Dosarul nr. 3-946/2023

2-23054885-12-3-13042023

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

27 februarie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Iurie Chifiac
Reprezentantul pârâtului Anatolie Toncoglaz
Terțului *****
Interpretului Elena Rusu

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Pretura sectorului Centru mun. Chișinău, terț ***** cu privire la anularea prescripției nr. ***** din 22.03.2023,-

**c o n s t a t ă:**

**Argumentele participanților la proces:**

La 13.04.2023, ***** prin intermediul avocatului Iurie Chifiac, a fost depusă cerere de chemare în judecată către Pretura sectorului Centru mun. Chișinău, terț ***** cu privire la anularea prescripției nr. ***** din 22.03.2023.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la 04 aprilie 2023 reclamantul a primit prescripția Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, nr. ***** din 22 martie 2023. Din conținutul acesteia, Secția Urbanism și Arhitectură, în persoana lui*****, a verificat legalitatea construcțiilor, amplasate în mun. Chișinău, *****.

Susține că, în rezultatul examinării pe teren și potrivit actului de constatare pe teren al DGAURF nr. ***** din 01.11.22, s-a depistat un gard cu dimensiunile cca 3x2m, construit în mod neatorizat, prin ce a fost ocupat o porțiune de teren, ce constituie proprietate municipală.

Potrivit prescripției menționate, în conformitate cu prevederile art. 28 din Legea nr. l63 din 09.07.2010, „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, s-a constatat că lucrările menționate sunt executate neautorizat, pe teren/imobil aflat în proprietatea municipiului Chișinău. Din aceste considerente reclamantul ***** a fost obligat să demoleze, (demoleze, evacueze) pe cont propriu construcția - gardul, cu aducerea terenului în stare inițială, conform art. 101 din Codul funciar al RM, în termen de până la 10.04.2023.

Reclamantul nu este de acord cu prescripția Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, nr.***** din 22 martie 2023 - act administrativ individual defavorabil, deoarece acesta impune niște obligații, care afectează drepturile și interesele legitime ale reclamantului. Astfel, ***** a achiziționat în proprietate privată apartamentele 2, 3, 5, 5a, 6, 6a, din str. Eminescu, care erau situate pe o suprafață de 1120 $m^2$, o parte din ele aflându-se pe teritoriul, la moment denumită zonă de protecție cu o lățime de 3m, ce constituie proprietate municipală.

Indică că, apartamentele procurate au fost demolate și pe acest teren a fost edificată o construcție nouă. Autorizația de construcție ***** din 14.09.2001, i-a fost acordată prin Decizia Primăriei nr. *****din 25.12.2001. Aceasta a fost modificată ulterior prin Decizia Primăriei nr. 21/21-4 din 12.09.2002, completându-se cu sintagma „despre obligarea asigurării zonei de protecție 3 metri de la casa Eminescu nr.4 - monument de arhitectură de importanță națională”. Ținând cont de faptul, că fâșia de teren i-a fost transmisă în posesie pentru asigurarea integrității acesteia, în anul 2004 a edificat un gard cu înălțimea de cca 2 m, pentru a limita accesul la el al persoanelor terțe. Atrage atenția că, faptul dat a fost și este cunoscut din anul 2004, factorilor de decizie atât ai Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, cât și ai Primăriei mun. Chișinău. Astfel, la 29.06.2005, a fost eliberat certificatul de urbanism ***** pentru elaborarea documentației de proiect pentru repararea curentă a peretelui casei nr. 4, care iese în curtea casei nr. 2, cu amenajarea curții casei nr. 2 din ***** Conform înscrisului din Regimul juridic al certificatului de urbanism menționat - „Terenul cu suprafața totală de 989 mp este proprietate privată a lui *****în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren ***** din 19.05.1999. Susține că real suprafața lotului este de 1092 mp. Prin Hotărârea Curții Supreme de Justiție nr. ***** din 02.02.2005 s-a constatat faptul că posesor a surplusului de teren este *****. Imobilul este proprietate privată în baza Procesului verbal de recepție finală nr. 919-i din 30.12.2004”.

Menționează că, reieșind din prevederile art. 2 din Legea nr. 163 din 09.07.2010, „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, în sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică: construcții auxiliare, anexe - construcții cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să asigure activități complementare funcției de

activitate/locuire, care, fiind amplasate în vecinătatea construcției principale, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. Din categoria construcțiilor auxiliare, anexelor fac parte: bucătării de vară, șure, grajduri pentru animale, depozite, garaje, sere, piscine, băi; construcții cu caracter provizoriu- construcții autorizate care, conform documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, au o durată de existență limitată, stabilită de către emitent. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, gherete, pavilioane, cabine, corpuri și panouri de afișaj, copertine, pergole sau alte obiecte similare.

Conform p.p. 1.3. și 1.4. din Regulamentului provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău, anexă la Dispoziția primarului general al mun. Chișinău, nr. 883d din 19.08.2014, prin construcție neautorizată se subînțelege orice tip de construcții capitale (construcții cu destinație locativă sau cu altă destinație, împrejmuiri), construcții ușor demontabile (gherete, tarabe, garaje metalice, copertine, panouri publicitare, împrejmuiri din lemn sau metal, instalații ce blochează căile de acces, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului public privat al municipiului Chișinău), precum și amenajările spațiilor publice, executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și autorizației de construire. în sensul prezentului Regulament, la categoria construcțiilor neautorizate, se mai înscriu: reconstrucțiile, replanificările, intervențiile în construcții, prin care se modifică proiectul inițial sau direcția de deschidere a ușilor de la intrarea în apartamente și care blochează căile de evacuare în caz de situații excepționale sau accesul spre spațiile de uz comun (subsoluri, cerdacuri, holuri, coridoare, intrări în bloc, casa scării etc.) din interiorul blocurilor locative sau din alte imobile aflate în gestiunea municipiului.

Notează că, în speța gardul nu se încadrează în noțiunea de construcție și, fiind instalat pe terenul aflat în posesia lui ***** nu necesită autorizarea lucrărilor de construcție al acestuia. Mai mult ca atât gardul în cauză a fost edificat aproape 20 ani în urmă, fapt cunoscut factorilor de decizie ai Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău și ai Primăriei mun. Chișinău, consideră că a expirat termenul de prescripție de emitere a careva acte administrative în sensul demolării acestuia.

În scopul soluționării litigiului pe o cale amiabilă Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, la 05 aprilie 2023, s-a depus o cerere prealabilă. Concomitent mai indică că, deoarece există suspiciuni rezonabile privind legalitatea actului administrative contestat, iar executarea acestuia ar putea să-i producă prejudicii ireparabile reclamantului, în ordinea art. art. 172, alin. (1) și (2), Cod administrativ a fost solicitată suspendarea executării acestuia. Cu toate acestea careva răspuns de la Pretura sectorului Centru, mun. Chișinău, nu a parvenit.

Solicită partea reclamantă *****:

- anularea în tot a prescripției Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, nr. ***** din 22 martie 2023;

La 31.10.2023, prin intermediul cancelariei Judecăoriei Chișinău (sediul Rîșcani), din partea pârâtului, Pretura sect. Centru, a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea şi-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată.

În motivarea referinței pârâtul menționează că, de către Primarului General a fost emisă Dispoziția ***** din 19.08.2014 și Consiliul municipal Chișinău a emis Decizia 10/10 din 04.12.2014 „Cu privire la aprobarea Regulamentului provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al r-nicipiului Chișinău”. Conform pct. 1.3 prin construcție neautorizată se subînțelege orice tip de construcții capitale (construcții cu destinație locativă sau cu altă destinație, Împrejmuiri), construcții ușor demontabile (gherete, tarabe, garaje metalice, copertine, panouri publicitare, împrejmuiri din lemn sau metal, instalații ce r.ochează căile de acces, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău), precum și amenajările spațiilor publice, executate în psa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și autorizației de construire.

Pct. 1.7 prezentul Regulament este executoriu pentru autoritatea administrației publice locale, reprezentată de preturile de sector și se aplică pe ntreg intravilanul orașului Chișinău.

Pct. 2.1 prevede: inspectarea și depistarea construcțiilor executate ilegal pe erenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău este asigurată de către preturile de sector, prin reprezentanții săi, abilitați cu funcții de control.

Pct. 2.2 reprezentantul Preturii are obligația să inspecteze și să identifice persoana/proprietarul care a ridicat construcția ilegală (contravenientul), căruia îi înmânează prescripția privind suspendarea lucrărilor neautorizate, demolarea, demontarea, evacuarea și aducerea terenului/construcției la forma inițială.

La cererea prealabilă nu a fost prezentat de către *****nici un act prin care s-ar confirma legalitatea gardului supra. Consideră că, prescripția nu este un act administrativ, fiind aduse următoarele argumente:

Un act administrativ individual urmează să întrunească toate condițiile specificate în art. 10 Cod administrativ, însă prescripția nu produce nemijlocit efecte juridice, prin acest act se oferă posibilitatea persoanelor să demonteze/demoleze benevol un obiectiv construit neautorizat. Demolarea propriu zisă nu se face în baza prescripției, actul contestat este doar un act preparatoriu la actul administrativ. Doar dispoziția este un act

administrativ și poate produce efecte juridice, și numai în baza dispoziției se demolează o construcție.

Cnform art. 1 Cod administrativ, (1) Legislația administrativă reprezintă cadrul juridic principal prin care se asigură reglementarea raporturilor administrative la făptuirea activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia. (2) Legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care eglementează raporturile administrative și care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova. (3) Actele normative subordonate legii se aplică la reglementarea raporturilor administrative doar în cazurile în care sânt emise în emeiul legii și nu contravin ei. Astfel, conform art. 5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea. Art. 10 alin. (1) Cod 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 art. 15 Cod administrativ, (1) Operațiunile administrative sunt manifestările de voință sau activitățile autorităților publice care nu produc ca atare efecte juridice. (2) Operațiunile administrative pot fi contestate doar concomitent cu actul administrativ individual, cu excepția operațiunilor administrative executorii sau îndreptate împotriva unui terț. Conform art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Relatează că, în concordanță cu art. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod. Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) 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 Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere. În cazurile prevăzute de lege, precum și în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un

contract administrativ, acțiunea în contencios administrativ poate fi înaintată și de autoritatea publică.

În același context indică că, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a menționat că accesul la justiție poate fi limitat, în special prin instituirea condițiilor de admisibilitate, domeniu în care statul se bucură de o anumită marjă de apreciere. Aceste limitări trebuie să urmărească un scop legitim, asigurându-se o proporționalitate între interesul persoanei și scopul legitim urmărit (Guerin contra Franței, 29 iulie 1998, § 37). Totuși, limitările nu trebuie să reducă la zero esența acestui drept. Regulile de procedură au scopul de a asigura o bună administrare a astiției și, în special, a asigura securitatea raporturilor juridice, iar cei implicați în proceduri trebuie să se aștepte ca aceste reguli să fie aplicate (Miragall Escolano contra Spaniei, 25 ianuarie 2000, § 33).

Concomitent mai indică că, este de remarcat că, prin instituirea admisibilității acțiunilor referite judecății nu s-a urmărit restrângerea accesului liber la justiție, de care, în mod evident, cel interesat beneficiază în condițiile legii, ci exclusiv instaurarea unui climat de ordine juridică, indispensabil, în vederea exercitării dreptului constituțional statuat de art. 20 din Constituția Republicii Moldova, prevenindu-se, astfel, abuzurile și asigurându-se protecția drepturilor și intereselor legitime ale celorlalte părți.

Noțiunea de ,,act administrativ" este definită atât în legislația autohtonă, cât și în Rezoluția (77) Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Actele pregătitoare sau operațiunile administrative și tehnico-materiale stau a baza emiterii actului administrativ și nu pot constitui de sine stătător obiect al acțiunii în contencios administrativ, deoarece nu produc efecte juridice prin ele însele.

Dreptul vătămat este indisolubil legat de un act administrativ emanat de la o autoritate publică, generator de efecte juridice.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 22.04.2021, în temeiul art. 207 alin. (2) lit e) Cod administrativ, a fost declarată inadmisibilă cererea de chemare în judecată în contenciosul administrativ depusă de SRL „Varo Inorm" împotriva Preturii sectorului Rîșcani municipiul Chișinău privind anularea prescripției, din considerentul că prescripția nu poate fi considerate acte administrative. Indică că, încheiere a fost

menținută prin decizia Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Chișinău din 28 octombrie 2021, dosarul nr. ***** (*****1).

Luând în considerație cele expuse mai sus, Pretura sectorului Centru consideră că cererea prealabilă cu privire la retragerea în tot a prescripției Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, nr. ***** din 22 martie 2023 și suspendarea executării, urmează a fi respinsă ca fiind înaintată neîntemeiat.

Reclamantul *****, în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost citată legal, fapt confirmat prin materialele dosarului. Astfel, ținând cont de faptul că partea neprezentă în ședință de judecată a fost citat despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În ședința de judecată avocatul reclamantului Iurie Chifiac în baza mandatului seria MA nr. 1833955 din 04.04.2023, a susținut integral acțiunea și a solicitat admiterea pretențiilor conform motivelor de fapt și de drept invocate.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului Pretura sect. Centru – Toncoglaz Anatolie, în baza procurii nr. 3-03/2-5 din 10.01.2025, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată terțul *****, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

**Aprecierea instanței de judecată:**

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Pretura sectorului Centru mun. Chișinău, terț ***** cu privire la anularea prescripției nr. ***** din 22.03.2023, este una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

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

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea

litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

Conform art. 3 Cod administrativ, Legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Conform art. 18 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

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

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

Conform art.206 alin.(1) Cod 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).

Potrivit art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că, reclamantul a respectat procedura de depunere a acțiunii, precum și

termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul acesteia.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi 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 obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea prescripției nr. ***** din 22.03.2023.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contencios administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Din materialele cauzei, instanța reține că, prin prescripția nr. ***** din 22.03.2023, Pretura sectorului Centru s-a constatat, în temeiul Legii nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, Legii nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău și dispoziției Primarului General *****/2014, că ***** a edificat neautorizat un gard cu dimensiunile aproximative de 3x2 m pe un teren ce constituie proprietate municipală, situat pe *****. S-a obligat ***** să demoleze gardul pe propria cheltuială și să readucă terenul la starea inițială până la data de 10.04.2023, în conformitate cu art. 101 din Codul Funciar.

Prin cererea prealabilă din 05.04.2023, ***** a solicitat retragerea în tot a prescripției Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, nr. ***** din 22 martie 2023 și suspendarea executării prescripției Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, nr. ***** din 22 martie 2023.

Prin decizia nr. ***** din 27.04.2023, Pretura sectorului Centru a respins ca neîntemeiată cererea prealabilă formulată de ***** privind retragerea în totalitate a prescripției nr. ***** din 22 martie 2023 și suspendarea executării acesteia.

Prin scrisoarea nr. *****din 03.03.2023, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat Preturii sectorului Centru că terenul cu suprafața de circa 0,0102 ha, situat pe str. M. Eminescu, 4, cu nr. cadastral *****, constituie proprietate

municipală și a fost ocupat ilegal, fără existența unui act administrativ de atribuire, certificat de urbanism pentru proiectare sau autorizație de construire.

Prin actul de constatare nr. 127 din 16.01.2023, emis de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a municipiului Chișinău, s-a constatat că terenul cu suprafața de aproximativ 0,0102 ha, situat în str. M. Eminescu, 4 (nr. cadastral *****), proprietate municipală, a fost ocupat abuziv și neautorizat prin edificarea unui gard de către proprietarul imobilului din str. M. Eminescu, 2 (nr. cadastral *****), fără deținerea unui drept legal de folosință sau documentație urbanistică aprobată (certificat de urbanism, autorizație de construire etc.).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 30.06.2022, se atestă că bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, nr. 2, are o suprafață de 118,09 m², fiind deținut în cotă parte de ***** și *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1723 din 30.05.2003 și al titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 03.06.2003.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 30.06.2022, se constată că terenul cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, nr. 4, are o suprafață de 0,255 ha și destinația pentru construcții, este proprietate a Republicii Moldova.

Prin scrisoarea din 01.05.2005, se atestă că Primăria municipiului Chișinău a respins cererea formulată de ***** privind modificarea Deciziei nr. ***** din 12.09.2002, prin care i-a fost transmis în folosință un teren cu suprafața de 131 m² pentru amenajare. Autoritatea publică locală a motivat refuzul prin faptul că terenul respectiv face parte din zona de protecție aferentă imobilului din str. M. Eminescu, nr. 4, și a fost acordat exclusiv pentru amenajare, fără drept de edificare a construcțiilor capitale, aspect confirmat și de Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 02.02.2005, care a statuat că instituirea unei zone protejate de 3 metri de la peretele imobilului justifică retragerea terenului din folosința posesorului.

Prin hotărârea Curții de Apel din 25.06.2004, s-a considerat corect transmiterea în posesie lui ***** a sectorului de pământ cu mărimea de 1120 mp.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 24.03.2004, s-a respins recursul declarat de către Irina Ostrovscaia.

Conform art. 28 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie,

(1) Construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect se consideră construcții neautorizate.

(2) Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea contravenţională sau penală.

Conform art. 10 Cod funciar,

De competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti ţin:

atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor fără schimbarea destinaţiei acestora, în modul stabilit de lege;

autentificarea drepturilor deţinătorilor de terenuri, în modul stabilit de lege;

asigurarea perceperii impozitului funciar;

exercitarea controlului de stat asupra folosirii şi protecţiei terenurilor, inclusiv asupra combaterii și prevenirii răspîndirii buruienilor;

aprobarea cadastrului funciar în teritoriul din subordine;

privarea de drepturi a deţinătorilor de terenuri în condiţiile prevăzute de lege;

determinarea şi atribuirea terenurilor pentru construcţii şi amplasarea lor, în conformitate cu legea;

soluţionarea litigiilor funciare în limitele competenţei lor;

organizarea evaluării terenurilor conform metodicii unice, elaborate de Guvern;

stabilirea suprafeţelor care rămîn în proprietatea statului în limita teritoriilor satelor (comunelor);

stabilirea şi modificarea hotarului intravilanului localităților.

Conform art. 101 Cod funciar,

Terenurile ocupate fără autorizaţie se restituie deţinătorilor legitimi, fără ca ei să repare cheltuielile făcute în timpul folosirii nelegitime a terenurilor. Aducerea terenurilor în stare bună pentru folosinţă, inclusiv demolarea construcţiilor se face pe seama întreprinderilor, instituţiilor, organizaţiilor şi a cetăţenilor care le-au ocupat fără autorizaţie.

Potrivit pct. 1.7 al Regulamentului provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău,

Prezentul Regulament este executoriu pentru autoritatea administrației publice locale, reprezentată de preturile de sector și se aplică pe întreg intravilanul orașului Chișinău.

Potrivit pct. 2.1 al Regulamentului provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău,

Inspectarea și depistarea construcțiilor executate ilegal pe terenuri ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău este asigurată de către preturile de sector, prin reprezentanții săi, abilitați cu funcții de control (în continuare - reprezentantul preturii).

Potrivit pct. 2.2 al Regulamentului provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău,

Reprezentantul preturii are obligația să inspecteze și să identifice persoana/proprietarul care a ridicat construcția ilegală (contravenientul), căruia îi înmânează prescripția privind suspendarea lucrărilor neautorizate, demolarea, demontarea, evacuarea și aducerea terenului/construcției la forma inițială (în continuare - prescripție), potrivit prevederilor art. 101 din Codul Funciar și prezentului regulament. Modelul prescripției se prezintă în anexa nr. 1 la regulament.

Potrivit pct. 2.5 al Regulamentului provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău,

- caracteristica lucrărilor neautorizate, adresa și persoana care a edificat construcția ilegală (contravenientul) și condițiile stipulate în prescripție;

- obligativitatea demolării forțate a construcțiilor ilegale, aducerea ia forma inițială a terenului/construcției, termenele concrete și devizul de cheltuieli, stabilite în funcție de volumul lucrărilor preconizate;

- sursa de finanțare a lucrărilor de demolare forțată (vezi capitolul V al prezentului regulament);

- solicitarea sprijinului Direcției de poliție a municipiului Chișinău în vederea supravegherii lucrărilor de demolare forțată și asigurării ordinii publice;

- alte aspecte ce pot interveni în timpul demolării forțate.

În speță, obiectul litigiului dedus judecății constă în verificarea legalității prescripției nr. ***** din 22 martie 2023, emisă de Pretura sect. Centru, prin care reclamantului ***** i s-a impus obligația de demolare a gardului amplasat pe teren ce aparține domeniului public al mun. Chișinău, precum și restabilirea stării inițiale a acestuia.

La caz, din analiza probatoriului administrat în cauză, instanța reține că terenul pe care este edificată construcția - gard cu dimensiunile aproximative de 3x2 metri, este situat în mun. Chișinău, ***** nr. 4, identificat cu nr. cadastral *****, și este înregistrat ca proprietatea publică a mun. Chișinău, confirmat atât prin extrasul din Registrul bunurilor imobile din 30.06.2022, cât și prin scrisoarea nr. *****din 03.03.2023 emisă de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare.

Totodată, în baza actului de constatare nr. 127 din 16.01.2023, s-a reținut că gardul în cauză a fost construit fără deținerea vreunui drept real sau legal de folosință asupra terenului și în lipsa documentației urbanistice obligatorii, respectiv fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire, astfel cum este prevăzut de

art. 6 alin. (1) și art. 28 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Reclamantul a susținut că gardul a fost edificat încă din anul 2004, pe un teren ce i-ar fi fost „transmis în posesie" de autoritățile locale în scopul protecției zonei adiacente monumentului istoric. Însă, instanța atestă că aceste afirmații nu sunt susținute prin mijloace de probă concludente și pertinente. La fel, materialele cauzei atestă că, cererea reclamantului de modificare a Deciziei Primăriei nr. 21/21-4 din 12.09.2002 a fost respinsă prin scrisoarea Primăriei mun. Chișinău din 01.05.2005, în care se specifică că terenul în litigiu face parte din zona de protecție a imobilului situat pe str. M. Eminescu nr. 4, imobil clasificat drept monument de arhitectură de importanță națională, și că fâșia de teren a fost acordată exclusiv pentru amenajare și întreținere, fără acordarea unui drept de edificare a unor construcții capitale.

În context, instanța reține că gardul edificat de reclamant intră în categoria construcțiilor neautorizate, conform pct. 1.3 din Regulamentul provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal, aprobat prin Dispoziția Primarului General ***** din 19.08.2014 și Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/10 din 04.12.2014, care prevede în că prin construcție neautorizată se înțelege inclusiv orice tip de împrejmuiri (garduri), executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și autorizației de construire, pe terenuri ce aparțin domeniului public sau privat al municipiului Chișinău.

Mai mult, potrivit art. 101 din Codul funciar, persoanele care ocupă fără drept terenuri din domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, sunt obligate să le elibereze de îndată și să repare prejudiciile cauzate, inclusiv prin aducerea terenului în starea sa inițială.

Prin urmare, prescripția emisă de autoritatea publică locală, prin care s-a dispus demolarea construcției ilegale și restabilirea stării inițiale a terenului, a fost emisă în temei legal și în limitele competenței autorității emitente, în scopul restabilirii ordinii de drept urbanistic și funciar.

Cu privire la argumentul reclamantului privind expirarea termenului de prescripție pentru emiterea actului administrativ contestat, instanța reține că în cazul ocupării ilegale a terenurilor proprietate publică, aceasta constituie o încălcare continuă, iar dreptul autorității publice de a solicita eliberarea terenului și aducerea acestuia la starea inițială nu este supus prescripției extinctive. Subsecvent, instanța consideră ierelevante argumentele reclamantului privind edificarea gardului cu mai bine de 15 ani în urmă, în absența unei autorizații. Totodată, argumentul privind posesie de bună-credință nu este aplicabilă în contextul de față, având în vedere că este vorba despre un bun din domeniul public, inalienabil și imprescriptibil.

Cu privire la argumentul reclamantului că gardul nu s-ar încadra în noțiunea de construcție și nu ar necesita autorizare, instanța constată că, potrivit pct. 1.3 din Regulamentul aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 10/10 din 04.12.2014, împrejmuirile sunt expres incluse în categoria construcțiilor care necesită autorizare, iar edificarea acestora pe terenuri ce aparțin domeniului public fără autorizație constituie încălcare a legii.

Subsecvent, având în vedere că terenul pe care este amplasat gardul aparține domeniului public al mun. Chișinău, iar reclamantul nu deține un drept legal de folosință asupra acestuia și nu a obținut autorizațiile necesare pentru edificarea gardului, instanța constată că prescripția nr. ***** din 22.03.2023 emisă de Pretura sectorului Centru mun. Chișinău este legală și temeinică.

Celelalte argumente invocate de partea reclamantă nu au relevanţă, deoarece nu denotă încălcarea esenţială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru anularea actului administrativ contestat şi urmează a fi respinse.

În acest context, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile pârâtului sunt întemeiate, or, poziția reclamantului expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe argumente neprobate.

Coroborând normele legale citate cu circumstanțele speței, instanța deduce, că activitatea administrativă efectuată de către Pretura sectorului Centru este una legală și întemeiată. Or, autoritatea publică la soluționarea speței a cercetat complet și multiaspectual circumstanțele și în limita competenţei, a emis actul administrativ prin care și-a realizat scopul său legal.

Astfel, analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanţele de fapt ale speţei şi materialul probatoriu administrat, instanța conchide că, nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actului administrativ de către Pretura sectorului Centru.

Totodată, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile autorității pârâte sunt întemeiate, or, poziția părții reclamante, expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material.

În aceiași ordine de idei, instanța concluzionează că, în speță, actele administrative contestate nu încalcă principiul proporționalității între mijloacele folosite şi scopul urmărit, bazându-se pe probleme identificate, justificate obiectiv şi rezonabil.

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

În conformitate cu prevederile art. art. 232, 224 - 226, din Codul administrativ, instanța de judecată, -

**H o t ă r ă ș t e:**

Cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Pretura sectorului Centru mun. Chișinău, terț ***** cu privire la anularea prescripţiei Preturii sectorului Centru, mun. Chişinău, nr. ***** din 22 martie 2023 - se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru). Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

**Preşedintele şedinţei,**
**judecător** **Victor Sîrbu**