deoarece gospodăria lui Grozdeva Galina este separată de gospodăria fraților Cazacu Timofei şi Cazacu Oleg printr-un gard, fiecare gospodărie având intrarea sa separată, terenul nefiind folosit în comun (f.d.25-27, 56-67).

Suplimentar, conform Studiului de fundamentare în vederea modificării de folosință a construcției accesorie (bucătărie de vară) cu numărul cadastral ***** în casă de locuit individuală, se reține că asupra acestei construcții existente nu se va interveni la nivel structural, ci doar la nivel funcțional, iar *vecinătățile obiectivului nu vor fi afectate*, deoarece activitatea se va desfășura exclusiv pe suprafața privatizată a beneficiarului Cazacu Timofei. Ca concluzie s-a indicat că din punct de vedere tehnic, schimbarea destinației-modul de folosință a bucătărie de vară în casă de locuit individuală este posibilă (f.d.20-21).

În același context se supune criticii și argumentul pârâtului că schimbarea destinației construcției accesorii nr. cadastral ***** în casă de locuit va avea impact social, economic și de mediu, ori conform studiului de fundamentare s-a constatat că structura de rezistență a construcției este într-o stare satisfăcătoare și în ansamblu corespunde exigenților normativelor în funcție de categoria lor de importanță.

Așadar, reclamanții în vederea schimbării modului de folosință (statutului) construcției accesorii cu nr. cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău s-au conformat Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.306/2000 și au prezentat actele necesare, pentru ca Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare să elaboreze, iar Primăria mun.Chișinău să elibereze lui Cazacu Timofei și Cazacu Oleg autorizația de schimbare a

destinației construcției cu nr. cadastral ***** din mun.Chișinău, str.***** *****, din construcție accesorie în casă de locuit.

Din considerentele expuse, instanța de judecată admite acțiunea, anulează refuzul nr.2-03/1-2994 din 17.12.2024 eliberat de Primăria mun.Chișinău, obligă Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare să elaboreze, iar Primăria mun.Chișinău să elibereze lui Cazacu Timofei și Cazacu Oleg autorizația de schimbare a destinației construcției cu nr. cadastral ***** din mun.Chișinău, str.***** *****, din construcție accesorie în casă de locuit.

Referitor la pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, conform art.195 Cod administrativ, *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 vederea examinării pretenției față de pârât, instanța reține că reclamantul Cazacu Timofei a achitat taxa de timbru, conform ordinului de plată (f.d.5) care urmează a fi compensat de pârâtă Primăria *****.

Totodată, reclamanții au fost reprezentați în instanța de judecată de avocatul Guțu Valentin, în baza mandatului avocațial seria/numărul MA nr.2166929 (f.d.7), iar în justificarea cheltuielilor de asistență juridică acordată reclamanților, la actele cauzei a fost anexat bonul de plată nr.324876 din 20.01.2025 în sumă de 5000 lei (f.d.76).

Astfel, ținând cont de prevederile art.94, 96 CPC instanța urmează să perceapă de la Primăria mun.Chișinău în beneficiul reclamanților cheltuielile de judecată rezultate din plata taxei de timbru achitate la înaintarea acțiunii, în mărime de 200 lei și cheltuielile pentru asistență juridică în mărime de 5000 lei.

În conformitate cu prevederile art.art.224-225, 229, 232 Cod Administrativ, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se admite acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de *Cazacu Timofei* și *Cazacu Oleg* către Primăria mun.Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare privind anularea refuzului din 17.12.2024 și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

Se anulează refuzul nr.2-03/1-2994 din 17.12.2024 eliberat de Primăria mun.Chișinău.

Se obligă Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare să elaboreze autorizația de schimbare a destinației construcției cu nr. cadastral ***** din mun.Chișinău, str.***** *****, din construcție accesorie în casă de locuit.

Se obligă Primăria mun.Chișinău să elibereze lui Cazacu Timofei și Cazacu Oleg autorizația de schimbare a destinației construcției cu nr. cadastral ***** din mun.Chișinău, str.***** *****, din construcție accesorie în casă de locuit.

A încasa în beneficiul lui Cazacu Timofei de la Primăria mun.Chișinău suma taxei de timbru de 200 lei (două sute lei) și suma cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5000 lei (cinci mii lei).

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Rîșcani).

Președintele ședinței,
judecător **V. Jomiru-Niculiță**