Dosarul nr.3-3614/2023
2-23176401-12-3-11122023-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

21.11.2024

mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru,
Preşedintele şedinţei, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Cristina Verlan,

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ a reclamanților ***** împotriva Primăriei orașului Durlești, persoane terțe *****, SC"Estate Invest Company" privind anularea actului administrativ și a deciziei adoptate în procedura prealabilă,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 11.12.2023, reclamanții - *****prin avocatul Victor Panțîru, împuternicit prin mandatelor avocațiale din 08.12.2023, s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei orașului Durlești, persoane terțe *****, SC"Estate Invest Company" privind anularea actelor administrative individuale defavorabile - autorizația de construire *****din 26.05.2023 și decizia/răspunsul Primăriei or.Durlești cu ***** din 09.11.2023.

Prin încheierea din 21.11.2024, în partea reclamanților ***** acțiunea a fost declarată inadmisibilă, în baza temeiului prevăzut de art.207 alin.(2) lit.f) Cod administrativ(nerespectarea procedurii prealabile).

În argumentarea acțiunii depuse, reclamanții au invocat: în fapt, la 19.09.2023, de către proprietarii imobilelor învecinate cu construcțiile inițiate pe terenurile cu numerele cadastrale ***** a fost depusă o cerere cu privire la eliberarea tuturor actelor permisive și normative adoptate de către administrația publică locală a orașului Durlești cu privire la construcția unui complex locativ pe terenurile cu numerele cadastrale *****.

Indică că, datorită faptului că între timp lucrările de construcție au fost începute, la 25.09.2023, semnatarii cererii din 19.09.2023 au înregistrat o a doua cerere, prin care au solicitat urgentarea examinării cererii și eliberarea actelor solicitate.

Precizează reclamanții că, și-au manifestat dezacordul privind inițierea lucrărilor de construcție pe terenurile sus menționate, deoarece construirea unor blocuri supraetajate

cu 14 etaje, va afecta grav și iremediabil modul de viață în această regiune, fiindcă nu există infrastructură pentru astfel de construcții. La fel, s-a indicat că structura acestor terenuri nu ar permite ridicarea unor asemenea construcții.

Având în vedere că administrația publică locală a orașului Durlești nu a dat curs cererilor înaintate, la 27.10.2023 a fost înregistrată o cerere prealabilă în conformitate cu prevederile art.162 alin.(2) din Codul administrativ, care prevede că, dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

Specifică că, în motivarea acestei cereri s-a indicat că inacțiunile administrației publice locale a orașului Durlești de a satisface cerințele din cererea din 19.09.2023, confirmă în mod tacit că procedura de eliberare a autorizației de construire *****din 26.05.2023 pentru construcția unor blocuri supraetajate cu 14 etaje pe terenurile cu numerele cadastrale *****, ar fi fost viciată și/sau ilegală.

La fel, s-a indicat că abia odată cu demararea construcțiilor s-a aflat despre adoptarea deciziei ***** din 27.12.2019 de către Consiliul local Durlești, prin care ar fi fost actualizat Planul Urbanistic General și Zonal al orașului *****, care însă nu a fost consultată cu populația din regiune, ceea ce contravine art.27 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului***** din 17.05.96, iar data convocării ședinței Consiliului local, data adoptării și data publicării acestei decizii, denotă despre faptul că aceste modificări s-au efectuat foarte urgent și au urmărit un scop bine determinat - permisiunea construcțiilor pe terenurile cu numerele cadastrale *****.

Indică că, semnatarii cererii prealabile au atestat faptul că legalitatea procedurii de eliberare a autorizației de construire *****din 26.05.2023 ar putea fi afectată de numeroase vicii de fond, cât și de procedură, fapt care impune emiterea unui act de dispoziție de către Primăria Durlești privind dispunerea sistării lucrărilor de construcție pe terenurile cu numerele cadastrale *****, prin emiterea unei dispoziții de suspendare a acțiunii Autorizației de construire *****din 26.05.2023, până nu se va expune asupra legalității acestui act Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat și Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică.

Astfel, reclamanții specifică că, viciile de fond, cât și de procedură rezultă inclusiv din sursele deschise de informații pe care le-a consultat. Astfel, potrivit informațiilor publicate pe site-ul oficial al Primăriei or.Durlești - https://*****.md/ro/autorizatii-de-constructii.html, rezultă că autorizația de construire *****din 26.05.2023 a fost eliberată beneficiarului pentru construcția unui complex locativ *****pe terenurile cu numerele cadastrale *****.

Cu toate acestea, potrivit informațiilor publicate pe același site, rezultă că certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023 a fost eliberat beneficiarului pentru proiectarea construcției unui complex locativ ***** pe terenurile cu numerele cadastrale, *****terenul cu numărul cadastra********** nu se regăsește în acest certificat, dar se regăsește în autorizația de construire *****din 26.05.2023.

Totodată, după ce au fost înregistrate cererile cu privire la eliberarea tuturor actelor permisive și normative adoptate de către administrația publică locală a orașului Durlești

cu privire la construcția un complex locativ pe terenurile cu numerele cadastrale *****, pe site-ul oficial al Primăriei or.Durlești https://*****.md/ro/autorizatii-de-constructii.html, a fost efectuată o modificare, care trezește anumite dubii, și anume că certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023 a fost eliberat beneficiarului nu pentru proiectarea construcției unui complex locativ *****, dar a unui complex locativ***** fapt care trezește anumite dubii privind legalitatea acestei proceduri.

În pofida acestor suspiciuni, ca urmare a examinării cererii prealabile, la 20.11.2023, de către persoana de contact pentru notificarea actelor administrative - ***** a fost recepționată scrisoarea Primăriei orașului Durlești, prin care a fost notificată decizia/răspunsul Primăriei or.Durlești cu ***** din 09.11.2023 la cererea prealabilă din 27.10.2023, fiind informați despre respingerea cererii prealabile ca neîntemeiată.

În motivarea acestui răspuns/decizie, Primarul interimar al or.Durlești, a indicat următoarele: „Vă informează că potrivit prevederilor art.27-art.29 a Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului ***** din 17.05.96, Primăria or.Durlești a inițiat în termen legal consultări publice cu anunțarea audierilor prin plasarea anunțurilor în incinta primăriei privind adoptarea planurilor urbanistice pentru sectoarele cadastrale 0***** din componența or.Durlești. Totodată, vă comunicăm că autorizațiile de construire și certificatele de urbanism sunt acte administrative care nu sunt supuse controlului legalității de către Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat. Astfel, prima audiere și consultație publică a avut loc la data de 04.05.2018 în incinta Casei de cultură din or.Durlești. Pentru a asigura răspândirea cât mai largă a anunțului și a asigura cât mai larg participarea locuitorilor orașului Durlești, Primăria or.Durlești a organizat a doua audiere și consultație publică care a avut loc la data de 29.12.2018 în incinta Casei de cultură din or.Durlești. La ambele consultări au participat mulți locuitori a or.Durlești din toate sectoarele urbanistice vizate inclusiv sectoru********** incinta Casei de cultură fiind complet ocupată. La ambele consultări publice toți participanții au votat unanim pentru aprobarea planurilor urbanistice, ceea ce demonstrează interesul comun sporit al locuitorilor pentru dezvoltarea orașului. Ulterior, conform competenței stabilite de art.30 a Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului ***** din 17.05.96, Consiliul or.***** a aprobat cu vot unanim decizia ***** din 27.12.2019 cu privire la aprobarea PUZ cu PUD și actualizarea PUG, care vizează dezvoltarea urbanistică a orașului în sectoarele cadastrale 0***** din componența or.Durlești. La celelalte solicitări ale d-stră aducem la cunoștință că Primăria or.Durlești activează în stricta conformitate cu legislația în vigoare, actele permisive fiind emise conform deciziilor Consiliului or.Durlești, prin care a fost aprobat regimul urbanistic al orașului. Pentru modificarea documentației de urbanism în vigoare, conform art.33-art.34 a Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului***** din 17.05.96, noua documentație urmează să fie aprobată în condițiile prezentei legi. Suplimentar, vă comunicăm că decizia ***** din 27.12.2019 cu privire la aprobarea PUZ cu PUD și actualizarea PUG, a fost supusă controlului obligatoriu de către Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat și are statut de „act legal”. în temeiul celor expuse mai sus Primăria or.Durlești respinge cererea prealabilă ca fiind neîntemeiată”.

Analizând argumentele expuse în decizia/răspunsul Primăriei or.Durlești cu ***** din 09.11.2023 în coraport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, consideră reclamanții că Primăria or.Durlești nu a înlăturat dubiile privind legalitatea eliberării autorizației de construire *****din 26.05.2023 pentru construcția unui complex locativ *****pe terenurile cu numerele cadastrale *****, or, după cum a menționat mai sus, terenul cu nr.cadastra**********, nu se regăsește în certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023, fapt care afectează legalitatea autorizației de construire *****din 26.05.2023.

Potrivit art.53 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului și repararea pagubei.

Conform art.10 alin.(1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Potrivit prevederilor art.11 alin.(1) din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

La fel, potrivit art.20 din Codul 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.

În corespundere cu prevederile art.1 alin.(1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție ***** din 09.07.2010, obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare și verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desființare a construcțiilor și amenajărilor în conformitate cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcții în scopul asigurării transparenței și publicității la emiterea actelor administrative și al creării unor condiții favorabile mediului de afaceri.

Potrivit prevederilor art.2 din aceiași Lege, certificatul de urbanism pentru proiectare este 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.

În baza celor menționate, conform art.12 alin.(1) lit.b) din aceiași Lege, autorizația de construire se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul rețelelor inginerești și de comunicații

electronice și al elementelor de infrastructură asociată acestor rețele - în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de rețele publice de comunicații electronice, 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: certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite.

Respectiv, autorizația de construire, fiind un act administrativ acesta trebuie emis în concordanță cu o serie de reguli stabilite de normele incidente în domeniu, normele cuprinse în legislația primară privind urbanismul, normele cuprinse în regulamentele locale de urbanism, normele cuprinse în certificatul de urbanism, etc..

Astfel, specifică că ori de câte ori o autorizație de construire este emisă cu neobservarea/încălcarea legislației incidente orice persoană interesată poate solicita și obține anularea autorizației prin intermediul organului emitent și/sau al instanțelor judecătorești.

La caz, consideră că eliberarea autorizației de construire *****din 26.05.2023 pentru construcția unui complex locativ *****pe terenurile cu numerele cadastrale *****, a fost eliberată cu încălcarea normelor cuprinse în certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023, deoarece în conținutul acestui certificat nu se regăsește și terenul cu nr.cadastra**********, care se regăsește în zona de protecție a drumului public - *****

În drept, invocând prevederile Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului ***** din 17.05.96, Legii privind calitatea în construcții *****XIII din 02.02.1996, Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție ***** din 09.07.2010, art.art.206 alin.(1) lit.a), 224 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ solicită admiterea acțiunii, anularea autorizației de construire *****din 26.05.2023 și deciziei/răspunsului Primăriei or.Durlești cu ***** din 09.11.2023.

În ședința de judecată fixată pentru data de 13.11.2024, reclamanții și reprezentantul reclamanților avocatul Victor Panțiru, nu s-au prezentat, fiind legal citați(f.d.223, vol.I; f.d.11, vol.II). În temeiul prevederilor art.218 lit.lit.c), d) Cod administrativ, care prevede: participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ – instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa părții reclamante.

Pârâtul – Primăria orașului Durlești, prin referința din 19.12.2023, a solicitat declararea inadmisibilității acțiunii în contencios administrativ înaintate de Victor Panțîru în interesele lui ***** ***** **********, *****(f.d.89-95, vol.I), iar prin referința din 22.01.2024 – respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată(f.d.203-225, vol.I).

Invocă autoritatea pârâtă că, acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17.

Analizând temeiurile de fapt şi de drept invocate în acțiunea înaintată, consideră că reprezentantul reclamanților indică eronat precum că abia odată cu demararea construcțiilor s-a aflat despre adoptarea deciziei *****. din 27.12.2019 de către Consiliul local Durlești.

Menționează că, decizia *****. din 27.12.2019 a fost emisă cu respectarea tuturor normelor legale.

Potrivit prevederilor art.art.27-29 ale Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului ***** din 17.05.96, Primăria or.Durlești a inițiat în termen legal consultări publice cu anunțarea audierilor prin plasarea anunțurilor în incinta Primăriei privind adoptarea planurilor urbanistice pentru sectoarele cadastrale 0*****.

Prima audiere și consultație publică a avut loc la data de 04.05.2018 în incinta Casei de cultură din or.Durlești.

Pentru a asigura răspândirea cât mai largă a anunțului și a asigura cât mai larg participarea locuitorilor orașului Durlești, Primăria or.Durlești a organizat a doua audiere și consultație publică care a avut loc la data de 29.12.2018 în incinta Casei de cultură din or.Durlești.

La ambele consultări au participat mulți locuitori ai or.Durlești din toate sectoarele urbanistice vizate, inclusiv sectoru********** incinta Casei de cultură fiind complet ocupată.

La ambele consultări publice toți participanții au votat unanim pentru aprobarea planurilor urbanistice, fapt confirmat prin procesul-verbal al consultărilor publice.

Menționează autoritatea publică că, ședința consiliului a fost convocată prin dispoziția viceprimarului pentru data de 27.12.2019. Tot, la data de 27.12.2019 Decizia ***** a fost publicată în Registrul Actelor Locale, cu respectarea art.10^2 al Legii 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, care prevede că registrul de stat al actelor locale este o resursă informațională de stat, care conține textele electronice ale actelor autorităților administrației publice locale și datele adiționale stabilite prin hotărâre de Guvern. Registrul de stat al actelor locale are următoarele funcții: a)evidența, înregistrarea și păstrarea actelor autorităților administrației publice locale; b) asigurarea accesului public la actele autorităților administrației publice locale. Astfel, Decizia ***** din 27.12.2023 a intrat în vigoare la data publicării în RAL - 27.12.2019.

Prin urmare, este absolut eronată declarația reclamanților precum că abia odată cu demararea construcțiilor s-a aflat despre adoptarea deciziei *****. din 27.12.2019.

Mult ca atât, decizia menționată a fost supusă controlului obligatoriu de către Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat, iar în Registrul Actelor Locale aceasta are mențiunea „act legal”.

În asemenea circumstanțe, consideră că argumentele reclamanților precum că nu au cunoscut despre asemenea decizie a Consiliului, nu pot fi apreciate de către instanța de

judecata ca motiv de anulare a autorizației, deoarece de la data de 27.12.2019 decizia ***** este publică, iar la emiterea ei s-a respectat transparența decizională.

În continuare indică autoritatea publică că, reprezentantul reclamanților greșit apreciază precum că certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023 a fost eliberat beneficiarului pentru proiectarea construcției unui complex locativ ***** pe terenurile cu numerele cadastrale *****terenul cu numărul cadastra********** nu se regăsește în acest certificat, dar se regăsește în autorizația de construire *****din 26.05.2023. În realitate, atât în certificatul de urbanism, cât și în autorizația de construire se regăsește terenul cu nr.cadastra**********. Pe terenul cu numărul cadastra********** nu se efectuează construcție, pe acesta fiind amplasată doar parcare.

Atenționează autoritatea publică pârâtă că, invocarea motivului de către reclamanți precum că trezește anumite dubii certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023 a fost eliberat beneficiarului nu pentru proiectarea construcției unui complex locativ *****, dar a unui complex locativ ***** În realitate, certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023 a fost eliberat pentru complexul locativ***** ceea ce se probează prin dosarul administrativ. Inițial, pe pagina web a Primăriei or.*****, specialistul în publicarea informației, mecanic a indicat nivelul de înălțime ***** în loc de ***** Ulterior, această greșeală a fost înlăturată.

Ține să menționeze că, public se postează doar informațiile referitor la actele permisive, nu și însăși actul, deoarece așa prevede art.24 al Legii 163/2010.

Conform Legii nr.163 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare este un 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, iar forma acestuia este stabilită în anexa nr.l al legii precizate, iar autorizație de construire presupune actul, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate și se elaborează conform anexei nr.3 al Legii 163.

Prin urmare, constată că legiuitorul prevede expres în actul normativ citat supra, forma și conținutul actelor permisive pentru construcție(certificatul de urbanism și autorizația de construire). Reiterează asupra faptului că beneficiarii imobilului la adresarea privind eliberarea actelor permisive pentru efectuarea lucrărilor de construcție au prezentat toate actele necesare, însoțite de avizele corespunzătoare, iar motive de refuz în eliberarea actelor permisive nu au fost.

În contextul enunțat, art.10 din Codul administrativ prevede că, actul administrativ individual este orice dispoziție, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin.(l) lit.a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini

sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

Atenționează autoritatea publică pârâtă că, în cererea de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ reclamanții nu au indicat dreptul personal încălcat prin emiterea autorizației de construire *****din 26.05.2023.

În speță, reclamanții nu au indicat care sunt acele „vicii numeroase de fond și de procedură” la eliberarea autorizației de construire *****din 26.05.2023, fapt despre care invocă declarativ.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul pârâtului, Popa Liubovi, împuternicită în baza procurii ***** din 27.12.2024, a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, reiterându-și argumentele expuse în scris, în referința prezentată instanței.

Persoanele terțe - ***, SC”Estate Invest Company”** prin referința prezentată, înregistrată cu nr.intrare ***** din 29.01.2024, au solicitat respingerea acțiunii ca fiind inadmisibilă/neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale au menționat că, în fapt, reclamanții în contradictoriu cu autoritatea publică locală și terții au depus o acțiune în anulare a autorizației de construire *****din 26.05.2023 și a deciziei/răspunsului Primăriei or.Durlești.

Terții *****, SRL”Estate Invest Company” consideră pretențiile nelegale din următoarele argumente:

Terții *****în calitate de proprietari ai terenurilor, art.500 Cod civil, beneficiază de dreptul exclusiv de a-și administra bunurile sale, inclusiv pe baza actelor administrative.

Invocă terții că, actul administrativ a intrat în circuitul juridic, a produs efecte juridice ireversibile, iar anularea acestora încalcă principiul securității raportului juridic - art.6 CEDO și art.1 Protocol 1 CEDO - ingerință în dreptul de proprietate.

Specifică terții *****că, în calitate de proprietari ai terenurilor au contractat cu SRL”Estate Invest Company” activități de antrepriză în construcții, pentru care au fost emise acte permisive - autorizația de construire *****din 26.05.2023.

Așadar, primind autorizația de construire, emitentul a validat documentația de proiect prezentată și a autorizat ”executarea lucrărilor de construire a unui complex locativ, în limitele terenului privat”.

Potrivit art.12 alin.(l) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, 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 ele la data înregistrării acesteia.

Autorizația de construire s-a eliberat fără nici o rezervă sau obiecție, în temeiul actelor doveditoare de drept și în corespundere cu documentația de proiect, raportat la calitatea de proprietari ai bunurilor ce este recunoscută terților.

Actul administrativ, manifestat prin măsură oficială întreprinsă de Primăria or.Durlești pentru reglementarea unui caz individual, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, până la emiterea a parcurs întreaga procedura administrativă, iar reclamanții nu au calitatea de proprietari imediați cu bunul pentru care s-a adoptat autorizația de construire.

Acest lucru face a considera lipsa unui drept vătămat așa precum este edictat de art.17 Cod administrativ.

Pentru aceste rațiuni, menționează constatările Curții Constituționale, care prin hotărârea din 08.12.2015 a indicat cu valoarea de principiu la pct.52 (...) că actul odată consumat nu poate fi anulat. O procedură de anulare a unor acte consumate nu este și nici nu poate fi prevăzută, deoarece ar distorsiona ordinea juridică și ar compromite autoritatea legislativă a statului, ar afecta securitatea raporturilor juridice și chiar securitatea națională, dacă s-ar admite posibilitatea revenirii, după o perioadă de timp, la actele consumate, reieșind din interese politice sau personale de moment.

În corespundere cu art.4 alin.(l) Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investiția poate avea formă de drepturi de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile, precum și alte drepturi reale; orice drept acordat în baza legii sau contractului, orice licență sau autorizație acordată în conformitate cu legislația în vigoare, inclusiv concesiuni de cercetare, cultivare, extragere sau explorare a resurselor naturale; mijloace bănești; drepturi de creanțe monetare sau alte forme de obligații față de investitor ce au valoare economică și financiară.

Din motivele acțiunii rezultă că nu există un drept încălcat, conform art.17 Cod administrativ, motiv pentru care în temeiul art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ, acțiunea este inadmisibilă întrucât reclamanții nu pot revendica încălcarea, nu au calitatea de proprietari aflați în imediata vecinătate cu terții. Mai mult, din înscrierea în registrul public se constată că au o altă domiciliere.

Simplu dezacord al reclamanților cu edificarea construcției, reprezintă un *actio populare*, or, nu s-a revindecat un drept subiectiv, real existent și că efectele de încălcare rezultă din fapta terților. Afirmațiile scandalagioase, simplele bănuieli sau conjuncturi, nu fac dovada existenței unui drept vătămat (Senator Lines GmbH împotriva a cincisprezece shite memebre ale UE, (dec.) (MC)).

Terții nu au adus atingere drepturilor și intereselor reclamanților, au primit actele pentru îndeplinirea activităților în limita terenului proprietate privată, iar motivele acțiunii nu pun în vedere omisiuni sau alte fapte nelegale.

Din moment ce terții, acționând cu bună-credință și având speranța legitimă (art.6 CEDO) că fac o achiziție/investiție legală (art.Protocolul 1 CEDO), în condițiile în care Registrul public nu conținea și nici nu conține nici o restricție cu privire la anumite drepturi ale reclamanților, terții s-au preocupat ca actele emise de autoritățile Statului Republica Moldova să fie valabile și să existe *ipso facto*.

În corespundere cu art.4 alin.(l) din Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investiția poate avea formă de: drepturi de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile, precum și alte drepturi reale; orice drept acordat în baza legii sau contractului, orice licență sau autorizație acordată în conformitate cu legislația în vigoare, inclusiv concesiuni de cercetare, cultivare, extragere sau explorare a resurselor naturale; mijloace bănești; drepturi de creanțe monetare sau alte forme de obligații față de investitor ce au valoare economică și financiară.

Respectiv, achiziția, în special terenul procurat, actele permisive eliberate de

autorități, adoptate în privința terților se raliază la categoria investițiilor, ce sunt garantate de către stat conform art.9 Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător.

În corespundere cu art.9 alin.alin.l), 2) din Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, (1) Autoritățile publice sânt obligate să respecte drepturile investitorilor acordate de lege. (2) În cazul vătămării unui drept al investitorului de către o autoritate publică, acesta este îndreptățit să solicite înlăturarea încălcării și repararea pagubei.

Conform art.19 alin.(2) din Codul civil, se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Având în vedere cele arătate, solicită, în temeiul art.224 alin.(l) lit.f) Cod administrativ, respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind inadmisibilă/neîntemeiată.

În ședințele de judecată reprezentantul persoanelor terțe, avocatul Tănase Oleg, împuternicit în baza mandatului avocatial seria MA ***** din 22.01.2024, a solicitat respingerea acțiunii, reiterându-și argumentele expuse în scris, în referințele prezentate instanței.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea reclamanților *****, ascultând explicațiile reprezentantului pârâtului și a persoanelor terțe, cercetând probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea reclamanților ***** împotriva Primăriei orașului *****, persoane terțe *****, SC”Estate Invest Company” privind anularea autorizației de construire *****din 26.05.2023 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă ***** din 09.11.2023, este neîntemeiată și pasibilă de respins, din următoarele considerente.

Inițial, instanța de judecată va reitera că acțiunea depusă în partea revendicărilor reclamanților ***** a fost declarată inadmisibilă, în baza temeiului prevăzut de art.207 alin.(2) lit.f) Cod administrativ(nerespectarea procedurii prealabile), prin încheierea din 21.11.2024(f.d.19-21, vol.II).

Cu referire la acțiunea reclamanților în partea revendicărilor formulate de *****, ultimii pretind că prin constuirea unui bloc supraetajat cu 14 etaje, va fi grav și iremediabil afectat modul de viață în respetiva regiune, declarând în cererea prealabilă că sunt proprietari ai imobilelor învecinate.

În conformitate cu art.17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art.39 alin. (2) al Codului 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 instanței de judecată competente.

Potrivit art.189 alin. (1) 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.

În speță, având în vedere interesul legitim invocat de către reclamanții *****, în vederea neadmiterii încălcării dreptului acestora la un proces echitabil, dreptului de acces la justiție, precum și dreptului la un recurs efectiv, instanța de judecată va considera ca fiind întrunită condiția de admisibilitate, prevăzută de art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ.

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).

Reclamanții ***** au depus acțiunea în contencios administartiv în vederea anulării în tot a autorizației de construire *****din 26.05.2023 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă de către autoritatea publică pârâtă(***** din 09.11.2023), care a respins cererea prealabilă.

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.

Decizia Primăriei or.Durlești cu privire la cererea prealabilă a fost emisă la 09.11.2023, reclamanții realizându-și dreptul său la acțiune la 11.12.2023, adică în interiorul termenului de 30 de zile de la data emiterii deciziei cu privire la cererea prealabilă, ceea ce denotă întrunirea temeiurilor de admisibilitate prevăzute de art.207 alin.(2) lit.lit.d), f) Cod administrativ.

Astfel, analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că reclamanții ***** și-au realizat dreptul său la acțiune în interiorul termenului prevăzut de lege, respectiv, temei de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă pe motiv de tardivitate/de nerespectare a procedurii prealabile, sau alte temeiuri, nu există. În astfel de circumstanțe, fiind respectată procedura și termenul de depunere a acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată va examina fondul cauzei.

Obiect al contenciosului administrativ îl constituie verificarea legalității autorizației de construire *****din 26.05.2023, destinatari ai acestui act administrativ fiind terții *****, care au contractat activități de antrepriză în construcții cu SRL”Estate Invest Company”, ultima la fel având calitatea de terț pe dosar.

Conform autorizației de constuire *****din 26.05.2023(f.1 din dosarul administrativ), s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui compex locativ cu spații comerciale și parcări subterane cu regim de înălțime pe verticală până la *****pe terenurile cu numerele cadastrale *****

Circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, după cronologia apariției lor, pot fi rezumate în felul următor:

Ca urmare a cererii cu *****din 21.09.2022, depuse de ***** Primăria or.Durlești a emis certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023, pentru elaborarea documentației de proiect la ”Construirea unui complex locativ cu spații comerciale și parcări subterane cu regimul de înălține pe verticală până la *****pe terenurile cu nr.cadastral ***** din or.Durlești, str.neidentificată”(conform schiței de proiect, prezentată de ”Igro Line”SRL)(f.10 din dosarul administrativ).

La certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023, a fost atașat planul de încadrare în teritoriu, aprobat de Primarul or.Durlești, în care figurează terenurile cu numerele cadastrale *****,***** din or.Durlești(f.14 din dosarul administrativ).

Agenția de Mediu, prin avizul de mediu ***** pentru coordonarea schemei de ampasare a imobilului, terenului și a rețelelor edilitare la elaborarea certificatului de urbanism pentru proiectare a concluzionat asupra următoarelor: Agenția de mediu consideră posibilă amplasarea și proiectarea obiectivului ”Construirea unui complex locative cu spații comerciale și parcări subterane cu regimul de înălțime pe verticală până la *****pe terenurile cu nr.cadastrale *****,*****, mun.Chișinău, or.Durlești, intravilan”, doar în cazul respectării prevederilor legale, inclusiv prescripțiilor enunțate mai sus. A indicat că avizul emis nu este act permisiv și este valabil în condițiile descrise în act referitor la obiectivul propus și condițiile de amplasare(f.6 din dosarul administrativ).

La 04.04.2023, ***** *****au depus către Primarul or.Durlești cerere de eliberare a autorizației de construire(f.5 din dosarul administrativ).

La 17.05.2023, a fost încheiat contractul supravegherii de autor, în vederea asigurării de către instituția de proiectare ”LH47 ARCH”SRL a proiectării unui complex locativ cu spații comerciale și parcări subterane cu regimul de înălțime pe verticală până la *****pe terenurile cu nr.cadastral *****,***** din or.Durlești(f.15 din dosarul administrativ).

Prin avizul de verificare ***** din 17.05.2023, verificatorul de proiecte *****a recomandat spre aprobare și emitere a autorizației de construire documentația de proiect, reținând că, complexul rezidențial proiectat reprezintă ansamblu a câte 5 blocuri locative cu zonă publică comună formată din parter, demisol și subsol, cu forme regulate în plan și cu dimensiunil între axele marginale; structura de rezistență a edificiului constă dintr-un schelet din beton armat, ce constă din coloane și grinzi din beton armat, fundațiile din beton armat monolit. Pereții exteriori vor fi executați din blocuri BCA cu dimensiunile 612x300x240 mm, iar pereții despărțitori din cărămidă cu grosimea de 120 mm. Finisarea exterioară se execută cu piatră naturală și tencuială decorativă. Acoperișul tip terasă este parțial exploatabil, acoperit cu membrană PVC; gradul de seismicitate a lotului și clădirii – 7 grade; sarcina normată de la vint – 700 N/m^2; sacrina normată de la zăpada în vigoare în RM – 1000 N/m^2. Compartimentul respectiv este elaborat în conformitate cu normativele în vigoare, asigură nivelul calitativ al exigențelor esențiale,

stipulate în Legea privind calitatea în construcții ***** și se recomandă spre avizare și autorizare(f.16 din dosarul administrativ).

Și prin avizul de verificare ***** din 17.05.2023, verificatorul de proiecte Spasov Anatolie, a concluzionat că documentația de proiect verificată se recomandă spre aprobare și emitere a autorizației de construire(f.17 din dosarul administrativ).

Extrasul din proiect *****este atașat la dosarul administrativ(f.d.23-58).

Conform proiectului de execuție *****/memoriu explicativ, arhitectul de proiect, proiectantul Purtova Irina, inginerul de proiect Petrov V. în colaborare cu colectivul de autori arhitect ***** *****. și inginerul *****., indică *inter alia* asupra lipsei pericolului alunecărilor de teren; indică că terenul de construcție are un relief cu o decădere de 14.00m.; proiectul propus prevede proeictarea unui complex locativ în limitele terenurilor cu nr.cadastral *****,*****, cu amenajarea teritoriului adiacent. Proiectul de sistematizare pe verticală este elaborat pe baza planului general, cu secțiunea orizontalelor peste 0,5 m. Sunt îndeplinite cerințele de proiect la accesele, drumurile pentru pietoni. Evacuarea apei de ploaie este organizată la suprafața de scurgere a acceselor. La fel, sunt analizate și prevăzute soluții pentru respectarea structurii de rezistență a edificiului, măsuri împotriva cutremurilor de pământ; măsuri anticorozive(f.18-22 din dosarul administrativ).

La 26.05.2023, Primăria or.Durlești a eliberat autorizația de construire *****din 26.05.2023, prin care a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui complex locativ cu spații comerciale și parcări subterane cu regimul de înălțime pe verticală până la *****pe terenurile cu nr.cadastral *****,***** din or.Durlești.

Controlul judecătoresc al legalității actelor/acțiunilor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile Codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept. Și reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Conform art.109 alin.(l) și (2) al Constituției Republicii Moldova, 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.

Potrivit prevederilor art.112 alin.(2) din Constituția Republicii Moldova, consiliile locale și primarii activează, în condițiile legii, ca autorități administrativ autonome și rezolvă treburile publice din sate și orașe. Modul de organizare și funcționare a autorităților administrației se reglementează de Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006.

Dispozițiile art.14 alin.(2) al Legii privind administrația publică locală n*****prevăd că, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: f) decide asupra lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ în condițiile Legii cu privire la locuințe, precum și a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale și de agrement de interes local.

În conformitate cu art.42 lit.a) al Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835 din 17.05.96, pentru utilizarea construcțiilor în conformitate cu prevederile documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, precum și cu alte reglementări în vigoare, autoritățile administrației publice locale emit: a) autorizație de construire, autorizație de desființare, certificat de urbanism pentru proiectare și certificat de urbanism informativ, eliberate în cazurile și în modul stabilit de Legea nr.163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Potrivit art.l alin.(l) și (2) din Legea nr.163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare și verificare a lucrărilor de proiectare, executare său desființare a construcțiilor și amenajărilor în conformitate cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcții în scopul asigurării transparenței și publicității la emiterea actelor administrative și al creării unor condiții favorabile mediului de afaceri. Prevederile prezentei legi sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de orice gen, categorie, destinație și tip de proprietate, cu excepția obiectelor cu caracter militar sau secret, care se autorizează în mod special.

În conformitate cu art.2 din Legea menționată supra, autorizație de construire este actul, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate.

Potrivit art.12 alin.(l) al aceluiași act normativ, (1) 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.

Conform art.28 alin.(l) și (2) din Legea menționată se prevede că, construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate, încălcarea prevederilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea contravențională sau penală.

Reieșind din prevederile art.21 alin.(1) din aceeași Lege, se atestă că, certificatele de urbanism şi autorizația de construire/desființare se emit de către primarii municipiilor, orașelor, comunelor şi satelor pentru construcții (lucrări de construcție/desființare) de orice destinație şi tip de proprietate, iar art.22 alin.(1) din aceeași Lege prevede că, certificatul de urbanism şi autorizația de construire/desființare se semnează de primar sau, după caz, președintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-șef.

Conform art.6 din Legea nr.835-XII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, documentația de urbanism şi amenajare a teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice şi regulamentele aferente acestora. Documentația de urbanism şi amenajare a teritoriului se fundamentează pe studii preliminare şi pe cercetări științifice şi conține prevederi cu caracter director şi cu caracter reglementator. Prin documentația de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinația terenurilor şi regulile de utilizare a acestora. In temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism şi autorizația de construire. Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice şi planuri de amenajare a teritoriului.

Având ca suport legal prevederile normelor legale precitate, instanța de judecată conchide că autorizația de construire constituie actul administrativ pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și post utilizarea construcțiilor, emis în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile legii, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii. Potrivit prevederilor legale, autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale competentă potrivit legii, în baza căruia se asigură respectarea prevederilor legale cu privire la avizarea și verificarea lucrărilor de proiectare, executare și amenajărilor în conformitate cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcții.

Astfel, probele din dosarul administrativ, conținutul cărora este detaliat relatat *supra*, raportat la normele legale la fel citate *supra*, demonstrează, fără dubii rezonabile că activitatea administrativă realizată de către autoritatea publică pârâtă în legătură cu emiterea autorizației de construire *****din 26.05.2023(act contestat, obiect al contenciosului în speță), este conformă principiului legalității, prevăzut de art.21 Cod administrativ, care prevede că 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 decît în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

În acest context, instanța de judecată, subliniind că: i) a fost respectată procedura de emitere a actului administrativ contestat de reclamanți, ii) acest act este emis de către o autoritate publică competentă și este iii) legal în fond, fiind emis cu respectarea normelor legii materiale – a obținut puterea lucrului decis(art.140 Cod administrativ) și,

potrivit legii, ca și toate actele administrative, beneficiară de prezumția de legalitate. Respectiv, actul administrativ contestat de reclamanți are caracter obligatoriu şi este executoriu din oficiu, adică se aplică din oficiu, el însuşi fiind titlu executoriu, cu alte cuvinte, nu are nevoie de autorizarea altui organ pentru a fi pus în executare. Această trasătură a actului administrativ derivă din faptul că, fiind elaborat în executarea legii, este considerat, pe de o parte, ca fiind act autentic, adică o emanaţie a organului abilitat în acest scop de lege, iar pe de altă parte, că datele pe care le cuprinde sunt conforme cu realitatea.

Prin urmare, de aici rezultă că pentru a fi înlăturată acea prezumție puternică de legalitate de care beneficiază actul administrativ contestat, reclamanții urmau să invoce temeiuri clare, asistate de probe solide, capabile să răstoarne prezumția de legalitate a actului pe care îl contestă.

Dubiile invocate de către reclamanți în susținere acțiunii sunt următoarele: 1) decizia Consiliului or.Durlești ***** din 27.12.2019 privind actualizarea Planului urbanistic general și zonal al or.Durlești, a fost emisă, fără a fi consultată cu populația din regiune; 2) potrivit informațiilor publicate inclusiv pe site-ul oficial al Primăriei or.Durlești rezultă că a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectarea unul complex locativ cu 10 etaje, însă ulterior pe site-ul primăriei a fost efectuată o modificare că este cu 14 etaje; 3) terenul cu numărul cadastra********** nu se regăsește în certificatul de urbanism pentru proiectare, fapt care afectează legalitatea autorizației de construire *****din 26.05.2023.

Argumentele părții reclamante referitoare la încălcarea procedurii de emitere a deciziei Consiliului or.***** ***** din 27.12.2019 privind actualizarea Planului urbanistic general și zonal al or.Durlești, nu pot fi reținute de către instanța de judecată ca fiind pertinente și relevante speței, deoarece respectiva decizie nu constituie obiect al contenciosului în prezența speță, instanța nefiind în drept să depășească limitele judecării cauzei(art.219 alin.(3) Cod administrativ). Însă, instanța de judecată reține, cu titlu subsidiar că, autoritatea publică pârâtă, manifestând buna-credința și diligența impusă de legiuitor ca contraargument la argumentele reclamanților a explicat că prima audiere și consultație publică a avut loc la data de 04.05.2018 în incinta Casei de cultură din or.Durlești; pentru a asigura răspândirea cât mai largă a anunțului și a asigura cât mai larg participarea locuitorilor orașului Durlești, Primăria or.Durlești a organizat a doua audiere și consultație publică care a avut loc la data de 29.12.2018 în incinta Casei de cultură din or.Durlești; la ambele consultări au participat mulți locuitori ai or.Durlești din toate sectoarele urbanistice vizate, inclusiv sectoru********** incinta Casei de cultură fiind complet ocupată; la ambele consultări publice toți participanții au votat unanim pentru aprobarea planurilor urbanistice.

Prin urmare, decizia Consiliului or.Durlești ***** din 27.12.2019 privind actualizarea Planului urbanistic general și zonal al or.Durlești, fiind supusă și controlului obligatoriu de legalitate, exercitat de către Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat și figurând în Registrul public al actelor locale, cu statut de „act legal”, a obținut puterea lucrului decis(art.140 Cod administrativ), iar încercarea de a o supune din nou verificării este de natură să încalce principiul stabilității raporturilor juridice.

În acest sens, se subliniază că Cancelaria de Stat, Oficiul teritorial Chișinău prin răspunsul ***** din 15.12.2023(f.d.6, vol.II) a confirmat că la data de 10.02.2020 în adresa Oficiului teritorial Chișinăul al Cancelariei de Stat au fost prezentate actele ce au stat la baza adoptării deciziei Consiliului or.Durlești ***** din 27.12.2019 ”Cu privire la aprobarea PUZ cu PUD și actualizarea PUG”. La fel, prin scrisoarea menționată, Cancelaria de Stat, Oficiul teritorial ***** confirmă că a fost prezentată și dovada că au avut loc consultații publice, unde au fost prezenți locuitorii or.***** și deținătorii de terenuri din sectoarele care urmau să fie aprobate PUZ, PUD.

Cât privește argumentul reclamanților referitor la divergențele de pe site-ul oficial al Primăriei or.Durlești, care a publicat inițial informația privind proiectarea unul complex locativ cu 10 etaje, însă ulterior a indicat că este cu 14 etaje, acestea au fost înlăturate, în cadrul dezbaterilor judiciare de către reprezentantul autorității publice pârâte, care a explicat că publicarea informației pe site-ul primăriei precum că clădirea este cu 10 etaje este rezultatul unei greșeli umane a colaboratorului primăriei care este responsabil de site-ul primăriei. Însă, în toate acte emise figurează informația corectă privind proiectarea și autorizarea unui complex cu regimul de înălțime pe verticală până la ***** La fel, a explicat că greșeala admisă, ulterior a fost înlăturată. A explicat că, public se postează doar informațiile referitor la actele permisive, nu și însăși actul, deoarece așa prevede art.24 al Legii 163/2010.

Alegațiile părții reclamante referitoare la faptul că, în certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023, care a fost eliberat beneficiarului pentru proiectarea construcției unui complex locativ ***** pe terenurile cu numerele cadastrale *****terenul cu numărul cadastra********** nu se regăsește, nu pot fi reținute de către instanța de judecată ca temei de ilegalitate a actului contestat – a autorizației de construire *****din 26.05.2023, deoarece reclamanții nu indică cărui act normativ contravine respectiva circumstanță. Mult ca atât, vizualizarea certificatului de urbanism pentru proiectare ***** din 06.02.2023, permite a constata că terenul cu numărul cadastra********** figurează în certificatul menționat(f.10 și 11 din dosarul administrativ). La fel, pârâtul a explicat că pe terenul cu numărul cadastra********** nu se efectuează construcție, pe acesta fiind amplasată doar parcare.

La fel, la materialele dosarului a fost anexat răspunsul Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică ***** din 18.01.2024(f.d.2-3, vol.II), care a examinat petiția colectivă privind verificarea lucrărilor de construcție și a actelor permisive emise de către Primarul orașului ***** pentru construcția complexului locativ pe terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** din vecinătatea terenurilor proprietate a petiționarilor din or.Durlești, mun.Chișinău, cît și corespunderea acestora cu documentația de urbanism a localității și comunicat petenților următoarele: în rezultatul verificării actelor prezentate de către Primăria or.Durlești prin scrisorile ***** din 31.10.2023 și *****din 05.12.2023 înregistrate în cancelaria Inspectoratului cu ***** din 02.11.2023 și***** din 05.12.2023 s-a constatat, că dl ***** a demarat lucrările de construcție a unui complex locativ cu spații comerciale și parcări subterane cu regim de înălțime pe verticală pînă la ***** pe terenurile cu nr. cadastrale nominalizate situate în mun.Chișinău, or.Durlești, strada neidentificată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare ***** din

06.02.2023, emis de Primarul or.Durlești, dna***** documentației de proiect ***** elaborată de „LH47 ARCH”SRL, avizată și verificată în modul stabilit și autorizației de construire *****din 26.05.2023 emisă de Primarul or.Durlești, dna *****Referitor la corespunderea normelor urbanistice a obiectivului a comunicat Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, că conform art.36 al Legii nr.835/ 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, autoritățile administrației publice locale asigură, în condițiile respectării prevederilor legale, gestionarea tuturor terenurilor și construcțiilor cuprinse în limitele administrativ-teritoriale stabilite și răspund de realizarea și exploatarea construcțiilor și amenajărilor de utilitate publică. La fel, a explicat că potrivit art.5 alin.(3) din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului cu modificările ulterioare (Legea nr.3 din 06.02.2020), conducerea nemijlocită a activității de urbanism în localități se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului. Astfel, conform art.14 alin.(1) și art.16 alin.(l) al Legii nominalizate, Consiliul orașului Durlești conform pct.5 al deciziei ***** din 27.12.2019 a aprobat Planul Urbanistic Zonal și de Detaliu pe obiectul obiectul *****(sector cadastra***** - între străzile *****și *****) elaborat de către „Irgo-Line”SRL, iar conform pct.6 al deciziei a aprobat actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al orașului Durlești, luând în considerație necesitatea adaptării documentației existente PUG la noile condiții economice, sociale și tehnice. Obiectivul general al PUZ constituie modificarea funcțiunii urbanistice existente (conform zonificării funcționale în PUG or.*****) pentru (sector cadastra***** - între străzile *****și *****) situat în or.Durlești, iar conform regulamentului urbanistic al acestui sector terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** sunt incluse în PUZ, care le determină ca zonă funcțională: zona „R4” - zonă rezidențială cu case de locuit colective cu regim de înălțime până la 16 etaje. Prin proiectul rezidențial propus pe terenurile nominalizate se preconizează ridicarea unui complex care include, practic, întreg sectorul cadastra*****. Astfel, Primarul or.*****, dna***** prin scrisoarea ***** din 26.05.2023 a condiționat eliberarea autorizației de construire prin cedarea de către solicitant a unei porțiuni de teren pentru crearea infrastructurii, crearea obligatorie a unui parc care va servi zonă de agrement pentru viitorii locatari, cât și pentru locuitorii orașului Durlești. Ca urmare, dezvoltatorul ***** pentru asigurarea necesităților de dezvoltare a infrastructurii or.Durlești conform răspunsului la scrisoarea ***** din 26.05.2023 și-a asumat angajamentul de a executa lucrări de amenajare a unui parc (parc de recreere, teren de joacă pentru copii, teren sportiv), pentru asigurarea lărgirii străzii N.Dimo va transmite în proprietatea administrației publice locale terenul cu construcție nr.cadastra**********, iar pentru asigurarea necesităților de dezvoltare a or.Durlești va construi grădiniță pentru copii și școală primară. Totodată, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică a mai informat petenții că, prin declarația de începere a lucrărilor înregistrată în cancelaria Inspectoratului cu ***** din 14.09.2023 dl ***** a informat, că lucrările de construcție a obiectivului se vor executa de către antreprenorul general ”Estate Invest Company”SRL sub conducerea nemijlocită a specialiștilor atestați în domeniu - diriginte de șantier și responsabil tehnic. Reieșind din cele expuse, Inspectoratul Național pentru Supraveghere

Tehnică că menționat că implicarea acestui organ și sistarea lucrărilor la obiectiv este inoportună(f.d.2-3, vol.II).

Prin urmare, având în vedere că, riscurile semnalate de reclamanți și dubiile invocate de către ultimii în susținerea acțiunii depuse, nu și-a găsit confirmare în cadrul cercetării judecătorești, instanța judecătorească conchide asupra netemeiniciei acțiunii în contencios administrativ promovate de către reclamanții *****.

În acest context, instanța judecătorească subliniază că, pentru a fi anulat un act administrativ, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

În circumstanțele constatate, și anume atunci când nu au fost demonstrate în cadrul unui proces de judecată contradictoriu, viciile invocate de reclamanți ca temei de ilegalitate a actului administrativ contestat, urmează a fi reținute alegațiile persoanelor terțe care vin să fortifice concluzia privind netemeinicia acțiunii reclamanților, și anume.

În corespundere cu art.4 alin.(l) Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investiția poate avea formă de drepturi de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile, precum și alte drepturi reale; orice drept acordat în baza legii sau contractului, orice licență sau autorizație acordată în conformitate cu legislația în vigoare, inclusiv concesiuni de cercetare, cultivare, extragere sau explorare a resurselor naturale; mijloace bănești; drepturi de creanțe monetare sau alte forme de obligații față de investitor ce au valoare economică și financiară.

Respectiv, terții care, în condițiile legii, au obținut autorizația de construire și nu au adus atingere drepturilor și intereselor reclamanților și ținând cont de faptul că Registrul public nu conținea și nu conține nici o restricție cu privire la anumite drepturi ale reclamanților, terții au speranța legitimă în sensul art.6 CEDO și un ”bun” în sensul autonom al art.1 Protocolul 1 CEDO, care urmează a fi respectate. Or, achiziția, în special terenul procurat, actele permisive eliberate de autorități, adoptate în privința terților se circumscriu la categoria investițiilor, ce sunt garantate de către stat conform art.9 Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător.

În corespundere cu art.9 alin.alin.l), 2) din Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, (1) Autoritățile publice sânt obligate să respecte drepturile investitorilor acordate de lege. (2) În cazul vătămării unui drept al investitorului de către o autoritate publică, acesta este îndreptățit să solicite înlăturarea încălcării și repararea pagubei.

În consecință, analizând normele legale în coraport cu circumstanţele faptice stabilite, precum și criticele aduse actului contestat de către reclamanți, instanța de

judecată conchide asupra netemeiniciei acțiunii în contencios administrativ a reclamanților ***** privind anularea autorizației de constuire *****din 26.05.2023 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă, or, alegațiile invocate în susținerea acțiunii înaintate nu și-au găsit confirmare în cadrul examinării cauzei și au fost combătute prin probele și argumentele prezentate de autoritatea publică pârâtă, activitatea administrativă fiind realizată de către ultima conform procedurii, cu respectarea legii materiale aplicabile cazului și realizată de către un organ competent, motiv pentru care temei de admitere a acțiunii în contencios administrativ a reclamanților *****, nu există.

Potrivit art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Conform prevederilor art.art.224 alin.(1) lit.f), 232 din Codul administrativ al Republicii Moldova; art.art.236-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acţiunea în contencios administrativ a reclamanților ***** împotriva Primăriei orașului Durlești privind anularea actului administrativ – autorizația de construire *****din 26.05.2023 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – ***** din 09.11.2023, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru (adresa: mun.Chișinău, bd.Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.162).

Judecător Liudmila Holeviţcaia