Dosarul nr. 3-3898/2024

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

18 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Violeta Chisilița
grefier Dorin – Marcel Baltag

examinând în ședință publică cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Lilian Deliu împotriva Primarului general al mun. Chișinău, terți Plești Nae-Simion, Plești Lidia, Cojocaru Maria, Cojocaru Constantin, Gaigorodova Natalia, Oprea Maria, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/209 cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 13 august 2024, Deliu Lilian a depus o acțiune împotriva Primarului general al mun. Chișinău, terți Plești Nae-Simion, Plești Lidia, Cojocaru Maria, Cojocaru Constantin, Gaigorodova Natalia, Oprea Maria, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/209 cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În argumentarea acțiunii, reclamantul a menționat că prin răspunsul Primăriei municipiului Chișinău nr. AC-01904 din 20.05.2024 a fost respinsă cererea nr. AC-01904 din 19.04.2024 cu privire la eliberarea autorizației de construire pentru reconstrucția, cu extindere, a casei de locuit individuale cu numărul cadastral ***** amplasată pe adresa: *****, mun. Chișinău. Ulterior, s-a adresat cu cerere prealabilă, dar nu a primit nici un răspuns la cererea prealabilă.

Susține reclamantul că, organele administrației publice locale i-au eliberat certificat de urbanism pentru proiectare CU – 0000383, în temeiul cererii sale, nr. CU-00659 din 08.04.2022. Conform certificatului de urbanism, constată că regimul juridic al bunului imobil - terenul cu suprafața 0, 1807 ha, aferent mai multor construcții, permite efectuarea reconstruirii obiectivului solicitat, deoarece terenul face parte din domeniul privat al proprietății municipale; schița de proiect a fost coordonată cu Consiliul Național al Monumentelor Istorice; au fost prezentate acordurile autentificate notarial ale vecinilor construcției; Agenția Națională Arheologică (ANA) a fost informată în scris despre necesitatea eliberării avizului expertizei arheologice conform art. 6 din Legea nr. 218 din 17.09.2010 „Privind protejarea patrimoniului arheologic”. Astfel, în conformitate cu condițiile expuse în certificatul de urbanism, a fost perfectat și proiectul de reconstruire a obiectivului solicitat. Ca urmare, condițiile necesare pentru eliberarea autorizației de construire au fost îndeplinite și, respectiv nu există temeiuri legale pentru respingerea cererii cu privire la eliberarea autorizației de construire.

Notează reclamantul că, lipsa indicării în actul administrativ defavorabil, a motivelor care au stat la baza emiterii lui, reprezintă, din perspectiva jurisprudenței CEDO, o exercitare arbitrară

a puterii publice (hot. CEDO Lupșa împotriva României; cererea nr. 10.337/04, § 31 - 34). La fel, contrar legislației naționale și principiului "bunei guvernanțe" autoritatea publică pârâtă, prin omisiunea de a motiva actul administrativ, nu a acționat într-un mod corespunzător și cu maximă consecvență (hot. CEDO din 08.07.2008, Megadat.com S.R.L. v. Republica Moldova, nr. 21151/04, § 72; Beyeler v. Italy [GC], nr. 33202/96, § 120, ECHR 2000-1).

În consecință, constată reclamantul o conduită arbitrară a autorităților publice în procedura administrativă, care este contrară nu doar legislației naționale, dar și jurisprudenței CEDO. Răspunsul primit nu este motivat corespunzător, din start fiind afectată legalitatea acestuia. Norma dreptului material prevăzută la art. 31 CA RM este o normă imperativă, care conține obligația de a face, exprimată prin sintagma: "trebuie să fie motivat". Totodată, prevederi imperative care condiționează legalitatea actului administrativ se conțin și în prevederile art. 118 alin. (3) din Codul administrativ. La elaborarea răspunsului nu s-a ținut cont de aceste prevederi, acesta nefiind motivat corespunzător nici în fapt, nici de drept. La fel, răspunsul nu conține o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. O parte esențială a motivării actului administrativ defavorabil constă efectuarea investigațiilor, prezentarea probelor, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului, argumentele expuse în cadrul audierii. În asemenea circumstanțe constată reclamantul cu certitudine că răspunsul este vădit ilegal și pasibil de a fi anulat.

Mai menționează reclamantul că procedura administrativă nu a fost desfășurată în conformitate cu prevederile legale. O obligație esențială a autorității publice constă în activitatea legală desfășurată. La etapa elaborării răspunsului de respingere, nu a fost înștiințat despre procedura administrativă, nu a fost informat în scris, nu a participat la procedura administrativă, respectiv nu a fost audiat pe marginea celor imputate, ceea ce contravine atît prevederilor art.118 Cod administrativ, dar și prevederilor art. 32 alin. (2), art. 70 alin. (1), art. 85 alin. (3), art. 94 alin. (1) din Codul administrativ.

În conformitate cu art. art. 31, art. 118 alin. (1)-(3), art. 189 alin. (1), art. 206 alin. (1) lit. a) și b), art. 208 alin. (1), art. 209 alin. (1) lit. a), art. 211-212, art. 224 alin. (1) lit. a) și b) din Codul administrativ, cere reclamantul Deliu Lilian:

- anularea răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. AC-01904 din 20 mai 2024 și a refuzului de soluționare a cererii prealabile;
- obligarea Primarului general al mun. Chișinău să elibereze autorizația de construire pentru reconstrucția cu extindere a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****, amplasată în str. ***** mun. Chișinău.

În ședința de judecată reclamantul Deliu Lilian și reprezentantul avocat Zama Vitalie au solicitat admiterea acțiunii integral.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Primarul general al mun. Chișinău, Corcimari Svetlana în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii reclamantului. În susținerea poziției a menționat că prin răspunsul nr. AC-01904 din 20.05.2024, autoritatea publică locală a statuat cu precizie și în detalii neconformitățile ce au determinat respingerea cererii.

Invocă pârâtul asupra următoarelor neconformități și abateri de la prescripțiile și elementelor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000383 din 21.04.2022:

- Preconizarea unor lucrări de extinderi din perimetrul de bază în pofida reglementării/condiționării exprese - reconstrucția se va efectua în limitele planimetrice existente (extinderi pe orizontală nu se admit datorită lipsei relațiilor funciare);
- Documentația de proiect nu reflectă conformitatea normativă a casei reconstruite, respectarea indicilor urbanistici (înălțime, restricții de amplasare, norme antincendiare, însorire, iluminare, aerisire și accese, parcaj, vizibilitate etc.), inclusiv raportate la vecinătăți. Având în vedere extinderea considerabilă pe verticală față de înălțimea existentă, se impune verificarea asigurării normelor față de construcțiile din adresă și vecinătățile acesteia, cu prezentarea acordurilor autentificate notarial cu proprietarii/gestionarii construcțiilor care pot fi afectați de lucrările de construire sau exploatarea obiectivului preconizat (inclusiv intrarea suplimentară nou preconizată, balcoanele ce se extind din perimetrul de bază etc.);
- Având în vedere modul de îngrădire și utilizare a terenului, proprietate municipală în gestiune comună, necesar utilizării pe durata executării lucrărilor, se impune prezentarea coordonărilor cu vecinătățile afectate.
- Absența unor informații care relevă executarea lucrărilor de reconstruire a casei de locuit și nu realizarea unui volum constructiv nou (planurile pe niveluri existente/după reconstruire). în conformitate cu prevederile deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 2/26 din 02.04.2021 „Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru-Nucleul Istoric al orașului Chișinău”, actele pentru proiectare și construire a unui volum constructiv nou necesită elaborarea și aprobarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului;
- Lipsa unor informații privind încadrarea/corespunderea indicilor POT și CUT (per parcelă) în raport cu reglementările din certificatul de urbanism pentru proiectare;
- Având în vedere majorarea capacităților obiectivului existent și preconizarea unei locuințe noi în cadrul construcției (actualmente duplex), se încalcă reglementările Regulamentului local de urbanism prevăzut pentru zona „R4”. Derogări de la prevederile regulamentului nu pot fi admise, deoarece acestea ar facilita creșterea necesității de asigurare cu utilități tehnice, locuri pentru deservire locatari, spații pentru deservire și exploatare normativă, parcaje și impact asupra sitului existent și vecinătăților.

Potrivit art. 12 alin. (5^1) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, drept temei pentru refuzul de a elibera autorizația de construire servesc următoarele: a) solicitantul nu este proprietarul imobilului/terenului pentru care solicită autorizația de construire sau nu are acordul coproprietarilor; b) documentația de proiect a fost elaborată cu încălcarea prescripțiilor și a elementelor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare; c) lipsesc avizele pozitive, stabilite prin certificatul de urbanism și actele normative, care trebuie să însoțească cererea privind solicitarea autorizației de construire.

Potrivit art. 2 din Legea nr. 163/2010, autorizație de construire - act, 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.

Atrage atenția pârâtul că, eliberarea autorizației de construire cu încălcarea documentației de urbanism și a certificatului de urbanism este inadmisibilă. Totodată având în vedere sensul și conținutul legal, arătat, impune concluzia că, cererea reclamantului cu privire la obligarea emiterii autorizației de construire, poate fi luată doar de organele abilitate cu aceste atribuții stabilite prin lege. Or, obligarea autorității publice de a elibera autorizația de construire, pentru executarea lucrărilor de construcție conform proiectului, va fi considerată ca o substituire a atribuțiilor autorității publice, întrucât aceste decizii sunt luate de organele abilitate cu aceste atribuții prin lege, la caz de Primarul General al municipiului Chișinău.

Astfel, constată pârâtul, că argumentele reliefate de reclamant în cererea de chemare în judecată sunt nepertinente și lipsite total de suport juridic, ceea ce denotă imposibilitatea anulării răspunsului nr. AC-01904 din 20.05.2024 și a refuzului de soluționare a cererii prealabile, iar subsecvent irealizabilă impunerea Primarului General să emită, reclamantului autorizația de construire pentru reconstrucția cu extindere a casei de locuit individuale cu numărul cadastral ***** amplasată pe adresa: *****, mun. Chișinău.

Poziția terților:

Prin încheierea instanței de judecată din 18 martie 2025, în proces au fost atrași în calitate de terți, Plești Nae-Simion, Plești Lidia, Cojocaru Maria, Cojocaru Constantin, Gaigorodova Natalia, Oprea Maria, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/209.

Reprezentantul terțului Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/209, avocat Botezatu Gheorghe în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii reclamantului, pentru motivele indicate în referință.

Terții, Cojocaru Maria și Cojocaru Constantin în ședința de judecată au menționat că nu sunt împotriva realizării construcției de către Lilian Deliu, cu condiția să li se prezinte proiectul și garanții că nu va fi afectată locuința lor, care se află în nemijlocită vecinătate cu cea a reclamantului.

Terțul, Plești Nae-Simion, în ședința de judecată a menționat că nu are nici o poziție în privința acțiunii formulate, deoarece locuința sa este amplasată la o distanță de 150 - 200 metri de cea a reclamantului.

Terții, Plești Lidia, Gaigorodova Natalia, Oprea Maria în ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind înștiințați legal despre data, ora și locul acesteia.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, studiind acțiunea și înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază acțiunea admisibilă dar pasibilă respingerii din următoarele considerente.

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

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între părți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Probele administrate și explicațiile oferite de părțile în proces, atestă că la 19 aprilie 2024, Deliu Lilian s-a adresat Primarului general al mun. Chișinău cu cerere, solicitând eliberarea autorizației de construire, pentru reconstrucția în limitele planimetrice existente a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****, amplasată în str. ***** mun. Chișinău. (f.d. 39 dosar administrativ Vol. I)

La 20 mai 2024, prin răspuns nr. AC-01904, Primarul general al mun. Chișinău a respins cererea lui Deliu Lilian din 19.04.2024. (f.d. 12-13, 1 dosar administrativ Vol. I)

Ne fiind de acord cu răspunsul primit, Deliu Lilian a depus, la 14 iunie 2024, cerere prealabilă. (f.d. 8-12 dosar administrativ Vol. II)

La 02 iulie 2024, Primăria mun. Chișinău prin răspunsul nr.2-03/1-1306, a respins cererea prealabilă ca neîntemeiată. (f.d. 4-5 dosar administrativ Vol. II)

La 13 august 2024, reclamantul Deliu Lilian a depus prezenta acțiune în instanța de judecată, solicitând anularea răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. AC-01904 din 20 mai 2024 și a refuzului de soluționare a cererii prealabile, obligarea Primarului general al mun. Chișinău să elibereze autorizația de construire pentru reconstrucția cu extindere a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****, amplasată în str. ***** mun. Chișinău. (f.d.4-11)

Astfel, reclamantul a formulat o acțiune în obligare.

Conform ar. 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.

Conform art. 11 alin. (1) 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.

Conform 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.

Cu referire la normele de drept citate, instanța de judecată reține că răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. AC-01904 din 20 mai 2024 și a răspunsul emis la soluționarea cererii prealabile sunt supuse controlului judecătoresc.

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

Conform art. 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.

În speță, obiect al examinării prezentei cauze constituie verificarea legalității refuzului Primarului general al municipiului Chișinău privind eliberarea autorizației de construire pentru reconstrucția cu extindere a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****, amplasată în str. ***** mun. Chișinău, prin care reclamantul invocă încălcarea dreptului său legal.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Referitor la condiția de respectare a remediului extrajudiciar și a termenului de contestare a actului administrativ individual defavorabil, instanța de judecată va reține următoarele.

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

Conform art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Alin. (3) al articolului citat, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Totodată, în sensul art. 208 alin. (3) din Codul administrativ, acțiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

Cu referire la actele cauzei și circumstanțele reflectate supra, instanța de judecată constată că, prin cererea din 19 aprilie 2024 și cererea prealabilă din 14 iunie 2024, a solicitat emiterea actului administrativ favorabil și și-a exprimat dezacordul cu soluția adoptată la examinarea cererii.

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

Răspunsul la cererea inițială a fost dat de Primăria mun. nr. AC-01904 din 20 mai 2024, decizia cu privire la soluționarea cererii prealabile a fost emisă la 02 iulie 2024, acțiunea fiind depusă în instanță la 13 august 2024. Totodată, instanța reține că, la materialele cauzei și

dosarului administrativ, dovada recepționării deciziei cu privire la soluționarea cererii prealabile nu este anexată, în aceste circumstanțe se apreciază că acțiunea a fost depusă în instanța în termenul prevăzut de art. 209 Cod administrativ.

Drept consecință a celor reținute, instanța de judecată apreciază că acțiunea este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, fiind contestat un act administrativ al autorității publice competente, care produce efecte juridice în exterior și are caracter defavorabil reclamanților.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința netemeiniciei acțiunii, reținând următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) 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.

Conform 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.

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

Din actele cauzei și explicațiile participanților la proces, se reține că, la 13 aprilie 2022, urmare a adresării cererii de către Deliu Lilian, Primarul mun. Chișinău a eliberat certificatul urbanistic pentru proiectare nr. CU-0000383 din 21 aprilie 2022, pentru eliberarea documentației de proiect, pentru reconstrucția în limitele planimetrice existente a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****. (f.d. 13-15 dosar administrativ Vol.II)

Urmare a depunerii cererii privind prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare de către Deliu Lilian, la 27 aprilie 2023 a fost prelungită valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000383, pe un termen de 12 luni. (f.d. 16 dosar administrativ Vol.II)

La 19 aprilie 2024, Deliu Lilian s-a adresat Primarului general al mun.Chișinău cu o cerere, solicitând eliberarea autorizației de construire pentru reconstrucția, în limitele planimetrice existente, a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****, amplasată în str. ***** mun. Chișinău. (f.d. 39 dosar administrativ Vol. I)

Prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. AC-01904 din 20 mai a fost respinsă solicitarea reclamatului la eliberarea autorizației de construire.

În argumentarea poziției, autoritatea publică pârâtă a invocat asupra următoarelor neconformități și abateri de la prescripțiile și elementelor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000383 din 21.04.2022:

- Preconizarea unor lucrări de extinderi din perimetrul de bază în pofida reglementării/condiționării exprese - reconstrucția se va efectua în limitele planimetrice existente (extinderi pe orizontală nu se admit datorită lipsei relațiilor funciare);
- Documentația de proiect nu reflectă conformitatea normativă a casei reconstruite, respectarea indicilor urbanistici (înălțime, restricții de amplasare, norme antincendiare,

însorire, iluminare, aerisire și accese, parcaj, vizibilitate etc.), inclusiv raportate la vecinătăți. Având în vedere extinderea considerabilă pe verticală față de înălțimea existentă, se impune verificarea asigurării normelor față de construcțiile din adresă și vecinătățile acesteia, cu prezentarea acordurilor autentificate notarial cu proprietarii/gestionarii construcțiilor care pot fi afectați de lucrările de construire sau exploatarea obiectivului preconizat (inclusiv intrarea suplimentară nou preconizată, balcoanele ce se extind din perimetrul de bază etc.);

- Având în vedere modul de îngrădire și utilizare a terenului, proprietate municipală în gestiune comună, necesar utilizării pe durata executării lucrărilor, se impune prezentarea coordonărilor cu vecinătățile afectate.
- Absența unor informații care relevă executarea lucrărilor de reconstruire a casei de locuit și nu realizarea unui volum constructiv nou (planurile pe niveluri existente/după reconstruire). în conformitate cu prevederile deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 2/26 din 02.04.2021 „Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru-Nucleul Istoric al orașului Chișinău", actele pentru proiectare și construire a unui volum constructiv nou necesită elaborarea și aprobarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului;
- Lipsa unor informații privind încadrarea/corespunderea indicilor POT și CUT (per parcelă) în raport cu reglementările din certificatul de urbanism pentru proiectare;
- Având în vedere majorarea capacităților obiectivului existent și preconizarea unei locuințe noi în cadrul construcției (actualmente duplex), se încalcă reglementările Regulamentului local de urbanism prevăzut pentru zona „R4". Derogări de la prevederile regulamentului nu pot fi admise, deoarece acestea ar facilita creșterea necesității de asigurare cu utilități tehnice, locuri pentru deservire locatari, spații pentru deservire și exploatare normativă, parcaje și impact asupra sitului existent și vecinătăților.

În contextul dat, Primarul general, făcând referire la prevederile art. 12 alin. (5^1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, a menționat că cererea se respinge. (f.d. 12-13, 1 dosar administrativ Vol. I)

Verificând legalitatea formală și materială a actului administrativ supus controlului judecătoresc instanța de judecată va reține următoarele.

În conformitate cu art.15 alin.(1) pct.3 lit.a) al Legii nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chișinău, Primarul general exercită următoarele atribuții de bază: în domeniul reglementării administrative și normative a activității persoanelor fizice și juridice de pe teritoriul municipiului Chișinău, eliberează autorizații și alte acte permisive prevăzute de lege, având dreptul de a le suspenda sau revoca din motive temeinic justificate.

Urmează a fi reținut că, activitatea de autorizare a lucrărilor de construcție la data depunerii cererii de eliberare a actului permisiv, era reglementată de Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție, obiectul căreia 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.

În același context, instanța de judecată va menționa că potrivit art. 21 alin.(1) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data depunerii cererii), Certificatele de urbanism și autorizația de construire/desființare se emit de

către primarii municipiilor, orașelor, comunelor și satelor pentru construcții (lucrări de construcție/desființare) de orice destinație și tip de proprietate.

Conform art.12 alin. (1) al Legii nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, (1) Autorizația de construire (anexa nr. 3) 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 (anexa nr. 3^1), 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, iar în cazul construcției rețelelor inginerești și de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociată acestor rețele – acordul titularului dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului/terenului ce urmează a fi utilizat pentru construcție;

b) certificatul de urbanism pentru proiectare;

c) extrasul din documentația de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situație, plan trasare), fațadele, soluțiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție. 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) și proiectant;

g) extrasul din procesul-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii privind avizarea pozitivă a proiectului de execuție, în cazul proiectării intervențiilor 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) și (3) din Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;

i) decizia cu privire la acordul de mediu sau, după caz, decizia privind evaluarea prealabilă, precum și acordul de mediu sau, după caz, concluzia privind evaluarea biodiversității, în cazul emiterii acestora de către Agenția de Mediu, în conformitate cu Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;

j) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului;

k) acordul scris al proprietarului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrațiile și rezidenții zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construcția halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere.

(3) Documentele prevăzute la alin. (1) se prezintă în original și în copii, cu excepția documentelor prevăzute la lit. c), care se prezintă doar în original.

(5^1) Drept temei pentru refuzul de a elibera autorizația de construire servesc următoarele:

a) solicitantul nu a respectat condițiile prevăzute la alin. (1);

b) documentația de proiect a fost elaborată cu încălcarea prescripțiilor și a elementelor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare;

c) lipsesc avizele pozitive, stabilite prin certificatul de urbanism și actele normative, care trebuie să însoțească cererea privind solicitarea autorizației de construire.

Circumstanțele relatate supra atestă că solicitantul urmează să anexeze la cererea de eliberare a actului permisiv documentele enumerate exhaustiv la alin.(1), iar în cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute așa cum prescrie alin. (5^1) din art. 12 al Legii 163/2010, survine refuzul în admiterea solicitărilor din cerere.

Materialele cauzei denotă faptul că motiv al imposibilității eliberării autorizației de construire, potrivit răspunsului nr. AC-01904 din 20 mai 2024 oferit solicitantului, a constituit neîndeplinirea condiționalităților stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare.

Astfel, potrivit prescripțiilor din certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000383 din 21.04.2022, eliberat reclamantului Deliu Lilian, s-a indicat că:

- reconstrucția se va efectua în limitele planimetrice existente (extinderi pe orizontală nu se admit);

- vor fi respectate distanțele minime admise între construcții, normele sanitare și de protecție contra incendiilor, normele de însoțire și iluminatul natural, indicii urbanistici de reglementare urbanistică RLU per parcelă examinată;

-va fi prevăzută evacuarea organizată a apelor meteorice;

-se va evita dispunerea unităților exterioare ale climatizoarelor vizibile sau cablurilor din circulațiile publice pentru a nu deprecia fațadele principale;

-pentru lucrările de construcție și finisare vor fi utilizate materiale certificate tradiționale zonei istorice centrale;

-va fi prevăzută amenajarea teritoriului adiacent spațiului (păstrată cotei de nivel al terenului).

- documentația de proiect va fi elaborată de persoane fizice sau juridice, autorizate în modul stabilit. Preliminar avizării de către arhitectul-șef al municipiului Chișinău a documentației de proiect va fi prezentată schița de proiect pentru aprobare în care vor fi reflectate detaliat corespunderea normative a casei construite, respectarea indicilor urbanistici, înălțime, restricțiilor de amplasare, normelor antincendiare, însorire, iluminare, aerisire și accese, parcaj, etc. (f.d. 13-15 dosar administrativ Vol.II)

Potrivit cererii din 14 aprilie 2024, adresată Primarului general al mun. Chișinău privind eliberarea autorizației de construire lui Deliu Lilian a fost însoțită de următoarele documente anexate: avizul pozitiv al Agenției Naționale Arheologice nr. 85 din 18.04.2022 (f.d. 32 dosar administrativ Vol. I), avizul de verificare (partea constructivă și partea urbanistică) (f.d. 31 dosar administrativ Vol. I), contractul nr. 172/RA/23 din 06.07.2023 (f.d. 30 dosar administrativ Vol. I), certificatul urbanistic pentru proiectare nr. CU-0000383 din 21.04.2022, prelungit din 28.04.2023 cu planul de amplasare a imobilului (f.d. 25-29 dosar administrativ Vol. I), raportul de verificare a documentației de proiect (f.d. 24 dosar administrativ Vol. I), extrasul din procesul-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii privind avizarea pozitivă a proiectului de execuție nr. 8 din 12.05.2023 (f.d. 23 dosar administrativ Vol. I), documentația de proiect (f.d. 8-22 dosar administrativ Vol. I).

Așa cum a fost menționat supra, art. 12 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 condiționează eliberarea autorizației de construire de depunerea cererii, c) extrasul din documentația de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situație, plan trasare), fațadele, soluțiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție.

Potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000383 din 21.04.2022, la elementele ce caracterizează regimul juridic, este menționat faptul că: "..casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****, proprietatea solicitantului, nu este înregistrată ca monument istoric de categorie locală sau națională însă este situată în Zona istorică centrală a orașului Chișinău, zonă protejată de importanță națională conform HG Republicii Moldova nr. 978 din 02.09.2004, ..".

Totodată, potrivit elementelor ce caracterizează regimul arhitectural-urbanistic, se menționează următoarele: ".. Conform RLU imobilul examinat este sub acțiunea codului R4, subzona locuințelor cuplate și/sau înșiruite cu destinație sporită (regim de înălțime maximal P+2E+M), POT maxim 45%, CUT maxim 1,25 pentru înălțimile maxime de P+2E+M. Proiectarea reconstruirii casei de locuit se va efectua cu respectarea normativelor în vigoare, încadrarea la maxim în situl existent cu statut special și condiționării deciziei CMC nr. 2/26 din 02.04.2021, recomandările expertului tehnic și CNMI..."

Reieșind din cele expuse, instanța apreciază ca întemeiat argumentul autorității publice pârâte, precum că documentația de proiect nu corespunde condiționărilor din certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000383 din 21.04.2022, eliberat reclamantului Deliu Lilian. Or, așa cum rezultă din conținutul documentației de proiect (plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, rețele edilitare exterioare), nu se reflectă conformitatea normativă a casei reconstruite, respectarea indicilor urbanistici, inclusiv raportate la vecinătăți, lipsa informațiilor privind încadrarea/corespunderea indicilor POT și CUT, potrivit reglementărilor Regulamentului local de urbanism prevăzut pentru zona R4, având în vedere că construcția reclamantului face parte din această zonă.

Respectiv, instanța de judecată apreciază ca fiind incorectă poziția reclamantului că extrasul din documentația de proiect are un fundament legal și conține reglementări corecte.

Instanța de judecată reiterează că, în certificatul de urbanism pentru proiectare eliberat lui Deliu Lilian este specificat că reconstrucția se va efectua în limitele planimetrice existente (extinderi pe orizontală nu se admit), condiție obligatorie care urmează a fi respectată.

Totodată, având în vedere faptul că reconstrucția casei individuale de locuit cu suprafața totală inițială de 100.3 m.p., presupune extinderea acesteia pe verticală față de înălțimea existentă, proiectarea balcoanelor și acceselor suplimentare, impune verificarea asigurării normelor față de construcțiile din adresă și vecinătăți, având în vedere că ceilalți proprietari/coproprietari al bunurilor imobile dispun de acces comun unic și care poate fi afectați.

Art. 12 alin. (1) lit. a) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 condiționează eliberarea autorizației de construire de depunerea cererii, 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, iar în cazul construcției rețelelor inginerești și de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociată acestor rețele – acordul titularului dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului/terenului ce urmează a fi utilizat pentru construcție.

În acest context se va reține că, locuința, a cărei reconstrucție se solicită, este amplasată pe teren municipal, în curte comună, în care sunt mai multe construcții. Proprietarii acestora sunt reflectați în extrasul din Registrul bunurilor imobile. La dosarul administrativ lipsesc acordurile vecinilor, autentificate notarial, care consimt efectuarea lucrărilor de reconstrucție. Deși în cadrul dezbaterilor judiciare, a fost prezentat acordul scris al vecinilor, Cojocaru Maria și Cojocaru Constantin, acesta datează cu 12 aprilie 2025 (ulterior depunerii cererii), iar în ședința de judecată ultimii au menționat că nu sunt împotriva realizării construcției de către Lilian Deliu, cu condiția să li se prezinte proiectul și garanții că nu va fi afectată locuința lor, care se află în nemijlocită vecinătate cu cea a reclamantului.

Suplimentar instanța de judecată va reține că, din răspunsul nr.1-03/1-4790 din 12 septembrie 2025, acordat de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, la solicitarea instanței privind concretizarea unor aspecte pe marginea cauzei, se menționează următoarele: „Din analiza documentației de proiect prezentate de solicitant, inclusiv extrasul din documentația de proiect (fațade, plan general, ș.a.), releveul și ridicarea topografică anexate, *se constată în mod expres că obiectivul supus reconstrucției depășește amprenta la sol existentă și limitele perimetrului planimetric stabilit conform documentației cadastrale*. Respectiva acțiune este contrară reglementărilor din certificatul de urbanism și prevederilor cadrului legal care prevede în acest sens dispunerea de relații funciare (superficie sau proprietate).

Suprafața indicată de proiectant ca fiind neschimbată (menționată în memoriul de arhitectură drept „suprafața la sol rămâne aceeași") *este eronată și inoportună*, întrucât din planșele grafice rezultă o *modificare a conturului construcției și o extindere pe orizontală în raport cu configurația actuală.* Aceste neconcordanțe constituie depășiri ale competențelor profesionale, fapt ce impune notificarea Inspectoratului național pentru Supraveghere Tehnică și a Comisiei de atestare a specialiștilor în construcții pentru examinarea circumstanțelor și aplicarea, după caz, a măsurilor disciplinare până la suspendarea sau anularea certificatului de atestare profesională a proiectantului.

Având în vedere modificarea modului de folosință (preconizarea a mai multor unități locative decât cele existente); extinderea considerabilă pe verticală; propunerea unor elemente constructive suplimentare (balcoane, accese suplimentare, regularizarea conturului clădirii prin extindere pe orizontală contrar certificatului de urbanism), se impune obligativitatea obținerii acordurilor autentificate ale tuturor proprietarilor direct afectați. Acordurile prezentate până la acest moment sunt incomplete și nu acoperă totalitatea vecinilor care pot fi afectați.

Pe baza datelor din Registrul bunurilor imobile, se identifică următorii proprietari și coproprietari afectați prin adiacență: - SCUTELNIC Axenia și SCUTELNIC Ion - proprietari ai apartamentelor nr. 1, nr. 2 și ai spațiului nelocativ (nr. cadastral 0100519.140.02.002), reprezentați de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/209; - COJOCARU Maria și COJOCARU Constantin — proprietari ai casei de locuit nr. cadastral *****; - OPREA Maria - proprietara construcției nr. cadastral *****; - CAIGORODOVA Natalia - proprietara casei de locuit nr. cadastral *****; - Proprietarii spațiilor din blocul locativ nr. 01 9 nu dispunem de informații cine sunt) și ceilalți coproprietari care dispun de acces comun (unicul acces în interiorul curții) prin terenul municipal în gestiune comună (curtea interioară) și care poate fi afectat.

Totodată, se impune prezentarea acordurilor proprietarilor și/sau gestionarilor construcțiilor accesorii (o parte din care nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile) din partea posterioară a obiectivului, deoarece lucrările de reconstrucție și extindere afectează

accesul acestora atât pe perioada de execuție, cât și ulterior, prin modificarea regimului de utilizare.” (f.d. 114-115)

Raportând cadrul legal citat la circumstanțele constatate în cadrul dezbaterilor judiciare, instanța de judecată consideră că actul administrativ contestat emis de Primarul General al mun. Chișinău, prin care s-a refuzat în eliberarea autorizației de construire pentru reconstrucția cu extindere a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****, amplasată în str. ***** mun. Chișinău, este unul întemeiat și legal, nefiind stabilit vreun temei de anulare a acestuia.

În consecință, instanța de judecată va respinge pretențiile reclamantului privind anularea răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. AC-01904 din 20 mai 2024 și a refuzului de soluționare a cererii prealabile, obligarea Primarului general al mun. Chișinău să elibereze autorizația de construire pentru reconstrucția cu extindere a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****, amplasată în str. ***** mun. Chișinău.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Lilian Deliu împotriva Primarului general al mun. Chișinău, terți Plești Nae-Simion, Plești Lidia, Cojocaru Maria, Cojocaru Constantin, Gaigorodova Natalia, Oprea Maria, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 56/209 cu privire la anularea răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. AC-01904 din 20 mai 2024 și a refuzului de soluționare a cererii prealabile, obligarea Primarului general al mun. Chișinău să elibereze autorizația de construire pentru reconstrucția cu extindere a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****, amplasată în str. ***** mun. Chișinău.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani. Cererea de motivare a hotărârii se depune în termenul de decădere de 15 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii.

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița