Dosarul nr.3-2207/22

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

24 aprilie 2025 mun. *****

Judecătoria ***** (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc, Cristina Cibotari

examinînd în şedinţă de judecată publică acțiunea depusă de Vasile Plești, Vladimir Bujac, Serghei Papucci, Elena Mesina, Vladimri Luca și Veaceslav Cercasin împotriva Primarului General al municipiului *****, Consiliul municipal *****, Agenția Servicii Publice, terți Matasar Stanislav, SRL Nicanor Construct și BC Moldonconbank SA privind contestarea actelor administrative,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces.

La 24 august 2022 reclamantul s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată nominalizată.

În motivarea acțiunii a indicat că, reclamanții Vasile Plești, Vladimir Bujac, Serghei Papucci, Elena Mesina, Vladimir Luca, Veaceslav Cercasin - locuitorii cartierului locativ cu construcții rezidențiale cu regim mic de înălțime ce corespunde zonei mun. ***** cu codul urbanistic de reglementare ”R2” (care permite edificarea doar construcțiilor rezidențiale liniștite cu destinație redusă, adică doar locuințelor particulare unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade) și proprietarii caselor de locuit private situate pe str. Gheorghe Bezviconi nr.5; 8; 10; 11; 16; 29 - amplasate vis-a-vis și în vecinătate cu terenul cu nr. cadastral *****din str. ***** pe care, prin încălcarea normele urbanistice și prin derogare de la legislația în vigoare, de facto ”s-a legalizat” executarea lucrărilor de construire a unui bloc locativ multietajat cu mai multe apartamente multifamilale din str. *****, mun. *****, astfel reclamanții se consideră vătămați în drepturile și interesele recunoscute prin lege, de prevederile art.53 al Constituției Republicii Moldova, de Rezoluția (77) 31 „Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative” adoptată de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei la 28.09.1997.

Comunică că, în perioada anilor 2000 - 2021, administrația publică locală a municipiului *****, ignorînd normele arhitectoral-urbanistice și încălcînd procedurile și condițiile prestabilite expres de Legea №163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, inițial (în peroada anilor 2000) a eliberat actele permisive pentru executarea lucrărilor de construire a casei de locuit individuale (și nu a blocului patru etajat cu opt apartamente multifamilale), iar ulterior (în peroada anilor 2020-2021), în pofida pierderii valabilității autorizației de construire în legătură cu neînceperea în termenul stabilit a lucrărilor de construire (art.15, alin.2 a Legii №163) și deja după edificarea neautorizată a unui alt obiectiv, construit cu încălcarea exigențelor prestabilite în documentele permisive primare, organul emitent al Primăriei *****, prin derogare de la legislația în vigoare și prin încălcarea normelor arhitectoral-urbanistice, a legalizat ”de facto” blocul locativ multietajat nefinisat cu mai multe apartamente multifamilale (construit ilegal în perioada anilor 2001

- 2021), eliberînd în acest senst actele permisive - certificatul de urbanism pentru proiectare nr.151 i /20 din 03.06.2020, documentația de proiect și autorizația de construire nr.168-c/21 din 14.06.2020, prin care a certificat elaborarea documentației de proiect și a autorizat finalizarea lucrărilor de construire a casei de locuit individuale cu resistematizarea în casă de locuit pentru două familii și amenajarea nivelului de mansardă din contul acoperișului existent pe terenul cu nr.cadastral *****situat în mun. *****, str. *****

Reclamanții menționează că, la data de 21.07.2022, în scopul verificării legalității documentelor permisive enunțate, precum și în vederea anulării lor, le-au contestat prin cerere prealabilă care, după data expirării termenului prevăzut de lege, a rămas nesoluționată - fapt care denotă că prezenta acțiune este depusă în termen, or, în conformitate cu prevederile art.209 alin.1, lit.(a) (Termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ) CA, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Reclamanții consideră actele administrative contestate ca ilegale, nemotivate, lipsite de considerente faptice și juridice și, drept consecință, pasibile anulării integrale din considerentul că organul/organele emitente, la eliberarea acestor acte permisive, au încălcat atît normele arhitectoral-urbanistice, cît și procedura și condițiile prestabilite de Legea №163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție - vicii inadmisibile care, fiind în contrazicere cu prevederile imperative ale art.art.21, alin.1,3 24, art.130,alin.2, 31 32,alin.2 din Codul Administrativ lezează drepturile și interesele reclamanților (locuitori a unui cartier rezidențial cu un regim mic de înălțime ce corespund codului urbanistic ”R2” care permite construirea doar a unor locuințe particulare unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade) ceea ce, nimerind sub incidența art.141,alin.1 Cod Administrativ și constată prezența în cazul din speță a temeiurilor de nulitate ale actelor administrative contestate, or, contrar prevederilor imperative ale legislației în vigoare, certificatul de urbanism pentru proiectare, documentația de proiect și autorizația de construire contestate au fost emise fără a ține cont de locul de amplasare a imobilului construit/reconstruit, de impactul lor negativ asupra mediului, asupra rețelelor edilitare din această zonă (sistemelor de alimentare cu apă, canalizat energie termică, gaze naturale, energie electrică, comunicații electronice, alte utilități care, fiind proiectate și racordate din cont petenților subsemnați, sunt calculate doar pentru un număr redus de imobile/consumatori), asupra construcțiilor existente din preajmă, precum și fără a asigura protecția proprietăților imobiliare învecinate și cu încălcarea interdicţiilor stabilite de Planul Urbanistic Zonal General al oraşului ***** aprobat prin Decizia CMC nr.68/1-2 din 22.03.2007; Regulamentul local de urbanism al oraşului ***** aprobat prin Decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 şi Dispoziţia Primarului general al municipiului ***** nr.480-d din 29.05.2014.

Or, într-o zonă cu codul urbanistic de reglementare ”R2”, organul emitent putea să autorizeze doar o locuinţă particulară unifamilială izolată şi nicidecum un bloc cu patru etaje cu opt apartamente multifamilale, ceea ce, fiind ilegal şi inadmisibil, constată nu doar încălcarea de către autoritatea publică locală a principiului legalităţii (consfinţit şi garantat de norma art.21 alin.1, 2 CA), dar şi lipsa expunerii considerentelor esenţiale de fapt şi de drept care ar justifica emiterea actelor administrative contestate (ceea ce denotă încălcarea de către organul emitent a obligaţiilor imperative prescrise de dispoziţia art.1 18, alin.1,2 lit.(a),(b) CA), ca şi lipsa unui conţinut suficient de cert care să justifice emiterea acestor acte administrative individuale (ceea ce denotă încălcarea dispoziţiei art.119,alin.l CA) - vicii grave care şi justifică temeinicia solicitării cu privire la anularea actelor permisive contestate prin care, de facto, s-a legalizat blocul locativ multietajat cu mai multe apartamente multifamilale construit neautorizat în anii 2001-2021 (de către beneficiarul precedent), dar nu s-a legalizat executarea cărorva lucrări de construcţie reale, or, pe de o parte, în situaţia pierderii valabilităţii autorizaţiei de construire primare (nr.16/1 din 12.10.2000) în legătură cu neînceperea lucrărilor de construire în termenul stabilit (art.15 alin.2 a Legii nr.163), precum şi în

cazul constatării unei construcţii edificate cu încălcarea exigenţilor stabilite în documentaţia permisivă primară (care au legalizat construirea casei de locuit individuale, dar nu blocului cu patru etaje şi cu opt apartamente multifamilale), organul emitent nu era în drept să autorizeze finalizarea lucrărilor de construire a unui obiect neautorizat, iar, pe de altă parte, ”lucrările de resistematizare” autorizate prin actul permisiv contestat (nr.168-c/21 din 14.06.2021) nu doar nu se încadrează în aria noţiunii ”lucrări de construcţie” definite prin Legea Nr.163 (adică construirea, reconstruirea, restaurarea sau consolidarea unei construcţii), dar sunt şi străine cazului din speţă, deoarece nu poţi resistematiza ceea ce deja există, adică nu poate fi resistematizată o casă de locuit pentru două familii cu acoperiş care deja există, ceea ce, şi constată caracterul ilegal al acţiunilor organului emitent care nu era îndreptăţit să autorizeze ”resistematizarea ... casei de locuit pentru două familii cu acoperiş existent”, deoarece resistematizarea unei case deja existente, prin prizma Legii nr.163 nu poate fi calificată ca lucrare de construcţie, şi astfel nici nu poate fi autorizată - motive care, în cumul cu celelalte argumente faptice şi juridice, şi justifică necesitatea anulării actelor permisive contestate prin prezenta acţiune în contencios admnistrativ.

Temeinicia solicitărilor formulate în prezenta acţiune în contencios admnistrativ se probează nu doar prin răspunsurile Direcţiei Generale Arhitectură, Urbanism şi Relaţii Funciare nr.21/720 din 28.06.2012 şi nr.21/1086 din 11.10.2012 care, informîndu-i despre lipsa înregistrării cărorva solicitării cu privire la reconstrucţia casei de locuit în bloc locativ, le-a confirmat că, citează: ”conform Planului urbanistic general şi Regulamentului local de urbanism, terenul din str. ***** este amplasat în zona R2 care poate să cuprindă doar construcţii rezidenţiale liniştite, cu destinaţie redusă, unde sunt permise numai locuinţe unifamiliale, izolate, liber pe cele patru faţade, dar şi prin considerentele Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică expuse în răspunsul nr.1849/22 din 26.05.2022 în care, în urma verificării legalităţii executării lucrărilor de construire a obiectivului din str. *****, s-a conchis că, actele permisive eliberate de administraţia publică locală au fost eliberate cu încălcarea art.598 CC (dreptul de vecinătate), ceea ce, în coraborare cu argumentele invocate supra, şi reconfirmă temeinicia solicitărilor de anulare a actelor permisive.”

Nu poate fi trecut cu vederea nici faptul că, în urma constatării abaterilor de la documentaţia de proiect şi anume: replanificării casei de locuit într-un bloc locativ multietajat cu apartamente separate, Agenţia pentru Supraveghere Tehnică a dispus sistarea executării tuturor lucrărilor de construire la obiectivul din str. *****, ceea ce, fiind probat prin procesul-verbal de control nr.PV-AST-2022-00295 din 04.05.2022; prin Prescripția de sistare a tuturor tipurilor de lucrări de construcţii la obiectiv; prin procesul-verbal cu privire la contravenţie întocmit la data de 04.05.2022; prin procesul-verbal de control suplimentar nr.AST-2022-00322 din 18.05.2022; prin Prescripția de sistare a tuturor tipurilor de lucrări de construcţii la obiectiv; prin procesul-verbal cu privire la contravenţie seria AST nr.00336 din 18.05.2022 conform art.177 alin.2 lit.(j) C.Co. - încălcarea prevederilor din documentele normative referitoare la exigenţele esenţiale, demonstrează temeinicia solicitărilor reclamanţilor cu privire la obligarea proprietarului/beneficiarului terenului cu nr.cadastral *****din str. ***** să obţină un nou certificat de urbanism pentru proiectare şi o nouă autorizaţie de construire în condiţiile Legi, cu sistarea necondiţionată a tuturor lucrărilor pînă la obţinerea noilor documente permisive, or, norma art. 16 (obţinerea unei noi autorizaţii de construire) a Legii nr.163 expres prevede că: în cazul în care, pe perioada executării lucrărilor de construcţie, în documentaţia de proiect se operează modificări care pot afecta prescripţiile stabilite în cadrul regimului architectural urbanistic este obligatorie obţinerea unui nou certificat de urbanism pentru proiectare şi a unei noi autorizaţii de construire cu sistarea necondiţionată a lucrărilor pînă la obţinerea noii autorizaţii - circumstanţe faptice şi juridice care, fiind regăsite în cazul din speţă, şi justifică necesitatea sistării/suspendării tuturor lucrărilor din str. *****, chiar şi în ipoteza valabilităţii documentelor permisive contestate care, în viziunea reclamanţilor sunt ilegale şi urmează a fi anulate.

Necesitatea anulării actelor permisive contestate, suplimentar argumentelor invocate supra, se justifică şi prin faptul că, prin derogare de la prevederile imperative ale art.art.3,alin.1 (Depunerea documentelor pentru obţinerea certificatului de urbanism pentru proiectare), 12 alin.1 (Condiţiile de eliberare a autorizaţiei de construire) art.22 alin.1 (Semnatarii certificatelor de urbanism şi ai autorizaţiilor de construire/desfiinţare) a Legii nr.163, atît certificatul de urbanism pentru proiectare nr.151i/20 din 03.06.2020, cît și autorizația de construire пг.168-c/21 din 14.06.2021 au fost emise și semnate de către viceprimarul Ilie Ceban, pe cînd legea expres prevede că actele permisive pentru executarea construcțiilor se emit și se semnează doar de primarul unității administrativ-teritoriale, adică de Primarul General, Ion Ceban, ceea ce, în coroborare cu lipsa anexării și/sau specificării în conținutul actelor din 03.06.2020 și 14.06.2012 a împuternicirilor corespunzătoare de a semna actele Primarului General de către Ilie Ceban, și denotă încălcarea competenței organului emitent la semnarea actelor permisive contestate, or, reieșind și din dispoziția art.15 alin.3 lit.(a) a Legii №136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului *****, doar Primarul General este înzestrat cu dreptul de a elibera acte permisive în domeniul reglementării administrative a activității persoanelor fizice și juridice de pe teritoriul municipiului ***** - atribuții nerespectarea cărora în cazul din speță și reconfirmă caracterul ilegal al actelor contestate - motive pentru care reclamanții și deplîng actele administrative eliberate beneficiarului terenului/construcției din str.*****

Reiterează faptul că, anterior depunerii prezentei acțiuni, reclamanții, în scopul anulării actelor administrative contestate și astfel restabilirii drepturilor sale lezate prin activitate administrativă a Consiliului Municipal *****, totuși au depus părții pârâte Primarului General al municipiului ***** și Consiliului municipal ***** o cerere prealabilă care însă, pînă în prezent, așa și nu a fost soluționată, ceea ce, reconfirmă lipsa intenției reale a părții pârâte de a soluționa litigiul apărut, demonstrează o dată în plus exercitarea de către Primarul General al municipiului ***** și Consiliul municipal ***** a obligațiilor sale cu rea-credință, ceea ce este ilegal, și duce în consecință la necesitatea apărării drepturilor lezate ale părții reclamante prin intermediul instanței judecătorești specializate, or, potrivit art.189 alin.l 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.

Solicită partea reclamantă admiterea acțiunii, anularea ca fiind ilegale, actele permisive cu privire la executarea lucrărilor de construire a casei de locuit și cu privire la finalizarea lucrărilor de construire a casei de locuit individuale cu resistematizarea în casă de locuit pentru două familii și amenajarea nivelului de mansardă din contul acoperișului existent pe terenul cu nr. cadastral *****situat în mun. *****, str. *****; a înlătura toate încălcările care au dus la lezarea drepturilor și intereselor legitime ale reclamanților Vasile Plești, Vladimir Bujac, Sergei Papucci, Elena Mesina, Vladimir Luca, Veaceslav Cercasin (inclusiv drepturilor de vecinătate și drepturilor reale imobiliare); a obliga pârâții Primarul General al municipiului ***** și Consiliul municipal ***** a restabili, prin procedurile administrative corespunzătoare, drepturile lezate ale reclamanților Vasile Plești, Vladimir Bujac, Sergei Papucci, Elena Mesina, Vladimir Luca, Veaceslav Cercasin (inclusiv drepturilor de vecinătate și drepturilor reale imobiliare) prin obligarea proprietarului/beneficiarului terenului cu nr.cadastral *****din str. *****, mun. *****, să obțină un nou certificat de urbanism pentru proiectare și o nouă autorizație de construire în condițiile Legi, cu sistarea necondiționată a tuturor lucrărilor pînă la obținerea noilor documente permisive (în conformitate cu art.16 a Legii 163 din 09.07.2010), or, pe perioada executării lucrărilor de construcție (anii 2000-2021), în documentația de proiect au fost operate modificări care afectează prescripțiile regimului arhitectural-urbanistic al zonei cu codul urbanistic de reglementare ”R2”.

La data de 03 noiembrie 2022 prin intermediul Cancelariei a parvenit o cerere de majorare a pretențiilor din acțiune, solicitînd suplimentar și anularea în totalitate, ca fiind contrare prevederilor legii, acțiunile/actele de înregistrare în Registrul Bunurilor Imobile a construcției cu nr. cadastral ***** din str. *****, mun. ***** și a dreptului de proprietate asupra acesteia pe numele SRL

Nicanor Construct, inclusiv anularea actului de recepție finală f/n din 18.05.2022. (f.d. 114-117).

În ședința de judecată avocatul Vitalie Caldîba acționînd în interesele reclamanților a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, cât și cererea privind majorarea pretențiilor din acțiune.

În ședința de judecată reprezentantul pîrîtului Primarul General al municipiului *****, Consiliul ********** – Tofan Alina în baza de procură a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată cu examinarea cauzei în lipsă, totodată la materialele dosarului a fost depusă referința. (f.d. 69-75).

În ședința de judecată Agenția Servicii Publice nu s-a prezentat însă prin intermediul Cancelariei la data de 16.05.2023 a prezentat referința. (f.d. 105-112).

Terțul Matasar Stanislav, fiind citat legal în ședința de judecată din motive necunoscute nu s-a prezentat, fiind dispusă examinarea cauzei în lipsa sa.

În ședința de judecată, terțul SRL Nicanor Cinstruct - citat legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, din motive necunoscute nu s-a prezentat, fiind dispusă examinarea cauzei în lipsa sa.

În ședința de judecată, terțul BC Moldindconbank SA - citat legal despre data, locul și ora ședinței de judecată nu s-a prezentat în ședința de judecată, însă prin referința înaintată a solicitat examinarea în lipsa sa. Astfel, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Totodată, reprezentantul terțul BC Moldindconbank SA, la data de 20 octombrie 2023 prin intermediul Cancelariei a depus referința, prin care a indicat că, la moment, în conformitate cu informația din Registrul bunurilor imobile, bunul, referitor la care se solicită nulitatea actelor permissive, nu mai este ipotecat în beneficiul BC Moldindconbank SA. (f.d. 151).

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În conformitate cu art.2 alin.(2) din Codul administrativ, anumite aspecte ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod.

Potrivit art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În acord cu art. 195 din Codul administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169–171.

În concordanță cu art.206 din Codul administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare);

d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau

e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica

drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

În concordanță cu art. 218 din Codul administrativ, examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii:

a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă;

b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă;

c) 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;

d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

Conform art. 219 din Codul administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

Conform art.118 alin.(3) din Codul de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art.121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art.122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Materialele cauzei atestă că, la data de 21.07.2022, Plește Vasile, Papucci Sergei, Luca Vladimir, Bujac Vladimir, Mesina Elena, Cercasin Veaceslav, au înaintat cerere prealabilă (petiție), în adresa Cancelariei de Stat a RM, Primarului General al municipiului ***** și Consiliului municipal *****, prin care au solicitat: anularea, ca fiind ilegale, actele permisive cu privire la executarea lucrărilor de construire a casei de locuit și cu privire la finalizarea lucrărilor de construire a casei de locuit individuale cu resistematizarea în casă de locuit pentru două familii și amenajarea nivelului de mansardă din contul acoperișului existent pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, str. Băcioii 25/1, inclusiv: certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 545-i din 26.06.2000; documentația de proiect; autorizația de construire nr. 16/1 din 12.10.200; certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 151 i/20 din 03.06.2020; documentația de proiect nr. 006/20 elaborată de SRL

”Arhiplast CP”; autorizația de construire nr. 168-c/21 din 14.06.2021. De asemenea, au solicitat a înlătura toate încălcările care au dus la lezarea drepturilor și intereselor legitime ale petiționarilor; a suspenda și/sau revoca actele permisive; a suspenda și/sau a revoca actele permisive cu privire la finalizarea lucrărilor de construire a casei de locuit individuale cu resistematizarea în casă de locuit pentru două familii și amenajarea nivelului de mansardă din contul acoperișului existent pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, str. Băcioii 25/1, inclusiv: certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 545-i din 26.06.2000, în baza art. 15 alin. (3) lit. a) ale Legii privind statutul municipiului ***** nr. 136 din 17.06.2016; a restabili, prin procedurile administrative corespunzătoare, drepturile lezate ale reclamanților Vasile Plește, Vladimir Bujac, Sergei Papucci, Elena Mesina, Vladimir Luca, Veaceslav Cercasin (inclusiv drepturilor de vecinătate și drepturilor reale imobiliare) prin obligarea proprietarului/beneficiarului terenului cu nr.cadastral *****din str. *****, mun. *****, să obțină un nou certificat de urbanism pentru proiectare și o nouă autorizație de construire în condițiile Legi, cu sistarea necondiționată a tuturor lucrărilor pînă la obținerea noilor documente permisive (în conformitate cu art.16 a Legii 163 din 09.07.2010), or, pe perioada executării lucrărilor de construcție (anii 2000-2021), în documentația de proiect au fost operate modificări care afectează prescripțiile regimului arhitectural-urbanistic al zonei cu codul urbanistic de reglementare ”R2”. (f.d. 11-14)

Subsecvent, prin scrisoarea nr.7092/22 din 21.07.2022, Consiliul municipal ***** indică că, petiția a fost înregistrată și va fi examinată în cadrul entității administrative publice locale din mun. ***** în procedură administrative (f.d. 10).

Partea reclamantă indică în acțiunea înaintată că, la cererea nominalizată din 21.07.2022, autoritățile vizate nu au emis, în termenul prestabilit, un răspuns. Poziție care nu a fost combătută de partea pârâtă prin administrare de probe contrare.

Totodată, deși pârâtul invocă faptul publicării actelor administrative în surse oficiale, instanța constată că din această împrejurare nu rezultă, în mod automat, informarea efectivă a părții reclamante despre emiterea actelor administrative contestate..

În conformitate cu art. 209 alin (1) lit. a) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Corespunzător, din moment ce autoritatea pîrîtă nu a remis nici un răspuns pe marginea cererii reclamanților din 21.07.2022, instanța de judecată califică inacțiunea pîrîtului ca un refuz, motiv din care se constată încadrarea părții reclamante în interiorul termenului de înaintare a acțiunii.

Verificând acțiunile întreprinse de reclamanților în promovarea drepturilor și intereselor sale legitime, în corelare cu cadrul legal abordat supra, instanța de judecată constată cu certitudine că acesta a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni, în special a exercitat calea extrajudiciară de tranșare a litigiului și s-au încadrat în termenul legal, de altfel, temeiuri de inadmisibilitate regăsite la art. 207 din Codul administrativ nu au fost identificate.

Pe substanța pretențiilor reclamantului se învederează următoarele:

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

În corespundere cu art. 6 din Codul administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate

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

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

Potrivit art. 11 din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform art. 30 din Codul administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 din Codul administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit art. 32 din Codul administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

În conformitate cu art.38 din Codul administrativ, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanţă de judecată independentă, imparţială şi instituită prin lege. În acest scop, instanţa de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege şi să asigure desfăşurarea cu celeritate a procesului.

În corespundere cu art.94 din Codul administrativ, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

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

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

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

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

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

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

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

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

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

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

În acord cu art. 120 din Codul administrativ, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

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

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

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

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

În mod prioritar, instanța constată că, certificatul de urbanism pentru proiectare nr.545-i din 26.06.2000, autorizația de construire nr.16/1 din 12.10.2000, certificatul de urbanism pentru proiectare de construire nr. 16/1 din 12.10.2000 și autorizația de construire nr.b168-c/21 din 14.06.2021 au fost emise de organul competent conform procedurii stabilite.

Emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare s-a efectuat în conformitate cu art. 3 alin. (2) din Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construire.

Totodată, instanța reține că, certificatul de urbanism pentru proiectare a avut valabilitatea 12 luni din momentul emiterii, adică până la data de 08.12.2018 acest act este menționat în actul care deja și-a pierdut valabilitatea.

Subsecvent, potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, construcția cu numărul cadastral ***** „casa de locuit individual”, precum și dreptul de proprietate asupra acesteia s-a înregistrat în registrul bunurilor imobile la 14.06.2022, pe numele S.R.L „Nicanor Construct”, în temeiul Actului de recepție finală f/n din 18.05.2022. Din conținutul actului de recepție se constată faptul că lucrările de construcție au fost executate în baza autorizației de construire nr. 161/1 din 12.10.2000 și nr. 168-c/21 din 14.06.2021.

Conform art 5 alin. (5) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-şef a documentaţiei de proiect în volum de: plan general (plan de situaţie, plan trasare), faţade, soluţii cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcţie, reţele edilitare exterioare.

Conform prevederilor art 139 alin. (3) Cod administrativ, un act administrativ individual rămâne valabil atâta timp cât nu este retras, revocat sau anulat într-un alt mod ori nu s-a consumat prin expirarea timpului sau într-un alt mod.

Conform art. 12 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autorizația de construire (anexa nr. 3) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului (anexa nr. 31), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: a) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit; b) certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite; c) extrasul din documentaţia de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situaţie, plan trasare), faţadele, soluţiile

cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcţie. Pentru autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară, fațadele și soluțiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentației de proiect; d) raportul unic de verificare a documentației de proiect pentru construcție, elaborat conform regulamentului aprobat de Guvern; e) buletinul de identitate (în cazul persoanei fizice) sau certificatul de înregistrare (în cazul persoanei juridice); f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) şi proiectant; g) extrasul din procesul-verbal al şedinţei Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării privind avizarea pozitivă a proiectului de execuţie, în cazul proiectării intervenţiilor la monumentele de istorie, artă sau arhitectură ori în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; h) certificatul de descărcare de sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art. 6 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic; i) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfăşura activităţi prevăzute de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

Din sinteza cadrului legal indicat supra, reiese că autoritatea publică locală și-a exercitat dreptul discreționar, a luat în considerare toate faptele relevante, a respectat limitele legale ale dreptului discreționar, și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege, astfel nu există temei privind anularea actelor administrative individuale contestate.

Mai mult ca atît, examinând actele și lucrările dosarului, în raport cu dispozițiile legale incidente în materie de autorizare a construcțiior, instanța constată că actele administrative contestate au fost emise cu respectarea cerințelor legale, nefiind identificate vicii de legalitate, inclusiv sub aspect de procedură, care să atragă anularea acestora.

Totodată, instanța reține că partea reclamantă nu a făcut dovada încălcării normelor legale incidente, neadministrând probe concludente și pertinente care să susțină afirmațiile privind ilegalitatea construcției edificate în baza actelor administrative contestate.

În altă ordine de idei, în acord cu art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia, prin urmare, partea reclamantă s-a limitat doar în manifestarea dezacordului cu poziția părții pârâte, însă acest dezacord este declarativ și nu este susținut prin probe pertinente, utile și concludente.

Considerând că examinarea unui caz este un duel al probelor, se conchide că probele au importanţă pentru ambele părți. Întrucât nu se poate elucida cazul supus examinării numai pe baza afirmaţiilor părţilor, este imperioasă acumularea cât mai multor date obiective care permit o vizionare de ansamblu a cauzei deferite judecății.

Nici o parte a procesului nu poate opera cu prezumții, supoziții sau concluzii superficiale și declarative ci doar cu argumente și probe convingătoare, standardul de probă în genurile date de spețe este unul foarte înalt deoarece este menit să excludă erori în această evaluare. Încă în dreptul roman s-a consacrat adagiul: „*idem est non esse et non probari*”, ceea ce semnifică că a nu fi sau a nu fi probat este același lucru. În materia dreptului, gradul de satisfacție este numit standard de probă și poate lua trei forme de bază: (a) „*preponderența probelor* ”, standardul folosit în majoritatea cauzelor civile; (b) „*dincolo de orice îndoială rezonabilă*”, standardul folosit în procesele penale; (c) „*dovezi clare și convingătoare*”, un standard intermediar.

Cercetarea din oficiu instituită prin Codul administrativ nu presupune substituirea instanței de judecată în competențele autorităților publice sau a persoanei ce înaintează acțiunea în instanța de judecată. Atunci când se invocă o încălcare sau un abuz partea este obligată să justifice această poziție.

La rândul lor, autoritățile publice pârâte au argumentat poziția lor vis-a-vis de pretențiile reclamantului, cu trimitere la probe și circumstanțe relevante, pe cale de consecință acțiunea deferită judecății este susceptibilă respingerii ca fiind neîntemeiată.

Față de cele reținute, instanța constată că autoritățile pârâte au acționat în limitele competențelor legale conferite de lege, iar actele emise de acestea se bucură de prezumția de legalitate.

Conform 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).

Astfel, instanța de judecată, reieșind din circumstanțele de fapt constatate supra, coroborate cu normele de drept relevante situației din speță, consideră necesar de a respinge acțiunea depusă de Vasile Plești, Vladimir Bujac, Serghei Papucci, Elena Mesina, Vladimir Luca și Veaceslav Cercasin împotriva Primarului General al municipiului *****, Consiliul municipal *****, Agenția Servicii Publice, terți Matasar Stanislav, SRL Nicanor Construct și BC Moldinconbank SA privind contestarea actelor administrative, ce neîntemeiată.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art.224 – 225 din Codul Administrativ instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea depusă de Vasile Plești, Valdimir Bujac, Serghei Papucci, Elena Mesina, Vladimir Luca și Veaceslav Cercasin împotriva Primarului General al municipiului *****, Consiliul municipal *****, Agenția Servicii Publice, terți Matasar Stanislav, SRL Nicanor Construct și BC Moldinconbank SA privind contestarea actelor administrative, ce neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei ***** (sediul Centru).

Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac