Dosarul nr. 3-4772/2024
2-24124573-12-3-01112024

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

02 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ina Pruteanu
Grefierul Ilie Crîjanovshi

examinând în ședință de judecată publică acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Lilian Prutean, în interesele lui Radu Țurcanu și a Angelei Țurcanu, împotriva Primarului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, persoane terțe Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL „V.M. Invest", cu privire la anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024,

c o n s t a t ă :

Pretențiile reclamanților:

La 01 noiembrie 2024, Radu Țurcanu și Angela Țurcanu, prin intermediul avocatului Lilian Prutean, s-au adresat în instanța de contencios administrativ cu acțiune împotriva Primarului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, persoane terțe Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL „V.M. Invest", cu privire la anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024.

În motivarea acțiunii, reclamanții au invocat că pe lotul de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. *****, se efectuează lucrări de construire. Țurcanu Radu și Țurcanu Angela sunt proprietarii bunului imobil ***** din str. *****, mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****. Pe lotul vecin, cu nr. cadastral *****, pe adresa str. ***** mun. Chișinău, terța persoană „V.M. Invest" SRL prin intermediul persoanelor angajate efectuează lucrări de construire a unui bloc locativ multietajat.

Ca rezultat al acțiunilor de construire și efectuarea lucrărilor de cotlovan pe tot perimetrul terenului au început mișcarea pământului care duce la deteriorarea casei de locuit și a terenului amenajat, care aparține cu drept de proprietate lui Țurcanu Radu și Țurcanu Angela.

Au afirmat că, fiind în dezacord cu cele construite și cu prejudiciul cauzat, s-a încercat derularea unor discuții cu persoanele responsabile despre rezultatul deteriorării, cu solicitarea de a prezenta documentele ce autorizează lucrările de construire, fapt ce nu a dus la niciun rezultat.

La 03 septembrie 2024, reclamanții au înregistrat cererea prealabilă cu nr. 2-03/1-2065, adresată Primarului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, prin care au solicitat:

1. Informarea în formă scrisă, cu anexarea documentelor corespunzătoare: proiectele, avizele, certificatul de demolare, certificatul de proiectare, autorizațiile de demolare/construire pentru demolare și construire efectuate pe lotul de teren, cu nr. cadastral *****, din str. ***** mun. Chișinău, printr-o scrisoare recomandată;

2. Anularea certificatului de urbanism, autorizației de demolare, autorizației de construire, eliberate pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, din str. *****;

3. Formarea unei comisii din specialiști în vederea constatării faptelor deteriorării casei și lotului aferent, amplasate în str. *****, nr.10 din mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****;

4. Suspendarea autorizației de construire eliberate pentru construirea blocului locativ, emisă pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, din str. *****.

Potrivit reclamanților, un răspuns la cererea prealabilă până la momentul înaintării cererii de chemare în judecată nu a fost eliberat de către reprezentanții instituțiilor emitente.

Ulterior, de către avocatul reclamanților Țurcanu Radu și Țurcanu Angela a fost depusă o sesizare în cadrul Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică din cadrul Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova, în vederea:

1. efectuării de către reprezentanții instituției a unui control privind efectuarea lucrărilor de construire pe lotul de teren cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. ***** cu atragerea la răspundere a persoanelor vinovate;

2. înaintarea prescripției și dispunerea sistării lucrărilor de construire pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, am plasat în mun. Chișinău, str. *****;

3. înaintarea către instituțiile competente a solicitării retragerii/revocării actelor permisive emise cu încălcarea normelor legale și care conduc la încălcarea legislației și documentelor normative în construcții, și anume a autorizației de construire și certificatului de urbanism pentru proiectare, eliberate pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****.

Potrivit reclamanților, până la momentul înaintării cererii de chemare în judecată un răspuns la cererea prealabilă nu a fost eliberat de către reprezentanții instituțiilor emitente. Au relevat că, ulterior, de către avocatul reclamanților a fost depusă o sesizare în adresa Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică din cadrul Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii

Moldova, în vederea: 1. efectuării de către reprezentanții instituției a unui control privind efectuarea lucrărilor de construire pe lotul de teren cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău str. ***** cu atragerea la răspundere a persoanelor vinovate; 2. înaintarea prescripției și dispunerea sistării lucrărilor de construire pe lotul de teren cu nr. cadastral *****, am plasat în mun. Chișinău, str. *****; 3. înaintarea către instituțiile competente a solicitării retragerii/revocării actelor permisive emise cu încălcarea normelor legale și care conduc la încălcarea legislației și documentelor normative în construcții, și anume a autorizației de construire și a certificatului de urbanism pentru proiectare eliberate pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****.

Prin răspunsul nr. 5495/24 din 23 octombrie 2024, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică din cadrul Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova, ca urmare a sesizărilor înregistrate cu referire la verificarea legalității construcției blocului locativ situat pe str. *****, a comunicat că Inspectoratul a sistematizat informația cu privire la actele permisive (certificat de urbanism pentru proiectare nr. 408i/21 din 07.10.2021 și autorizația de construire nr. AC-0000025 din 31.12.2021, prelungită la data de 28.03.2024), eliberate/avizate de către Administrația Publică Locală (APL) pentru terenul cu nr. cadastral *****, în vederea „Construirii unui bloc locativ cu parcare subterană în limitele terenului privat” din str. *****, mun. Chișinău. A invocat că, potrivit Planului urbanistic general al m. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1 din 22.03.2007, imobilul este amplasat în zona rezidențială (locuințe cu regim mic și mediu) a sectorului Ciocana.

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, imobilul este amplasat în zona cu codul „Re”, care constituie subiect de revitalizare funcțională. Pentru codul „Re” vor fi întocmite planuri urbanistice zonale, cu respectarea corespunderii tipului de funcțiune și de densitate admisă pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale, care urmează a fi aprobate de Consiliul mun. Chișinău.

Potrivit deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/14-4 din 11 aprilie 2017, a fost aprobat Planul urbanistic zonal, operate modificări prin RLU pentru terenurile cu nr. cadastrale ***** (cu suprafața de 405 m.p) și ***** (cu suprafața de 367 m.p.), fiind atribuit codul „R6”, care cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie, inclusiv apreciată linia roșie a str. Vadul lui Vodă. Ulterior, terenurile au fost comasate și atribuit nr. cadastral *****.

Reclamanții au afirmat că potrivit datelor cadastrale, vizualizate la data de 16 octombrie 2024, suprafața terenului cu nr. cadastral *****, din str. *****, sectorul Ciocana, mun. Chișinău, este de 0,1267 ha, în baza deciziei de formare a bunului imobil din 05 iulie 2021.

Astfel, se constată că suprafața adăugătoare de 495 m.p. amplasată în zona „Re”, nu este obiectul de studiu al PUZ-lui, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/14-4 din 11 aprilie 2024, prin care a fost modificat codul de reglementare cu nr. cadastrale ***** și *****, cu suprafața totală de 772 m.p.

Prin urmare, Administrația Publică Locală a autorizat elaborarea documentației de proiect al obiectivului „Construirea unui bloc locativ cu parcare subterană în limita terenului privat cu nr. cadastral ***** din str. ***** sectorul Ciocana, mun. Chișinău, prin certificatul de urbanism nr. 408i/2 din 07 octombrie 2021, fără a ține cont de lipsa documentației de urbanism pe o porțiune de teren cu suprafața de 495 m.p., unde urma a fi amplasat viitorul imobil, fapt ce contravine regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General și art. 4, alin. (1) al Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Mai mult ca atât, la elaborarea/aprobarea documentației de urbanism nu s-a ținut cont de Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiul urbanismului și amenajarea teritoriului.

Ulterior, de către Compania „Creative Arhitecture” SRL a fost elaborată documentația de proiect nr. 017/21, avizată de APL (Direcția generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, ahitect-șef al mun. Chișinău) fără a ține cont de lipsa documentației de urbanism pentru suprafața de 495 m.p. de teren, inclusă în componența terenului cu nr. cadastral *****, fapt ce contravine art. 12, alin. (1), lit. a) și b) al Legii nr. 1350/2000 cu privire la arhitectură, art. 4 alin. (1) al Legii 163/2010 cu privire la autorizarea lucrărilor de construire și art. 13, 36 și 34 al Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Concomitent s-a reținut de către inspector că APL, prin autorizația de construire ***** a prelungit la 28 martie 2024 și a autorizat executarea lucrărilor de construcții a obiectivului „Construirea unui bloc locativ cu parcare subterană” în limitele terenului privat cu nr. cadastral ***** din str. *****, mun. Chișinău, fără a ține cont de cele menționate supra.

În contextul verificării actelor permisive prin prisma art. 21 și 31 alin. (1) al Legii nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, pct. 10 al anexei nr. 1 din Regulamentul cu privire la modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25.06.1996, inspectoratul constată că, APL (Primăria m un. Chișinău) a eliberat acte permisive (certificate de urbanism pentru proiectare și autorizației de construire) și coordonat documentația de proiect cu încălcarea prevederilor Regulamentului local de urbanism al m. Chișinău, aprobat prin Decizia mun. Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, fapt ce contravine prevederilor art. 4 al Legii nr. 163/2010 cu privire la autorizarea lucrărilor de construire și art. 13, 36 și 34 al Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Ca rezultat, conform pct. 13 alin. (7) al Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică nr. 136 din 14.06.2016 și în conformitate cu atribuțiile de bază ale Primarului general al municipiului Chișinău, stabilite de art. 15, alin. (1) pct. 3), lit. a) al Legii nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul mun. Chișinău, Inspectoratul a solicitat retragerea/revocarea actelor permisive (certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 408i/21 din 07.10.2021 și a autorizației de construire nr. AC-0000025 din 31.12.2021, prelungit la data de 28.03.2021) care au fost emise cu încălcarea prevederilor legale.

Totodată, au invocat că potrivit art. 379 alin. (1) din Codul civil, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

Conform prevederilor art. 3 alin. (1) lit. d) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, este stipulată necesitatea acordului 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.

Pct. 25, 28 și anexa 11 din Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 18.04.1997, prevedea expres actele în temeiul cărora se eliberează autorizația de construire, printre care sunt dovada titlului asupra terenului, certificatul de urbanism și proiectul executat. Autorizația de construire poate fi eliberată numai în temeiul actelor enumerate, în strictă concordanță cu actele date și numai în cazul când actele respective includ date veridice, legale.

Totodată, au specificat că autoritatea publică era obligată să verifice actele prezentate și numai după aceasta să elibereze autorizația respectivă.

Pct. 33 din Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor stabilește că verificarea cererii pentru autorizația de construire și a documentațiilor aferente constă din examinarea modului în care prevederile documentației și datele înscrise în anexa cererii respectă: datele și condițiile înscrise în certificatul de urbanism; condițiile înscrise în avizele și expertizele de specialitate; prevederile avizelor eliberate de autoritățile administrației publice locale (în cazul în care prin certificatul de urbanism s-a impus obținerea avizului consiliului urbanistic local, este necesară confruntarea documentației necesare eliberării autorizației de construire cu cea avizată); prevederile legale referitoare la proprietate; reglementările tehnice privind întocmirea construcției și conținutul proiectului, destinația, alcătuirea construcției sub raport constructiv și al echipării, funcțional și al înfățișării; prevederile legale

privind abilitarea proiectanților și verificatorilor proiectului, care răspund de următoarele exigențe de calitate ale construcției: rezistența și stabilitatea la solicitări statice, dinamice, inclusiv seismice; siguranța în exploatare; siguranța la foc; igiena, sănătatea oamenilor și protecția mediului; izolația termică, hidrofugă și economia de energie; protecția împotriva zgomotului; reglementările tehnice privind securitatea industrială. Astfel, au precizat că, în acest temei pârâții urmau să stabilească că conținutul actelor date nu sunt.

Conform pct. 31 din Regulamentul nominalizat, dacă în urma examinării cererii și documentației prezentate se constată că nu se îndeplinesc toate condițiile prevăzute de Regulament, documentația se restituie solicitantului în termen de 10 zile de la data înregistrării cererii.

Pârâții nu au verificat documentele respective, nu au constatat că nu corespund Regulamentului și nu le-au restituit solicitantei pentru a fi aduse în conformitate, dar i-au eliberat o autorizație de construire ilegală, fapt ce generează anularea ei.

Suplimentar, au reținut că administrația publică locală a autorizat elaborarea documentației de proiect al obiectivului „Construirea unui bloc locativ cu parcare subterană în limita terenului privat cu nr. cadastral ***** din str. ***** sectorul Ciocana, mun. Chișinău, prin certificatul de urbanism nr. 408i/2 din 07.10.2021, neținând cont de lipsa documentației de urbanism pe o porțiune de teren cu suprafața de 495 m.p., unde urma a fi amplasat viitorul imobil, fapt ce contravine regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General și art. 4, alin. (1) al Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Totodată, la elaborarea/aprobarea documentației de urbanism nu s-a ținut cont de Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiul urbanismului și amenajarea teritoriului, iar ulterior, de către Compania „Creative Arhitecture” SRL a fost elaborată documentația de proiect nr. 017/21, avizată de APL (Direcția generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, ahitect-șef al mun. Chișinău) fără a ține cont de lipsa documentației de urbanism pentru suprafața de 495 m.p. de teren, inclusă în componența terenului cu nr. cadastral *****, fapt care la caz contravine art. 12, alin. (1) lit. a) și b) al Legii nr. 1350/2000 cu privire la arhitectură, art. 4, alin. (1) al Legii nr. 163/2010 cu privire la autorizarea lucrărilor de construire și art. 13, 36 și 34 al Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanism ului și amenajării teritoriului.

Obiecțiile pârâtului:

La 02 ianuarie 2025, reprezentantul Primarului General al mun. Chișinău a depus referința asupra cererii de chemare în judecată, solicitând declararea acțiunii înaintate, ca inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (1) și alin. (2) lit. d), e), f) din Codul administrativ, iar în cazul în care instanța va considera acțiunea drept una

admisibilă, a solicitat respingerea acesteia drept una neîntemeiată în temeiul art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ.

Cu referire la netemeinicia acțiunii, autoritatea publică pârâtă a comunicat că Primăria municipiului Chișinău a emis acte permisive (pentru proiectare/construire) în scopul realizării lucrărilor de construire pe terenul din str. *****, a unui bloc locativ cu parcare subterană pe terenul eliberat în urma desființării construcției private conform Autorizației de desființare nr. 38a/21 din 27 septembrie 2021, în acest sens fiind eliberate proprietarului „PETROMOL-ENERGY" S.R.L. certificatul de urbanism pentru proiectare nr. ***** și autorizația de construire nr. AC0000025 din 31 decembrie 2021 (potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile din 21 ianuarie 2022 proprietar „V.M. INVEST" S.R.L.). La 27 martie 2024, durata executării lucrărilor de construire a fost prelungită cu 24 luni. Obiectivul este construit la o etapă avansată.

Actele permisive respective au fost emise în conformitate cu procedurile stabilite de Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și prevederile documentației de urbanism aprobate a localității.

În actele permisive eliberate au fost condiționate mai multe reglementări privind modul de executare a lucrărilor, inclusiv în privința neadmiterii afectării vecinătăților, efectuarea lucrărilor legate de zgomot sau intervenții asupra terenului public adiacent, și anume în cazul unor afectări sau litigii cu proprietarii adiacenți, beneficiarul va stopa lucrările pe perioada de mediere a situației de conflict și va asigura compensarea/remedierea prejudiciului provocat; vor fi asigurate circulațiile auto/pietonale pe durata desfășurării construcției, inclusiv pe perioada exploatării obiectivului; va fi prevăzută securizarea zonei de desfășurare a lucrărilor; s-a interzis începerea lucrărilor legate de zgomot înainte de ora 8.00 și/sau încheierea lor mai târziu de ora 18.00.

Reieșind din extrasul documentației de proiect disponibil în cadrul organului local de arhitectură și urbanism, blocul locativ este amplasat la o distanță mai mare de la hotarul terenului decât casa de locuit privată care a fost demolată autorizat, astfel distanța de la hotarul juridic până la axa clădirii fiind indicată de 5,89 m (clădirea se prevede în console, distanța de la elementele superioare a construcției nu se indică).

Conform proiectului, în adiacența hotarului comun este indicată rampa de intrare în parcarea subterană. Se indică că pe durata executării lucrărilor de construire, este indicată utilizarea unei porțiuni cu o suprafață de 300 m.p. din terenul proprietate municipală, în condițiile deciziei, care prevede o plată în cuantum de 0,15 lei pentru un m.p. pe zi (ulterior beneficiarul urmează să readucă la starea inițială cu amenajarea corespunzătoare în interes public a terenului utilizat pe perioada de construcție precum și a elementelor de amenajare a teritoriului

deteriorat în procesul construcției). Plata pentru utilizarea terenului municipal a fost achitată.

A specificat că, în cazul în care lucrările de construcție sunt executate cu încălcarea prevederilor actului permisiv eliberat, potrivit art. 31 alin. (1) din Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică (INST) răspunde de exercitarea controlului de stat asupra aplicării unitare a prevederilor legislației în domeniul calității construcțiilor, în toate etapele și componentele sistemului calității în construcții.

Încălcarea proiectului sau autorizației de construire reprezintă o contravenție care se sancționează conform art. 177 alin. (2) lit. f) din Codul contravențional al Republicii Moldova. Contravențiile prevăzute la art. 177 se constată de INST.

Referitor la documentația de urbanism, s-a precizat că potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/14-4 din 11 aprilie 2017 a fost aprobat Planul urbanistic zonal coordonat cu IMP „Chișinău Proiect", operate modificări în RLU, terenurilor cu nr. cadastrale ***** (suprafața de 405m.p.) și ***** (suprafața 367m.p.) le-au fost atribuite indicatorii de reglementare conform codului „R6", inclusiv determinată linia roșie a str. Vadul lui Vodă, CUT 1.1-1.5, POT 25-30% (indici pentru toată zona).

În esență, în PUZ este prevăzută dezvoltarea în perspectivă a întregii zone adiacente conform reglementării specificate, iar indicatorii CUP și POT, conform deciziei de aprobare sunt prevăzuți în conformitate cu prevederile codului „R6", specificate în dispoziția primarului general nr. 480-d din 29.05.2014 (dispoziția de completare a Regulamentului local de urbanism).

Decizia Consiliului municipal Chișinău nu a fost contestată, este în vigoare și a fost aplicată conform normelor legale. Invocarea unor abateri la aprobarea documentației de urbanism sau faptului că nu s-a ținut cont prevederile Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, sunt nefondate și neargumentate.

Referitor la majorarea suprafeței terenului cu nr. cadastral *****, în raport cu suprafețele terenurilor din PUZ, rezultate drept urmare a formărilor bunurilor imobile, autoritatea publică pârâtă a menționat că chestiunea respectivă în esență nu modifică destinația funcțională perspectivei dezvoltării urbanistice a întregii zone, care conform PUZ urmează a fi valorificată pe etape cu construcții colective multietajate, respectiv nu se consideră o încălcare.

Invocările unor încălcări de la prevederile Regulamentului privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii aprobat prin HG nr. 360/1997 la fel le consideră inoportune, având în vedere că potrivit HG nr. 882/11, respectivul a fost abrogat.

Astfel, autoritatea publică pârâtă consideră că, cerințele reclamanților în vederea anulării actelor contestate, sunt lipsite de careva suport juridic.

Opinia terților:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 13 noiembrie 2024, s-a atras în proces în calitate de persoană terță Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică și „V.M. Invest" SRL, s-a stabilit terților un termen de 30 zile de la data recepționării încheierii în vederea prezentării referinței pe marginea admisibilității și temeiniciei acțiunii de contencios administrativ, după caz, inclusiv a poziției de apărare în privința cererilor/demersurilor înaintate de reclamant.

„V.M. Invest" SRL nu a prezentat referința asupra cererii de chemare în judecată, fiindu-i comunicată acțiunea și anexele la aceasta.

La 20 noiembrie 2024, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică a depus referință asupra cererii de chemare în judecată, expunând circumstanțele care-i sunt cunoscute asupra pretențiilor reclamanților, fără a formula solicitări în privința lor.

Astfel, potrivit referinței, Agenția pentru Supraveghere Tehnică, la moment Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică a examinat demersul dnei Josan Argentina din 29 martie 2022, nr. de înregistrare 3501/2022, cu privire la verificarea legalității lucrărilor de construcție pe terenul cu nr. cadastral *****, din nemijlocita vecinătate cu casa de locuit individuală din str. *****, ***** mun. Chișinău.

Anterior de către Agenție au fost solicitate actele, care au stat la baza eliberării actelor permisive pentru executarea lucrărilor de construire și anume certificatul de urbanism și a autorizației de construire pe terenul cu nr. cadastral nominalizat supra, APL neglijând adresarea de a prezenta actele solicitate.

Totodată a comunicat că, Agenția a examinat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. ***** și autorizația de construire nr. AC-000025 din 31 decembrie 2021 eliberate de APL în vederea construirii unui bloc locativ cu parcare subterană în limita terenului privat din str. *****, mun. Chișinău.

Conform Planului Urbanistic General al m. Chișinău, aprobat prin decizia consiliului mun. Chișinău nr. 68/1 din 22 martie 2007, imobilul este amplasat în zona rezidențială (locuințe cu regim de înălțime mic și mediu) a sectorului Ciocana.

APL a autorizat elaborarea documentației de proiect al obiectivului „Construcția unui bloc locativ cu parcare subterană în limita terenului privat cu nr. cadastral ***** din str. ***** sectorul Ciocana, mun. Chișinău" prin certificatul de urbanism 480i/2 din 07 octombrie 2021, neținând cont de lipsa documentației de urbanism pe o porțiune de teren cu suprafața de 495 m^2, unde urma să fie amplasat viitorul imobil, fapt ce contravine Regulamentului local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General al mun. Chișinău și art. 4 alin. (1) al Legii nr. 385/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, iar ulterior,

fără a ține cont de legislația în domeniu, SRL „Creative Arhitecture” a elaborat documentația de proiect nr. 017/21, coordonată de Direcția generală Arhitectură, urbanism și Relații Funciare în persoana Arhitectului șef al mun. Chișinău care nu a ținut cont de faptul, că lipsește documentația de urbanism pentru suprafața de 495 m^2 de teren, unde urma să fie amplasat viitorul imobil, fiind încălcate prevederile art. 12 alin. (1) lit. a) și b) al Legii nr. 1350/2000 cu privire la arhitectură, art. 4 alin. (1) la Legii nr. 163/2010 cu privire la autorizarea lucrărilor de construire și art. 13, 36 și 34 al Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Suprafața de 495 m^2 amplasată în zona cu codul R6 nu este obiect de studiu al PUZ-ului, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/14-4 din 11 aprilie 2017, prin ce a fost modificat codul de reglementare urbanistică din Re în R6 pentru terenurile cu nr. cadastrale ***** și ***** cu suprafața totală de 772 m^2.

Suplimentar, a comunicat că prin scrisoarea cu nr. de înregistrare 13825 din 15 noiembrie 2024, Primăria mun. Chișinău a informat Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică că au fost emise acte permisive pentru lucrările de construire pe adresa str. *****, și solicitarea de retragere a actelor permisive se consideră nefondată.

Tot la 15 noiembrie 2024, prin scrisoarea nr. 13827/24, Cancelaria de Stat a Republicii Moldova, Oficiul teritorial Chișinău a informat Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică despre solicitarea emiterii actului administrativ privind revocarea Certificatului de Urbanism pentru proiectare nr. 408i/21 din 07 octombrie 2024 și a autorizației de construire nr. *****, prelungit la data de 28 martie 2024.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamanților Angela Țurcanu și Radu Țurcanu, avocatul Lilian Prutean, a susținut în fapt și drept cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea integrală a acțiunii în contencios administrativ.

Reprezentantul Primarului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiindu-i comunicată data, ora și locul desfășurării ședinței în corespundere cu prevederile normelor de procedură, nu a comunicat instanței motivele absenței sale și nu a solicitat amânarea examinării cauzei.

Reprezentantul terțului Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Victor Sîrbu, a susținut argumentele menționate în referință, totodată a comunicat că toate acțiunile efectuate de Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică se regăsesc la materialele dosarului administrativ.

Reprezentantul terțului „V.M. Invest” SRL în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiindu-i comunicată data, ora și locul desfășurării ședinței în

corespundere cu prevederile normelor de procedură, nu a comunicat instanței motivele absenței sale și nu a solicitat amânarea examinării cauzei.

Respectiv, în conformitate cu prevederile art. 218 lit. d) din Codul administrativ, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților absenți.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ:

În fapt și în drept, obiectul acțiunii în contencios administrativ îl constituie acțiunea înaintată de avocatul Lilian Prutean, în interesele lui Radu Țurcanu și a Angelei Țurcanu, împotriva Primarului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, persoane terțe Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL „V.M. Invest", cu privire la anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024.

Conform art. 22 alin. (1) din Codul 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.

Instanța de judecată reține că, în temeiul 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.

Potrivit art. 189 alin. (1) și (2) 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. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

În conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației când se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

Acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în anulare în conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ.

Potrivit art. 207 alin. (1) din Codul 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.

Art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, prevede 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 parți 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 din Codul administrativ – procedura prealabilă;

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.

Cu referire la invocarea de către autoritatea publică pârâtă a prevederilor art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ, se reține că, *prin încheierea Judecătoriei Chişinău sediul Râşcani din 20 ianuarie 2025, acţiunea* înaintată de avocatul Lilian Prutean, în interesele lui Radu Țurcanu și a Angelei Țurcanu, împotriva Primarului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, persoane terțe Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL „V.M. Invest”, cu privire la anularea actelor permisive, a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024, *s-a declarat inadmisibilă, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ* (f.d. 85-93).

Prin decizia Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru din 10 aprilie 2025, *a fost anulată încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 20 ianuarie 2025*, cu restituirea cauzei spre judecare în Judecătoria Chişinău, sediul Rîșcani, în același complet de judecată (f.d. 122-129).

În argumentarea acestei soluții, instanța de recurs a reținut Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 087 din 21 mai 2024, din care rezultă că edificarea blocului locativ cu parcare subterană cu regimul de înălțime D+P+9E, proprietate a SRL ”V.M. Invest”, edificat pe suprafața terenului înregistrat cu numărul cadastral *****, cu adresa mun. Chișinău, sectorul Ciocana, str. ***** are impact negativ asupra bunului imobil ce aparține reclamanților. Respectiv, aceștia pot revendica vătămarea unui drept.

Respectiv, cu privire la acest aspect, instanța nu se va expune, având în vedere aspectele reținute în decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru din 10 aprilie 2025.

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

Potrivit art. 162 alin. (1)-(2) din Codul administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

Alineatul (3) lit. a) al aceluiași articol, prevede că, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul.

Cu privire la invocarea de către pârât a faptului că procedura prealabilă nu a fost respectată, judecătorul remarcă că, la 03 septembrie 2024, a fost înregistrată cererea prealabilă cu nr. 2-03/1-2065, adresată Primarului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, prin care s-a solicitat: 1. Informarea în formă scrisă cu anexarea documentelor corespunzătoare proiectele, avizele, certificatul de demolare, certificatul de proiectare autorizațiile de demolare/construire pentru demolare și construire efectuate pe lotul de teren, cu nr. cadastral ***** din adresa nr. 30 din str. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, printr-o scrisoare recomandată; 2. Anularea certificatului de urbanism, autorizației de demolare, autorizației de construire eliberate pentru lotul de teren, cu nr. cadastral ***** adresa nr. 30 din str. Vadul lui Vodă; 3. Formarea unei comisii din specialiști în vederea constatării faptelor deteriorării casei și lotului aferent amplasate nr.10 din str. *****, mun. Chișinău cu nr. cadastral *****; 4. Suspendarea autorizației de construire eliberate pentru construirea blocului locativ emise pentru lotul de teren, cu nr. cadastral ***** adresa nr.30 din str. Vadul lui Vodă (f.d. 35).

Potrivit materialelor cauzei, un răspuns la cererea prealabilă nu a fost eliberat de către autoritatea publică pârâtă.

Totodată, cu privire la invocarea faptului că pretențiile și solicitările din cererea de chemare în judecată nu corespund cu cele din cererea prealabilă, instanța reține că prin cererea prealabilă s-a solicitat anularea certificatului de

urbanism, autorizației de demolare, autorizației de construire eliberate pentru lotul de teren, cu nr. cadastral *****, adresa nr. 30 din str. Vadul lui Vodă, cât și în cererea de chemare în judecată s-a solicitat anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024.

Astfel singura distincție dintre solicitările înaintate în cererea prealabilă și în cererea de chemare în judecată este că, prin cererea de chemare în judecată nu s-a solicitat și anularea autorizației de demolare. În aceste condiții, instanța de judecată consideră că temei pentru a considera că cererea de chemare în judecată a fost depusă fără a fost respectată procedura prealabilă și de a declara acțiunea ca fiind inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. f) din Codul administrativ, nu este.

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.

În temeiul art. 209 alin. (1) și (2) 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: 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. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător. Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Astfel, analizând materialele cauzei în coroborare cu materialele dosarului administrativ, precum și argumentele participanților la proces, având în vedere faptul că în prezenta cauză părțile nu au invocat și nu au dovedit prin probe pertinente că ar exista o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, că ar exista 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, că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare sau că, la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, nu sunt temeiuri de a considera că acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 din Codul administrativ, a fost respectată procedura de adresare în instanța de judecată, acțiunea a fost semnată și depusă de avocatul Lilian Prutean, care dispune de o astfel de împuternicire în baza

mandatului anexat la materialele cauzei, seria MA nr. 1776591, iar reclamanții pot revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, instanța de judecată ajunge la concluzia că, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Radu Țurcanu și a Angelei Țurcanu, împotriva Primarului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, persoane terțe Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL „V.M. Invest", cu privire la anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024, întrunește condițiile pentru admisibilitate a unei acțiuni în contenciosul administrativ și, respectiv, este pasibilă de examinare în fond.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând circumstanțele de fapt și drept invocate prin prisma probelor pertinente și concludente administrate în proces, instanța de judecată ajunge la concluzia că este legal și întemeiat să respingă ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ, din următoarele considerente.

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

Instanța mai notează că, în corespundere cu art. 1 alin. (1) din Codul administrativ, legislația administrativă reprezintă cadrul juridic principal prin care se asigură reglementarea raporturilor administrative la înfăptuirea 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 reglementează 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 sunt emise în temeiul legii și nu contravin ei.

Instanța ține să menționeze că, în conformitate cu art. 2 alin. (2) din Codul administrativ, anumite aspecte ce țin 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 și nu contravine principiilor prezentului cod.

În acord cu reglementările legale statuate la 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 autorităților 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 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Art. 11 din Codul administrativ prevede că, 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 conformitate cu art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

În concordanță cu art. 20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

În accepțiunea 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 temeiul 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.

În corespundere cu art. 39 din Codul administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Prin prisma art. 189 alin. (1) și (2) 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. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Din actele cauzei și ale dosarului administrativ, instanța de judecată constată următoarea stare de fapt.

La 30 septembrie 2021, Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare a înregistrat cererea nr. 2363AP privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui bloc de locuințe cu parcare auto subterană pe terenul cu nr. cadastral *****.

La 07 octombrie 2021, Primarul general al municipiului Chișinău a emis certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 408i/21, în baza prevederilor Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Ulterior, a fost emisă autorizația de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor privind construirea unui bloc locativ cu parcare subterană pe terenul eliberat în urma desființării construcției private (04) conform autorizației de desființare nr. 38a/21 din 27 septembrie 2021, pe imobilul/terenul nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. ***** în următoarele condiții:

- Vor fi respectate normativele în vigoare, prevederile documentației de proiect avizate și aprobate în modul stabilit conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 408i/21 din 07.10.2021 (aviz la DP nr. 497/21 din 01.12.2021), condițiile specificate din Avizul Inspectoratului național de securitate publică al IGP nr. 34/17-8164 din 05.11.2021;
- Inițierea lucrărilor se va efectua cu avizul Direcției generale transport public și căi de comunicație pentru a exclude influențe asupra spațiilor și circulațiile publice;
- Beneficiarul va asigura realizarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului autorizat, echiparea clădirii cu

utilitățile necesare, renovarea acceselor publice, amenajarea parcajelor publice, renovarea terenurilor de odihnă pentru maturi și de joacă pentru copii, terenurilor de sport, locuri pentru depozitarea gunoiului, și alte spații de utilitate comună;

- În cazul unor afectări sau litigii cu proprietarii adiacenți, beneficiarul va stopa lucrările pe perioada de mediere a situației de conflict și va asigura compensarea/remedierea prejudiciului provocat;
- Vor fi asigurate circulațiile auto/pietonale pe durata desfășurării construcției inclusiv pe perioada exploatării obiectivului. Va fi prevăzută securizarea zonei de desfășurare a lucrărilor. Se interzice începerea lucrărilor legate de zgomot înainte de ora 8.00 și/sau încheierea lor mai târziu de ora 18.00);
- Va fi respectat modul de gestionare a deșeurilor din construcții conform reglementărilor Codului practic în construcții CP A.09.04:2014 „Gestionarea deșeurilor din construcții și demolări”;
- Pe perioada executării lucrărilor de construire este indicată utilizarea pe un termen de 24 luni a unei suprafețe de teren de 300 m.p ce reprezintă proprietate municipală în condițiile specificate în Notă, pct. 7.

Astfel, materialele cauzei atestă că, pe lotul de teren cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. *****, se efectuează lucrări de construire a unui bloc locativ multietajat, iar reclamanții Țurcanu Radu și Țurcanu Angela, sunt proprietarii bunului imobil ***** din str. *****, mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****.

Din invocările reclamanților rezultă că, în rezultatul acțiunilor de construire și efectuarea lucrărilor de cotlovan, pe tot perimetrul terenului a început mișcarea pământului, care duce la deteriorarea casei de locuit și a terenului amenajat, care aparține cu drept de proprietate lui Țurcanu Radu și Țurcanu Angela.

La 03 septembrie 2024, reclamanții au înregistrat cererea prealabilă cu nr. 2-03/1-2065, adresată Primarului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, prin care au solicitat:

1. Informarea în formă scrisă, cu anexarea documentelor corespunzătoare: proiectele, avizele, certificatul de demolare, certificatul de proiectare, autorizațiile de demolare/construire pentru demolare și construire efectuate pe lotul de teren, cu nr. cadastral *****, din str. ***** mun. Chișinău, printr-o scrisoare recomandată;

2. Anularea certificatului de urbanism, autorizației de demolare, autorizației de construire, eliberate pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, din str. *****;

3. Formarea unei comisii din specialiști în vederea constatării faptelor deteriorării casei și lotului aferent, amplasate în str. *****, nr.10 din mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****;

4. Suspendarea autorizației de construire eliberate pentru construirea blocului locativ, emisă pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, din str. *****.

Potrivit materialelor cauzei, un răspuns la cererea prealabilă nu a fost eliberat de către autoritatea publică pârâtă.

Ulterior, de către avocatul reclamanților Țurcanu Radu și Țurcanu Angela a fost depusă o sesizare către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică din cadrul Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova, în vederea:

1. efectuării de către reprezentanții instituției a unui control privind efectuarea lucrărilor de construire pe lotul de teren cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. ***** cu atragerea la răspundere a persoanelor vinovate;

2. înaintarea prescripției și dispunerea sistării lucrărilor de construire pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, am plasat în mun. Chișinău, str. *****;

3. înaintarea către instituțiile competente a solicitării retragerii/revocării actelor permisive emise cu încălcarea normelor legale și care conduc la încălcarea legislației și documentelor normative în construcții, și anume a autorizației de construire și certificatului de urbanism pentru proiectare, eliberate pentru lotul de teren cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****.

Prin răspunsul nr. 5495/24 din 23 octombrie 2024, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică din cadrul Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova, ca urmare a sesizărilor înregistrate la INST cu referire la verificarea legalității construcției blocului locativ situat pe str. *****, sect. Ciocana, mun. Chișinau, a comunicat că Inspectoratul a sistematizat informația cu privire la actele permisive (certificat de urbanism pentru proiectare nr. 408i/21 din 07.10.2021 și autorizația de construire nr. AC-0000025 din 31.12.2021 și prelungită la data de 28.03.2024), eliberate/avizate de către Administrația Publică Locală (APL) pentru terenul cu nr. cadastral *****, în vederea „Construirii unui bloc locativ cu parcare subterană în limitele terenului privat” din str. *****, mun. Chișinău.

Astfel, 2024, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică a menționat că, Administrația Publică Locală a autorizat elaborarea documentației de proiect a obiectivului „Construirea unui bloc locativ cu parcare subterană în limita terenului privat cu nr. cadastral ***** din str. ***** sectorul Ciocana, mun. Chișinău”, prin certificatul de urbanism 408i/2 din 07.10.2021, neținând cont de lipsa documentației de urbanism pe o porțiune de teren cu suprafața de 495 m.p., unde urma a fi amplasat viitorul imobil, fapt ce contravine Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General și art. 4, alin. (1) al Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului. Mai mult ca atât, la elaborarea/aprobarea documentației de urbanism nu s-a ținut cont de Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiul urbanismului și amenajarea teritoriului.

Ca rezultat al celor menționate, Inspectoratul conform pct. 13 alin. (7) al Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică nr. 136 din 14 iunie 2016 și în conformitate cu atribuțiile de bază ale Primarului general al municipiului Chișinău, stabilite de art. 15 alin. (1), pct. 3), lit. a) al Legii nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul mun. Chișinău, a solicitat retragerea/revocarea actelor permisive (a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. ***** și a autorizației de construire nr. *****, prelungit la 28 martie 2021) care a fost emis cu încălcarea prevederilor legale.

Reieșind din cele expuse, reclamanții au solicitat anularea actelor permisive, și anume a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024.

În vederea exercitării atribuției de verificare a legalității actelor administrative contestate, instanța de judecată, în temeiul principiului cercetării stării de fapt din oficiu, urmează să supună verificării aspectele legalității formale și materiale ale actelor administrative individuale defavorabile.

Conform art. 2 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică: *autorizaţie de construire* – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate şi verificate; *certificat de urbanism pentru proiectare* – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect.

Conform art. 3 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr. 1) se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deţinătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii electronice (anexa nr. 1^1), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi; c^1) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului; c^2) acordul scris al

proprietarului terenului pentru lucrările de construcţie planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligaţia de a deţine şi de a prezenta acordul scris al proprietarului administraţiile şi rezidenţii zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producţie (construcţia halelor industriale) şi a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfăşurării activităţilor prevăzute de Legea nr.440/2001 cu privire la zonele economice libere.

(2) Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

(3) În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin. (1), cererea este admisă şi înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de până la 30 de zile, cu înştiinţarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare.

(4) După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin. (1), originalele se restituie solicitantului (beneficiarului).

(5) Dovada privind achitarea plăţii se prezintă în momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Potrivit art. 4 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului. (1^1) În lipsa documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului, pentru terenurile din extravilan, solicitantul (beneficiarul), în baza deciziei consiliului local respectiv, asigură elaborarea planului urbanistic de detaliu conform prevederilor art. 16 alin. (3) din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, care să servească drept temei pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare. Planul urbanistic de detaliu în cauză, elaborat şi verificat de specialişti atestaţi în construcţii, se avizează de autoritatea competentă în domeniul sănătăţii publice, de autoritatea responsabilă de implementarea politicii statului în domeniul relaţiilor funciare – pentru obiectivele de infrastructură a agriculturii, de organul central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural – pentru intervenţiile asupra monumentelor istorice şi pentru lucrările executate pe terenurile care cuprind obiective de patrimoniu cultural construit şi arheologic şi în zonele de protecţie a acestora, de autoritatea competentă în domeniul protecţiei mediului, de organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor şi de instituţia publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcţii şi Locuinţe, după care se aprobă de consiliul local respectiv. (6) În cazul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru imobilele/terenurile amplasate în zonele asupra cărora s-a instituit prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului un regim special, emitentul

va obţine avizele prevăzute de legislaţie. (8) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în 2 exemplare. Un exemplar se eliberează solicitantului (beneficiarului), iar altul se păstrează în arhiva emitentului.

Conform art. 6 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, certificatul de urbanism pentru proiectare va cuprinde prescripţii şi elemente privind:

a) regimul juridic al imobilului/terenului, cu referire la: situarea terenului în intravilan sau în extravilan; dreptul de proprietate asupra imobilului/terenului şi servituţile care îl grevează; extrasele din documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului sau din regulamentele aferente, care instituie un regim special asupra imobilului/terenului (zone protejate, interdicţii temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, monumente de arhitectură etc.); statutul de monument al imobilului sau al zonei construite în care se solicită proiectarea;

b) regimul economic al imobilului/terenului, cu referire la: folosinţa actuală; reglementările fiscale specifice localităţii sau zonei respective;

c) regimul tehnic al imobilului/terenului, cu referire la: echiparea cu reţele edilitare; caracteristica geotehnică a terenului lucrările conexe de interes public necesare funcţionării obiectului; construcţiile sau reţelele edilitare supuse demolării sau strămutării din zona periculoasă a şantierului;

d) regimul arhitectural-urbanistic, cu referire la: destinaţia imobilului/terenului, stabilită prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului; capacitatea construcţiei preconizate; dimensiunile şi suprafeţele parcelelor;alinierea terenului şi a construcţiilor faţă de străzile adiacente şi distanţele dintre construcţii şi proprietăţile vecine; înălţimea construcţiei; aspectul construcţiei (expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje etc.); circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele şi parcajele necesare; procentul de ocupare a terenului (P.O.T.); coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.); necesitatea prezentării spre aprobare a schiţei de proiect.

(2) La certificatul de urbanism pentru proiectare, emitentul va anexa: a) planul de amplasare a imobilului/terenului, cu indicarea dimensiunilor/hotarelor acestuia conform normativului în construcţii, aprobat prin ordinul organului central de specialitate al administraţiei publice în domeniul construcţiilor; b) avizul sanitar, în cazurile stabilite de lege; d) avizul acordat de către organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori şi pompieri, în cazurile stabilite de lege; e) decizia cu privire la acordul de mediu sau, după caz, decizia privind evaluarea prealabilă, precum şi acordul de mediu sau, după caz, concluzia privind evaluarea biodiversităţii, în cazul emiterii acestora de către Agenţia de Mediu, în conformitate cu Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului; f) avizul (prescripţia tehnică) al

administratorului drumului, în cazul amplasării imobilului (obiectului) în zona de protecţie a drumului public.

(3) Organele supravegherii de stat eliberează gratuit, în termen de pînă la 5 zile lucrătoare, avizele prevăzute la alin.(2). Avizul (prescripţia tehnică) al administratorului drumului, prevăzut la alin.(2) lit. f), se eliberează, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare.

Raportând normele legale citate mai sus la circumstanțele de fapt ale speței, instanța de judecată conchide că prin materialele procedurii administrative se confirmă, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. ***** a fost emis cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, a competenței și procedurii stabilite de lege.

În acest sens, instanța reține că, la momentul eliberării certificatului de urbanism, solicitantul SRL „Petromol-Energy” a prezentat toate actele prevăzute de lege.

În conformitate cu art. 12 alin. (1)-(2) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autorizaţia de construire (anexa nr. 3) se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deţinătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii 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 construcţie şi în perioada exploatării obiectului construit, iar în cazul construcţiei reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi a elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – acordul titularului dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului/terenului ce urmează a fi utilizat pentru construcţie;

b) certificatul de urbanism pentru proiectare;

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, faţadele şi soluţiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentaţiei de proiect;

d) raportul unic de verificare a documentaţiei de proiect pentru construcţie, 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 Culturii 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) decizia cu privire la acordul de mediu sau, după caz, decizia privind evaluarea prealabilă, precum şi acordul de mediu sau, după caz, concluzia privind evaluarea biodiversităţii, în cazul emiterii acestora de către Agenţia 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 construcţie planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligaţia de a deţine şi de a prezenta acordul scris al proprietarului administraţiile şi rezidenţii zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producţie (construcţia halelor industriale) şi a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfăşurării activităţilor prevăzute de Legea nr.440/2001 cu privire la zonele economice libere.

Emitentul autorizaţiei de construire este obligat să arhiveze în banca de date actele indicate la alin. (1) în baza cărora a fost eliberată autorizaţia de construire.

Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

Reieșind din prevederile art. 21 alin. (1) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate. Iar art. 22 alin (1) din aceeași Lege, prevede că, certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se semnează de primar sau, după caz, preşedintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-şef.

Conform art. 6 din Legea nr. 835-XII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice şi regulamentele aferente acestora. (2) Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se fundamentează pe studii preliminare şi pe cercetări ştiinţifice şi

conţine prevederi cu caracter director şi cu caracter reglementator. (3) Prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinaţia terenurilor şi regulile de utilizare a acestora. În temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire. (4) Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcţii trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice şi planuri de amenajare a teritoriului.

Potrivit art. 12 din Legea nr. 835-XII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, planurile urbanistice sunt următoarele: a) planurile urbanistice generale; b) planurile urbanistice zonale; c) planurile urbanistice de detaliu.

Instanța reține că relevante cauzei sunt și prevederile art. 31 alin. (1) din Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, potrivit căruia Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică, instituit de către Guvern în subordinea Organului central de specialitate al administraţiei publice în domeniul construcţiilor, precum şi celelalte organisme similare cu atribuţii stabilite prin dispoziţii legale, răspund de exercitarea controlului de stat asupra aplicării unitare a prevederilor legislaţiei în domeniul calităţii construcţiilor, în toate etapele şi componentele sistemului calităţii în construcţii, precum şi de constatarea contravenţiilor şi de oprirea lucrărilor executate necorespunzător.

Iar reieșind din prevederile pct. 10 și 17 din Regulamentul privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25.06.1996, controlul de stat al calităţii în construcţii se efectuează diferenţiat la toate fazele de executare şi utilizare a construcţiilor – concepere, proiectare, autorizare, executare, exploatare, postutilizare, la fazele determinante şi la producerea materialelor şi articolelor pentru construcţii. Controalele inopinate se efectuează în scopul confirmării îndeplinirii prescripţiilor Inspectoratului Naţional pentru Supraveghere Tehnică privind sistarea lucrărilor sau livrării, utilizării materialelor şi articolelor de calitate proastă sau în caz de apariţie a unor reclamaţii.

Conform pct. 27 din Regulamentul privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25.06.1996, în cazul în care în urma controlului au fost depistate încălcări ale legislaţiei în construcţii, executarea lucrărilor cu abateri de la documentaţia de proiect, sau cerinţele normativelor în vigoare, producerea şi livrarea materialelor şi articolelor pentru construcţii, care nu corespund cerinţelor standardelor, *inspectorul, responsabil de control, ia decizia de aplicare a măsurilor de lichidare a neconformităţilor depistate*, care pot fi următoarele: a) înmânarea prescripţiei subiectului controlat cu cerinţe de lichidare a neconformităţilor; b) sistarea lucrărilor de construcţii executate cu abateri de la documentaţia de proiect sau cerinţele normativelor în vigoare; c) sistarea producerii, furnizării şi utilizării

materialelor şi articolelor pentru construcţii care nu corespund cerinţelor standardelor; d) adresarea unui demers către comisia de atestare a specialiştilor în domeniul construcţiilor de a suspenda sau anula certificatul de atestare a dirigintelui de şantier şi responsabilului tehnic, care au admis încălcarea legislaţiei şi normelor în construcţii sau a soluţiilor tehnice ale proiectului; e) întocmirea unui proces-verbal de constatare a contravenţiilor administrative pentru aplicarea sancţiunilor prevăzute de Codul cu privire la contravenţiile administrative.

În acest sens, instanța menționează că, organul competent să constate abaterile în calitatea în construcție sau neconformarea proprietarului asupra proiectului de execuție este Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, care are competența de emitere a prescripțiilor în caz de depistare a anumitor iregularități la efectuarea acțiunilor de construire.

Primarului general al municipiului Chișinău, potrivit dispozițiilor legale citate supra îi revin competențe și atribuții de a elibera actele permisive pentru executarea lucrărilor de construcție.

Verificând legalitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. ***** și autorizația de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024, în raport cu normele de drept citate și actele procedurii administrative, instanța constată că temeiuri de anularea a acestora nu sunt.

Actele cauzei atestă că pentru eliberarea autorizației de construire, proprietarul terenului de la acel moment, a depus cererea la care a fost anexat planul cadastral, contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru construcții cu nr. cadastral *****, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/14-4 din 11 aprilie 2017 cu privire la aprobarea planului urbanistic zonal privind valorificarea terenului cu nr. cadastrale ***** și ***** din str. *****, contractul nr. 017/21 privind supravegherea de autor; documentația de proiect; certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 408i/21 din 07.10.2021.

Iar la 01 decembrie 2021, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău a avizat documentația de proiect în vederea obținerii autorizației de construire.

Astfel, instanța de judecată reține că actul administrativ permisiv - autorizația de construire nr. ***** a fost elaborată în corespundere cu prevederile 13 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010, care statuează că autorizația de construire va cuprinde date privind: a) locul amplasării imobilului/terenului; b) condiţiile speciale de executare a lucrărilor de construcţie; c) instituţia de proiectare; d) termenul de începere a lucrărilor de construcţie; e) durata executării lucrărilor de construcţie. (2) Emitentul autorizaţiei de construire poate pune condiţii speciale pentru perioada executării lucrărilor autorizate, ce ţin de: a) utilizarea domeniului public (accese în zona şantierului, închideri de drumuri publice, ocupări temporare de spaţii publice, devieri ale circulaţiei auto şi/sau pietonale, executare a unor

drumuri provizorii, instalare a unor elemente de publicitate); b) protecţia proprietăţilor din vecinătate; c) protecţia mediului; d) obligativitatea monitorizării şi supravegherii arheologice a lucrărilor de excavare.

Circumstanțele reținute supra, raportate la normele de drept citate impun concluzia că certificatul de urbanism pentru proiectare nr. ***** și autorizația de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024, au fost elaborate conform normelor de drept material și procedurii stabilite, temeiuri de anulare a acesteia nu sunt.

Instanța de judecată remarcă că, controlul exercitat vizează exclusiv legalitatea actelor administrative la momentul emiterii acestora, iar nu oportunitatea, utilitatea sau consecințele ulterioare ale realizării construcției. Eventualele prejudicii cauzate reclamanților prin executarea lucrărilor de construcție nu pot constitui, prin ele însele, temei pentru anularea actelor administrative, acestea fiind susceptibile de valorificare pe calea dreptului comun.

Mai mult ca atât, cu referire la invocarea de către reclamanți a prejudiciilor materiale cauzate imobilului lor ca urmare a lucrărilor de construire, instanța reține că aceste susțineri vizează modul de executare a lucrărilor, dar nu legalitatea actelor administrative. Iar autorizația de construire conține clauze exprese privind stoparea lucrărilor în caz de litigii și compensarea prejudiciilor.

Totodată eventualele prejudicii țin de răspunderea civilă delictuală a beneficiarului lucrărilor sau a executantului, și nu de validitatea actelor permisive. Prin urmare, invocările reclamanților nu pot fi examinate în cadrul acțiunii în anulare a actelor administrative dar urmează a fi valorificate, după caz, pe calea unei acțiuni civile distincte.

Suplimentar, judecătorul atestă că pentru terenul din str. ***** este aplicabil Planul urbanistic zonal aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/14-4 din 11.04.2017, act administrativ normativ în vigoare și necontestat. Iar, atribuirea indicatorilor urbanistici conform codului R6 a fost realizată printr-un act juridic valabil, producător de efecte opozabil tuturor.

Cu privire la susținerile reclamanților privind inexistența documentației de urbanism pentru întreaga suprafață a terenului, instanța constată că acestea reprezintă interpretări proprii ale acestora, care nu sunt confirmate de actele normative în vigoare și nu pot conduce, în lipsa anulării PUZ-ului, la invalidarea actelor permisive emise în temeiul acestuia.

Mai mult ca atât, verificarea conformității urbanistice este o atribuție a autorității emitente, iar instanța de contencios administrativ exercită un control de legalitate, nu unul de oportunitate sau de substituire a aprecierii tehnice a administrației. Subsecvent, se reține că reclamanții nu au demonstrat în ce mod concret eventualele deficiențe urbanistice au determinat o încălcare directă și individualizată a drepturilor lor subiective.

Cu referire la susținerile reclamanților precum că, instanța de judecată urmează să ia act de constatările Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică, se subliniază că scrisoarea nr. 5495/24 din 23.10.2024 reprezintă un act administrativ de informare, lipsit de caracter executoriu şi obligatoriu, neputând produce efecte juridice directe asupra certificatului de urbanism sau autorizației de construire, iar solicitarea de retragere/revocare a actelor permisive manifestată prin scrisoarea nr. 5495/24 din 23.10.2024 adresată Cancelariei de Stat, Oficiul Teritorial Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, nu produce efecte juridice directe și nu echivalează cu anularea acestora.

Pe de altă parte, reieșind din normele citate supra, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică este organul abilitat cu atribuții de exercitare a controlului de stat asupra aplicării unitare a prevederilor legislaţiei în domeniul calităţii construcţiilor, în toate etapele şi componentele sistemului calităţii în construcţii, precum şi de constatarea contravenţiilor şi de oprirea lucrărilor executate necorespunzător. Totuși, fiind întrebat în ședința de judecată reprezentantul Inspectoratului despre acțiunile întreprinse de această autoritate publică în temeiul petiției reclamanților, acesta nu a putut oferi detalii cu privire la vreun eventual control sau măsuri luate în acest sens și nu a prezentat documente care să certifice emiterea vreunei decizii de aplicare a măsurilor de lichidare a neconformităţilor depistate cu pct. 27 din Regulamentul privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 25.06.1996.

De asemenea, instanța conchide că reclamanții nu au probat existența unei atingeri directe, actuale și inadmisibile aduse dreptului lor de proprietate, care să fie consecința nemijlocită a emiterii actelor administrative contestate. Or, potrivit principiilor consacrate, simplele temeri sau riscuri invocate nu sunt suficiente pentru a justifica anularea unor acte administrative emise în condițiile legii.

Mai mult ca atât, rolul juridic al certificatului de urbanism pentru proiectare este unul informativ și de stabilire a condițiilor urbanistice, fără a produce, prin el însuși, efecte directe asupra drepturilor subiective ale terților. Acesta nu conferă dreptul de a construi, ci stabilește condițiile în care poate fi elaborată documentația de proiect, conform art. 6 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. Iar autorizația de construire reprezintă un act administrativ individual cu caracter permisiv, care a fost emisă ulterior, în baza documentației de proiect avizate, cu instituirea unor condiții explicite privind respectarea normativelor tehnice, protecția proprietăților adiacente, sistarea lucrărilor în caz de litigii cu vecinii, compensarea/remedierea eventualelor prejudicii.

Prin urmare, din perspectiva controlului de legalitate, instanța constată că actele contestate au fost emise de autoritatea competentă, în forma prevăzută de lege și cu respectarea procedurii legale de autorizare.

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

Respectiv, niciunul din temeiurile invocate de reclamanți întru anularea actelor administrative contestate, nu ating nivelul minim pentru a putea fi reținute ca temei de anulabilitate sau de nulitate a actelor administrative defavorabile, or, actele administrative contestate au fost emise conform legii, cu respectarea procedurii stabilite și de către organul competent.

Instanța nu poate reține argumentele reclamanților, care interpretează eronat normele de drept și situația de fapt, iar argumentele privind temeinicia pretențiilor formulate de către reclamanți, sunt neîntemeiate și rezultă din interpretarea eronată a normelor de drept. Or, simpla nemulțumire a părților de actele administrative individuale defavorabile, nu poate constitui motiv de admitere a acțiunii înaintate în judecată, iar prin prisma art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretențiile.

Având în vedere faptul că instanța de judecată s-a expus asupra argumentelor de principiu invocate de reclamanți, în rest, instanţa de judecată respinge argumentele reclamanților, consideră că nu este necesar să răspundă la fiecare în parte, acestea fiind vădit neîntemeiate şi inadmisibile, or, în sensul jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor şi libertăţilor fundamentale ale omului obligă, inter alia, instanţele naţionale să examineze adecvat declarațiile, argumentele şi probele, cu toate acestea, deşi articolul 6 § 1 al Convenției obligă instanţele să-și motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanțelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea Van de Hurk v. the Netherlands, 19 aprilie 1994, §§ 59 și 61, Series A nr. 288, și Burg v. France (dec.), nr. 34763/02, ECHR 2003-II).

Întinderea obligaţiei de a-și motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea Ruiz Torija v. Spain și Hiro Balani v. Spain, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A și 303-B, § 29 și, respectiv, § 27; și Helle v. Finland, 19 decembrie 1997, § 55, Reports of Judgments and Decisions 1997-VIII, inclusiv hotărârea Curţii Europene a Drepturilor Omului pronunţată în pricina Fomin v. Moldova, nr. 36755/06, § 31, 11 octombrie 2011).

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 sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

În acest sens, reieșind din circumstanțele de fapt constatate supra, coroborate cu normele de drept relevante situației din speță, instanța de judecată consideră necesar a respinge ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Radu Țurcanu și Angela Țurcanu împotriva Primarului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, persoane terțe Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL „V.M. Invest”, cu privire la anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024, or pârâtul prin argumentele și probele anexate la materialele cauzei a demonstrat legalitatea actelor contestate, iar reclamanții nu au invocat în susținerea poziției sale probe pertinente, concludente și utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea anulării actelor administrative contestate.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin. (1) lit. f), 225, 231-232 din Codul administrativ, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de avocatul Lilian Prutean, în interesele lui Radu Țurcanu și a Angelei Țurcanu, împotriva Primarului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, persoane terțe Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL „V.M. Invest”, cu privire la anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. *****; anularea autorizației de construire nr. *****, prelungită ulterior la 28 martie 2024, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,
judecătorul Ina Pruteanu

Copia corespunde originalului.

Judecătorul Ina Pruteanu