Dosarul nr. 3-1263/2020

HOTĂRÂRE
În numele Legii
(dispozitiv)

23 decembrie 2024 mun. *****

Judecătoria ***** (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Guzun Corneliu
Grefier Fedișin Adelina

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Albot Galina, Gherciu Elena, Durlescu Ion, Burlacu Olga, Carmazan Valentina, Taraburca Iurii, Gheorghița Lidia, Iazlovețchii Constantin, Gamari Emilia către Primarul General al Municipiului *****, Consiliul Municipal *****, S.R.L. "Stratact", Ciubotaru Carolina, Rotaru Nicolae, cu participarea terților Railean Hartina, Aculova Larisa, Zacrevscaia Natalia, Vozian Natalia, Gurduza Tatiana, Jaric (Rotari) Romina, Aparatu (Chrihan) Ala, SRL „Stratact", SRL „Estate Invest Company", ACC 51/381 privind anularea actelor administrative,

constată:

La data de 15.06.2020 reclamanții Albot Galina, Gherciu Elena, Durlescu Ion, Burlacu Olga, Carmazan Valentina, Taraburca Iurii, Gheorghița Lidia, Iazlovețchii Constantin, Gamari Emilia au înaintat acțiune în procedura contenciosului administrativ către Primarul General al Municipiului *****, Consiliul Municipal *****, S.R.L. "Stratact", Ciubotaru Carolina, Rotaru Nicolae, privind anularea actelor administrative.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat următoarele. În fapt, în prezent pe terenul cu numărul cadastral 0100106,429, amplasat pe bd. Decebal nr.5, adiacent blocului locativ din bl. Decebal 5, se petrece demolarea unei construcții pentru edificarea în acel loc a unul Bloc de locuințe cu spații comerciale și parcare auto subterană de 10 etaje (9 etaje plus parter).

Consideră reclamanții că, demolarea ce este planificată va duce la alunecarea taluzului blocului existent și deteriorarea acestuia.

Privitor la ilegalitatea Deciziei nr. 4/16-5 din 15.05.2 012 reţin că, la 15 mai 2012 prin Decizia nr.4/16-5 Consiliul Municipal s-a decis următoarele: De a recunoaşte încăperile de 790 m. p. ca fiind un bun imobil integral; De a constata ca acest bun imobil integral dispune de teren aferent; De a forma parţial din terenurile existente un nou teren cu nr. cad. *****.

Comunică că, în esenţă, prin această decizie, reclamanţii şi coproprietari ai blocului au devenit vecini cu „Stratact" SRL, ceea ce a creat posibilitatea acestuia de a acţiona fără a ţine cont de acordul locatarilor blocului, şi de a ajunge la posibilitatea demolării unei părţi din blocul de locuinţe.

Reţine în ordine cronologică că, în anul 2002 în Blocul locativ Decebal 5 cu nr. cadastral *****, existau două încăperi izolate cu nr. cadastral *****.150 de 386 m.p. şi cu nr. cadastral *****.151 de 403.9 m.p. care au fost înstrăinate de către ÎS Calea Ferată din Moldova către "Gilda Com" SRL. În anul 2004 „Gilda Com" SRL le-a înstrăinat către „Stratact" SRL încăperile păstrând acelaşi număr cadastral.

Susţine că, într-un mod inexplicabil, deja în luna mai 2011, „Stratact" SRL a format un bun imobil nou cu nr. cadastral***** din încăperile care le avea, şi a schimbat numărul cadastral al acestor încăperi izolate în*****.001 şi*****.001.

Evidenţiază că, la 23 mai 2011 „Stratact" SRL a depus la Primărie o cerere prin care a solicitat deschiderea unui nou număr cadastral; ***** astfel la 24 mai 2011 ieşind la fata locului „Stratact" SRL şi Primăria au semnat un Act prin care au decis că într-adevăr construcţia lor (care de fapt continuă a fi încăperi izolate din blocul locativ construcţia 01) se află pe terenul ***** (inexistent până la acel moment) şi acesta ar fi aferent bunului imobil.

În continuare menţionează că, prin Hotărârea din 29 martie 2004 Judecătoria Economică de circumscripţie a admis acţiunea ACC51/381 şi a dispus a transmite în gestiunea ACC51/381 încăperile libere cu anexă amplasate în Blocul de locuinţe din Bd. Decebal 5 şi anume spaţiile de folosinţă comună, scările caselor, terasele, subsolul, puţurile de ascensoare etc.

Iar, prin Procesul verbal de transmitere în gestiune a blocului locativ din 14.03.2006, Executorul Judecătoresc Marian Nacu a executat Hotărârea nominalizată şi a transmis în gestiune către ACC 51/381, Blocul de locuinţe nominalizat inclusiv cu anexe. Cu această ocazie fiind semnat şi Actul de Predare Primire în care este indicat şi terenul ocupat de construcţie ca fiind 0,3450 ha.

Relevă faptul că prin Decizia Consiliului Municipal ***** nr.16/66-2 din 28 decembrie 2004 cu privire la aprobarea planurilor cadastrale ale terenurilor aferente blocurilor locative din mun. *****, s-a stabilit că lotul de teren cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,112 ha. este aferent blocului locativ Decebal 5, iar conform planului schemă acesta se întinde şi sub anexa deţinută de „Stratact" SRL care prin Decizia contestată a primit număr cadastral şi a devenit aferent

anexei ca și construcție de sine stătătoare.

Conchide că, la emiterea Deciziei nr. 4/16-5 din 15.05.2012, nu a fost amendată sau modificată Decizia anterioară a Consiliului Municipal ***** nr. 16/66-2 din 28 decembrie 2004, astfel la moment sunt două Decizii ale Consiliului Municipal, cu prevederi ireconciliabile.

Învederează că, prin Decizia nr. 4/16-5 din 15.05.2012 nu numai că s-a dispus privatizarea ci de fapt și formarea unui bun nou imobil, această din urmă dispoziție urma a se încadra în rigorile legii nr.354 cu privire la formarea bunurilor imobile.

Conchide că, prin formarea noului teren parțial din terenul aferent existent, Blocul Locativ din bd. Decebal 5 a pierdut jumate din drumul de acces.

În opinia reclamanților atât la formarea bunului imobil din anexele „Stratact" SRL cu nr. cadastral*****, cât și prin formarea unui teren adiacent acestuia cu nr cad. *****, s-au încălcat prevederile art. 7 alin.(1), art. 8 alin.(1), (2) și art. 15 alin. (1) și (2) ale Legii nr.354 cu privire la formarea bunurilor imobile.

Privitor la ilegalitatea Autorizației de desființare nr. 56a/19 din 08.10.2019 menționează că, aceasta, prevede posibilitatea demolării anexei la Blocul locativ din bd, Decebal 5.

Astfel, reclamanții consideră că demolarea ce este panificată va duce la alunecarea taluzului blocului existent și deteriorarea acestuia. Or faptul că linia posibilă de alunecare trece prin pereții ce se preconizează de a fi demolați reiese din planurile anexă a Raportului de expertiză tehnică elaborat de „ARHDESCON-AN" SRL.

Mau comunică reclamanții că, anexa ce va fi demolată este grevată cu servitute de trecere în favoarea Blocul locativ din bd. Decebal 5, prin urmare la intervenția asupra ei urma a fi luat acordul locatarilor precum că demolarea nu va afecta dreptul lor. Sau că sunt de acord cu restrângerea temporară a dreptului lor de servitute. Un astfel de acord nu a fost obținut.

În altă ordine de idei reține că, conform expertizei tehnice prezentate, beneficiarul „Stratact" SRL va trebui să foreze pilonii cu grosimea de 500 mm la o distanță de 1500 mm, și totodată să monolitizeze spațiul respectiv ce va face imposibil accesul locatarilor.

Conform alin.(1), art.17 din Legea 163 privind autorizarea exercitării lucrărilor de construcție, Autorizaţia de desființare (anexa nr. 4) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii beneficiarului (anexa nr. 4^1), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare totală sau parţială a imobilului.

Astfel menționează că, odată ce locatarii Blocului valorifică un drept real de

servitute asupra imobilului ce se demolează, acordul acestora era obligatoriu.

În altă ordine de idei menționează că, potrivit alin.(l) și (2) art. 555 din Codul Civil, în cazul în care s-a constituit un condominiu, dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din dreptul de proprietate comună asupra părților comune formează o unitate indivizibilă (dreptul de proprietate în condominiu) și nu pot fi înstrăinate sau grevate separat. Orice clauză contrară este nulă.

(2) Condominiu reprezintă totalitatea de bunuri imobile formată dintr-un teren cu una sau mai multe clădiri în condițiile legii, în care există:

a) locuințe, încăperi izolate cu altă destinație decît cea de locuință sau locuri de parcare din cadrul clădirii dacă întrunesc condițiile prevăzute de legislație, construite sau care urmează a fi construite, înregistrate sub număr cadastral separat în registrul bunurilor imobile (unități). Unitățile fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă; și

b) terenul și părțile clădirii din condominiu care nu sînt unități și sînt destinate folosinței tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire al condominiului, sînt destinate folosinței comune a tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia (părți comune). Părțile comune fac obiectul dreptului de proprietate comună forțată și perpetuă

Astfel, atestă că fundamentul pereții limitrofi subsol și parter, sunt proprietate comună forțată și perpetuă, iar acordul coproprietarului era obligatoriu pentru emiterea autorizației de desființare a acestora.

Iar potrivit art. 556 alin.(1) Cod civil, Orice zid, şanţ sau altă despărţitură între două terenuri care se află în intravilan este prezumată a fi în proprietatea comună pe cote-părţi a vecinilor dacă nu rezultă contrariul din titlu, dintr-un semn de necomunitate conform regulamentelor de urbanism ori dacă proprietatea comună nu a devenit proprietate exclusivă prin uzucapiune.

Privitor la ilegalitatea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr.380/19 din 26.06.2019 reține că, acesta a fost eliberat la 26.06.2019, în condițiile în care era încă în vigoare Decizia Consiliului Municipal ***** nr. 6/14 din 18 iulie 2017 cu privire la stabilirea unor restricții la executarea lucrărilor de construcții.

Astfel menționează că, în conformitate cu decizia respectivă s-a instituit mai multe restricții imperative cu privire la construcția în interiorul cartierelor, în speță fiind relevant:

-p. 1- în conformitate cu care este interzis construirea obiectivelor noi în spațiu din interiorul cartierelor locative cu clădiri existente din zonele rezidente R6 și R7 cu excepția, obiectivelor de sport și joacă cu caracter cultural și artistic. locurilor de agrement și odihnă.;

-p. 2 - în conformitate cu care este interzis fără consultarea prealabilă a populației din zonă încadrarea de obiective noi: de sport și joacă, cu caracter

artistic, locurilor de agrement și odihnă.

-p.4 - se interzice fără planul urbanistic zonal edificarea obiectivelor noi menționate în pct.1 și 3 ale Decizie.

Prin urmare se impun următoarele concluzii: în primul rând, în zonele dintre interiorul clădirilor locative cu regimul R6/R7 existente **s**e interzice categoric construcția de blocuri locative; în al doilea rând, obiectivele permise (sport și joacă, caracter cultural și artistic, agrement și odihnă) se realizează doar cu consultarea prealabilă a populației din zonă.

Menționează în acest sens că, Planul urbanistic general al orașului ***** adoptat prin Decizia Consiliului Municipal ***** 68/1-2 din 22.03.2007 a stabilit pentru terenul ***** și terenurile adiacente lui *****, *****,*****, Codul de reglementare urbanistică: R6.

Astfel, învederează că, Primăria a încălcat atât legea cât și actele normative subordonate legii emise de însăși Organul Deliberativ a Administrației publice Locale din mun. *****.

Comunică în acest sens că, s-au încălcat și următoarele norme legale: art. 4 alin. (1) din Legea nr.163/2010; art. 1 alin. al Legii nr. 835/1996.

În continuare menționează că, planurile urbanistice și planurile de amenajare a teritoriului sunt totalitatea documentelor scrise și desenate referitoare la un teritoriu definit, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele și măsurile în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului pe o perioadă determinată.

Reține și prevederile art. 4 alin.(6), Legea privind autorizarea lucrărilor de constricție nr. 163/2010, n 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.

În conformitate cu prevederile art. 4 alin.(2) Legea privind autorizarea lucrărilor de construcție 163/2010, pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare urmează a fi obținute avizele de la: Agenția Națională pentru Sănătate Publică; Agenția de Mediu; Organul de supraveghere de stat a măsurilor contra Incendiilor în comun cu serviciul de salvatori și pompieri;

Astfel, odată ce la adresa bd. Decebal 5 există bloc locativ documentație de proiect și amenajare a teritoriului „Stratact” SRL urma a obține avizul acestor autorități, pentru a se stabili dacă nu intervine în ordinea existentă deja.

Privitor la ilegalitatea Autorizației de construire. nr.533-c/19 din.08.10.2019 reține că, ulterior în baza Certificatului de urbanism nominalizat, a fost elaborat proiectul sub nr. 13/2019 care contravenea cerințelor imperative stabilite în Certificatul de Urbanism.

Atestă că, din motive neclare acest lucru nu a fost contracarat inițial de către

autoritatea publică și în baza Proiectului nominalizat s-a eliberat ilegal Autorizația de construire nr.533-c/19 din 08J0.2019**.**

Menționează că, aceasta nu putea fi nici eliberată ori Proiectul în baza căreia s-a eliberat contravine cerințelor impuse și anume:

Deși s-a stabilit un P.O.T. (Procentul De Ocupare Al Terenului) de 25-35%. conform proiectului acesta este mai mare - 56.4%. A fost determinată conform datelor proiectului prin raportarea suprafeței terenului (1179 mp) la suprafața construită (pata la sol a clădirii) 665 m.p.

Deși s-a stabilit un CU.T (Coeficientul De Utilizare Al Terenului) de 1.0-1,5 conform proiectului acesta este **-** 4.59 adică de aproape 4 ori mai mare. A fost determinat în modul următor: suprafața totală a apartamentelor + comercială care este egală cu 5400 m.p. care se împarte la suprafața totală a lotului. 5400/1179-4.58, Inter alia, menționează că pentru Codul de reglementare R6, Regulamentul local de urbanism (Decizia CMC 22/40 din 25.12.2008) a stabilit limitele CUT între 2 și 3, adică nici într-un caz suprafața totală a construcției nu poate depăși mai mult decât de trei ori suprafața lotului de teren.

Deși s-a stabilit asigurarea cu cel puțin a 70% de locuri de parcare, în proiect sunt doar 49 locuri de parcare, pe când sunt preconizate 76 apartamente procentul de asigurare cu parcare constituind doar 64.4%.

Primăria a indicat în certificatul de urbanism despre necesitatea prezentării Procesului Verbal al adunării locatarilor Blocului de locuințe existent precum și al acordului proprietarului în favoarea căruia au fost instituite grevări, acte ce nu au fost prezentate.

Menționează că, este evident că în măsura în care proiectul nu corespunde cerințelor impuse imperativ anterior, autoritatea publică nu ere în drept să elibereze Autorizația de construire nr.533-c/19 din 08.10.2019, care este ilegală și prin prisma ilegalității Certificatului de Urbanism nr.380/19 din 26.06.2019.

Comunică că, în măsura în care proiectul nu corespunde cerințelor impuse imperativ anterior, autoritatea publică nu era în drept să elibereze Autorizația de construire care este ilegală din motivul încălcării art.2 din Legea nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Referitor la nulitatea actului de constatare în teren din 24 mai 2011 încheiat între Stratact SRL și Primăria municipiului *****, menționează că, acesta face trimitere la faptul că Stratact SRL deține bunurile*****.001 și*****.001 deși conform contractelor de vânzare cumpărare acesta a procurat două încăperi izolate cu nr. cadastral *****.150 de 386 m. p și cu nr. cadastral *****.151 de 403.9 m.p.

Explică că, actul a fost întocmit și semnat de Primărie care nu era proprietarul Blocului și nici anexei, împreună cu Stratact SRL care era proprietar a două încăperi izolate și nu a anexei. Prin urmare un astfel de act este lovit de nulitate absolută, or prin el se dispune de un bun care nu le aparține - Anexa la blocul

locativ, care a fost transmisă prin două Hotărâri de Judecată către ACC 51/381.

Relevă că, în așa mod „Stratact” SRL a putut solicita privatizarea terenului terenul ***** care de fapt este parțial terenul *****, pe care se află blocul locativ Decebal 5*****, și care este aferent acestui imobil

Susține că actul e lovit de nulitate absolută, în temeiul următoarelor norme: art. 216 Cod Civil în redacția a.2003, potrivit căruia, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art. 217 Cod Civil în redacția a.2003, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea in constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 219 Cod Civil în redacția a.2003, Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

Conform art. 220 Cod Civil în redacția a.2003, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule.

Susțin că, norme similare sunt și în Codul Civil republicat: art.327, 328, 334, 461, 462, 536, și 537 Cod civil.

Comunică, cu alte cuvinte că, doar proprietarul ar fi putut semna și separa în alt bun imobil anexa blocului locativ aflat în proprietate comună în condominiu și în gestiune economică la ACC 51/381.

Indică că, având în vedere gradul de seismicitate a lotului ca fiind 8, distanța minimă între Blocul existent Decebal 5 si Blocul proiectat ar trebui să fie nu mai mică de 2/3 din înălțimea blocului mai înalt. Ceea ce nu se respectă la moment, or 10 nivele au aproximativ 30 de metri iar distanța dintre blocuri este de 7.9 metri.

Totodată reține că, documentația de proiect, adică Proiectul de Execuție nu este valabilă, și nu poate fi executată și nu putea fi aprobată de Direcția Arhitectură și Urbanism, deoarece cu excepția documentației privind demolarea aceasta nu este semnată și ștampilată de Arhitectul șef Principal Carolina Ciubotaru și nici de Inginerul Șef Principal „S. Berechelea”, ci doar de Arhitectul Coordonator Radu Blaj, care nu are un statut conform legii nr.721/1996 privind calitatea în construcții și nu duce răspundere pentru proiect.

Or, conform alin.(l), art. 13 din Legea nr.721/1996 privind calitatea în construcții: lucrările de construcții, precum și de modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparații se execută numai pe bază de proiect elaborat de către persoane fizice sau juridice și verificat de către verificatorii de

proiecte atestați. Elaborarea proiectelor se efectuează în modul stabilit cu respectarea documentelor normative în vigoare, regimului arhitectural- urbanistic și regimului tehnic, indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administrației publice locale.

Potrivit alin.(2), art. 13 din Legea nr.721/1996 privind calitatea în construcții: verificarea și expertizarea proiectelor în ceea ce privește respectarea documentelor normative referitoare la exigențele esențiale se efectuează de către verificatorii de proiecte atestați în nume propriu.

În conformitate cu alin.(l), art. 23 din Legea nr.721/1996 privind calitatea în construcții: Proiectanții de construcții sînt persoane fizice sau juridice care răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: a) efectuarea lucrărilor de proiectare numai pe baza autorizației obținute pentru fiecare obiect separat; b) precizarea, prin proiect, a categoriei de importanță a construcției; c) asigurarea, prin proiecte și detalii de execuție, a nivelului de calitate corespunzător exigențelor esențiale, cu respectarea documentelor normative și a clauzelor contractuale;

Conform alin.(l), art. 25 din Legea nr.721/1996 privind calitatea în construcții: Specialiștii Verificatorii de proiecte atestați răspund în mod solidar cu proiectantul de asigurarea nivelului de calitate corespunzător exigențelor esențiale.

În corespundere art. 29 din Legea nr.721/1996 privind calitatea în construcții: Răspunderea pentru realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență, a unor construcții de calitate corespunzătoare, precum și pentru îndeplinirea obligațiilor stabilite prin documentele normative elaborate potrivit prevederilor prezentei legi, revine factorilor care participă la conceperea, proiectarea, execuția, exploatarea și post utilizarea acestora, potrivit obligațiilor și gradului de culpabilitate al fiecăruia.

Iar potrivit art. 30 din Legea nr.721/1996 privind calitatea în construcții: Proiectantul, verificatorul de proiecte atestat, fabricanții și furnizorii de produse pentru construcții, executantul, responsabilul tehnic atestat, dirigintele de șantier atestat, specialistul din laboratorul de încercări în construcții, expertul tehnic atestat răspund potrivit obligațiilor ce le revin pentru viciile ascunse ale construcției, ivite într-un interval de 5 ani de la recepția lucrării, precum și pe toată durata de existență a construcției, pentru viciile structurii de rezistență rezultate din nerespectarea normelor de proiectare și execuție în vigoare la data realizării ei.

Solicită reclamanții în cererea de chemare în judecată concretizată:

1) anularea autorizației de desființare nr. 56a/19 din 08.10.2019 eliberată de Primăria mun. ***** beneficiarului SRL ”Stratact”;

2) anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 380/19 din 26.06.2019 eliberat de Primăria mun. ***** beneficiarului SRL ”Stratact”;

3) anularea autorizației de construire nr. 533-c/19 din 08.10.2019 eliberată de Primăria mun. ***** beneficiarului SRL ”Stratact”;

4) anularea Deciziei nr. 4/16-5 din 15.05.2012 cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL ”Stratact”, emisă de Consiliul municipal *****;

5) anularea Actului de constatare pe teren din 24.05.2011 încheiat între SRL ”Stratact” și Primăria mun. *****;

6) anularea Deciziei fără număr din 14.03.2011 privind formarea bunului imobil cu nr. cadastral***** înregistrată în Registrul bunurilor mobile la data de 17.03.2011;

7) a rectifica prin radiere înscrierea din Subcapitolul I, Partea I, pct. 1.1. și 1.2 al Registrului bunurilor imobile prin radierea înscrierilor ilegale și revenirea de la nr. cadastral ***** la nr. *****.150 și nr. *****.151, conform situației până la formarea bunului imobil cu nr. cadastral*****.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamanților, avocatul Macovei Artur a susținut cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul Primarului General al Municipiului ***** în ședința de judecată nu s-a prezentat deși a fost înștiințat legal despre data desfășurării ședinței.

Totodată, instanța va reține că, la materialele cauzei este prezentă referința autorității pârâte, potrivit căreia ultima acțiunea nu o recunoaște și solicită respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, pe următoarele motive de fapt și de drept.

Indică că, în fapt, conform Planului urbanistic general al orașului *****, aprobat prin decizia Consiliului municipal ***** nr. 68/1-2 din 22.03.2007, imobilul litigios este amplasat în zonă cu funcții comasate a sectorului Botanica (comerciale, prestări servicii, rezidențială), în adiacența unui bloc de locuințe.

Susține în continuare că, potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului *****, aprobat prin decizia Consiliului municipal ***** nr. 22/40 din 25.12.2008, imobilul este amplasat în zonă cu codul „R6”, rezidențială cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuințe multifamiliale.

Reține că, în baza documentației de urbanism aprobate. La cererea proprietarului terenului a fost eliberat certificatului de urbanism nr. 380/19 din 26.06.2019, pentru proiectarea unui bloc de locuințe cu spații comerciale la parter și demisol și parcare auto subterană, pe terenul cu nr. cadastral*****, din contul demolării construcției cu nr. cadastral*****.01.

Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 380/19 din 26.06.2019, a fost eliberat condiționat ținând cont de regimul juridic, tehnic și funciar al imobilului din bd. Decebal, 5 și celor adiacente.

Cu referire la procentul de ocupare a terenului maxim (POT): 25-35%;

coeficientul de utilizare a terenului maxim (CUT): 1,0-1,5 (indicii se stabilesc la nivel de cartier), indicați în prevederile certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 380/19 din 26.06.2019, se confirmă că în proiectul de execuție prezentat sunt indicate (POT): 21%; (CUT): 1,4. fapt ce corespunde indicilor de reglementare urbanistică stabiliți. Conform Regulamentului urbanistic local pentru zona cu codul „R6" sunt prevăzuți următorii indici: POT maxim: 60-65%; CUT- 2-3. Indicii stabiliți la nivel de teren (0,1179ha) sunt următorii: POT- 56%; CUT - 4,55.

Comunică în continuare autoritatea pârâtă că, ulterior, au fost eliberate autorizația de desființare nr. 56a/l9 din 08.10.2019 și autorizația de construire nr. 533-c/l 9 din 08.10.2019.

Conform datelor Departamentului Cadastru al I.P. „Agenția Servicii Publice", în prezent pe terenul cu nr. cadastral ***** este înregistrat bunul viitor, proprietatea condominiului, cu înscrieri la nivel de încăperi izolate, proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „Estate Invest Company", în baza autorizației de construire nr. 533-c/l9 din 08.10.2019 și contractului de societate civilă nr. 16743 din 23.09.2019.

Reține că, pe parcurs, au parvenit spre examinare petiția locatarilor blocului de locuințe din bd. Decebal, 5, despre dezacordul față de construirea unui bloc de locuințe, pe terenul cu nr. cadastral*****, din bd. Decebal, 5 și petițiile „Estate Invest Company" S.R.L., în favoarea valorificării terenului respectiv, conform documentației de proiect avizate și actelor permisive emise de APL.

Menționează că, actele administrative care reprezintă obiectul litigiului dat au fost perfectate și eliberate în strictă conformitate cu prevederile Legii nr. 163 din 09.07.2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legii 436 din 28-12-2006 privind administrația publică locală, Legii 136 din 17-06-2016 privind statutul municipiului ***** și prevederilor Codului Administrativ.

Astfel, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului de către organele locale de arhitectură și urbanism din cadrul administrației publice locale.

Iar, certificatul de urbanism contestat este întocmit și semnat în modul corespunzător. În exercitarea atribuțiilor sale primarul general dispune de dreptul de a stabili atribuții viceprimarilor. Conform dispoziției Primarului general, printre atribuțiile viceprimarului este semnarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.

Respectiv rezultă că, actul administrativ a fost semnat de către persoana competentă.

Indică că, conform art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 expres sunt prevăzute actele necesare pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare: Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite în baza cererii în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în

original și 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 experți tehnici atesta și: d) 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; e) schița de proiect avizată de arhitectul-șef în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; f) schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

Susține că potrivit alineatul 2 al aceluiași articol, solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

Respectiv, se constată că acordul vecinilor ori dovada înștiințării acestora nu este necesară, fie este opțional.

Menționează că potrivit pct. 4 al Hotărârii Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții, controlul de stat al calității în construcții este exercitat de către Agenția pentru Supravegherea Tehnică, conform prevederilor Legii nr. 721- XIII din 2 februarie 1996, privind calitatea în construcții, acesta constituind o componență a sistemului calității în acest domeniu și are drept scop prevenirea sau limitarea situațiilor ce pot apărea în construcții și care pot pune în primejdie sau afecta viața și sănătatea oamenilor, mediul înconjurător sau pot cauza pierderi unei persoane sau societății.

De asemenea, menționează că în conformitate cu pct. 27 al Hotărârii Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții, în cazul în care în urma controlului au fost depistate încălcări ale legislației în construcții, executarea lucrărilor cu abateri de la documentația de proiect, sau cerințele normativelor în vigoare, producerea și livrarea materialelor și articolelor pentru construcții, care nu corespund cerințelor standardelor, inspectorul, responsabil de control, ia decizia de aplicare a măsurilor de lichidare a neconformităților depistate, care pot fi următoarele:

a) înmânarea prescripției subiectului controlat cu cerințe de lichidare a neconformităților;
b) sistarea lucrărilor de construcții executate cu abateri de la documentația de proiect sau cerințele normativelor în vigoare;
c) întocmirea unui proces-verbal de constatare a contravențiilor administrative pentru aplicarea sancțiunilor prevăzute de Codul cu privire la contravențiile administrative.

Reieșind din prevederile legale sus enunțate. Agenția pentru Supravegherea

Tehnică verifică întreg pachetul de acte prezentat.

Conform art. 12 alin. (1) al Legii 163/2010. Autorizația de construire se emite în baza cererii. în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente:

b) certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite ;

c) extrasul din documentația de proiect în volum de: memoriu explicativ, plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție;

d) avizele de verificare a documentației de proiect (compartimentele: plan general, arhitectură, rezistență) sau raportul unic de verificare a documentației de proiect;

e) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);

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 și arhitectură sau 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. și (3) din Legea nr. 218 din 17 septembrie 2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;

i) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului și dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfășura activități prevăzute de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

Alineatul 2 al aceluiași articol indică că solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

Conform documentației de proiect se atestă că prevederile legale solicitate în art. 12 al Legii 163/2010 au fost respectate în procedura eliberării actului contestat.

Consideră că actele contestate de reclamanți sunt legale, și că autoritatea publică locală a acționat întru respectarea legislației în vigoare, precum și a satisfacerii intereselor generale ale municipalității.

Reiterează că, conform prevederilor art. 118, alin. (1) al Codului de procedură civilă a RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale.

Consideră că reclamanții nu a adus careva probe incontestabile, care ar

confirma încălcarea drepturilor sale, ce ar cauza prejudicii materiale și morale, prin eliberarea de către autoritatea publică locală a actelor contestate, fapt ce denotă că dezacordul reclamantului asupra actului contestat poartă un caracter declarativ, fără a avea suport legal, de aceea nu poate constitui drept temei pentru anularea acestuia, act, care după cum s-a demonstrat a fost eliberat în strictă conformitate cu legislația în vigoare.

În ședința de judecată, reprezentantul terțului SRL „Estate Invest Company"- avocatul Tudor Leșanu, a solicitat respingerea cererii de chemate în judecată ca fiind neîntemeiată.

Totodată, instanța va reține că, la materialele cauzei este prezentă referința terțului SRL „Estate Invest Company", potrivit căreia ultima acțiunea nu o recunoaște și solicită respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d.175-180, volumul 3).

Reprezentantul terțului SRL „Stratact" în ședința de judecată nu s-a prezentat deși a fost înștiințat legal despre data desfășurării ședinței.

Totodată, instanța va reține că, la materialele cauzei este prezentă referința terțului SRL „Stratact", potrivit căreia ultima acțiunea nu o recunoaște și solicită respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 206-214, volumul 2).

Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele părţilor litigante, instanţa de judecată consideră că, acţiunea reclamanților este neîntemeiată și urmează să fie respinsă, reieşind din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) Cod administrativ*, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanților la raporturile administrative, atribuțiile autorităților publice administrative și ale instanțelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile și obligațiile participanților în procedura administrativă și cea de contencios administrativ*.

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

Noțiunea de „act administrativ" este reglementată în legislația națională, cât și în Rezoluția (77) 31 Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, *actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în*

cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

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

Potrivit prevederilor art. 18 al Codului administrativ, *interesul public vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor și a libertăților persoanelor, precum și obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală și în bune condiții.*

Art. 22 alin. (1) Cod administrativ, statuează că, *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.*

În corespundere cu art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, *fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Conform art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.*

Conform art.189 alin.(1) Cod administrativ al RM, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

În acord cu prevederile art.206 Cod 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 cînd se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

Potrivit art.209 Cod 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. Pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

În privința admisibilității acțiunii instanța reține că, prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Râșcani din 31 ianuarie 2022, s-a admis parțial cererea S.R.L. „Stratact" privind declararea inadmisibilității acțiunii. S-a declarat ca fiind inadmisibilă acțiunea depusă de Albot Galina, Elena Gherciu, Ion Durlescu, Olga Burlacu, Valentina Carmazan, Iurii Taraburca, Lidia Gheorghița, Constantin Izlovețchii, Emilia Gamari, Hartina Railean, Larisa Aculova, Natalia Zacrevscaia, Natalia Vozian, Tatiana Gurduza, Romina Jaric (Rotari), Ala Aparatu (Crihan), în partea ce ține de pretenția privind anularea deciziei nr. 4/16-5 din 15 mai 2015 și în partea ce ține de pretențiile privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 380/19 din 26 iunie 2019 și anularea autorizației de construire nr. 533-c/19 din 8 octombrie 2019, în baza prevederilor art. 207 alin. (2) lit. e) Codul administrativ, pe motiv că, reclamanții nu au revendicat, în prezentul proces, încălcarea vreunui drept al lor prin emiterea deciziei nr. 4/16-5 din 15 mai 2012, certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 380/19 din 26 iunie 2019 și autorizației de construire nr. 533-c/19 din 8 octombrie 2019. În rest, cererea S.R.L. „Stratact" s-a respins ca fiind neîntemeiată. S-a declarat inadmisibilă acțiunea depusă de Albot Galina, Elena Gherciu, Ion Durlescu, Olga Burlacu, Valentina Carmazan, Iurii Taraburca, Lidia Gheorghița, Constantin Izlovețchii, Emilia Gamari, Hartina Railean, Larisa Aculova, Natalia Zacrevscaia, Natalia Vozian, Tatiana Gurduza, Romina Jaric (Rotari), Ala Aparatu (Crihan), în partea ce ține de pretențiile reclamanților față de Carolina Ciubotaru și Nicolae Rotaru, pe motiv că a fost depusă împotriva unor persoane fizice și nu împotriva unei autorități publice

Prin Decizia Curții de Apel ***** din 26 mai 2022 s-a admis recursul declarat de Galina Albot, Elena Gherciu, Ion Durlescu, Olga Burlacu, Valentina Carmazan, Iurii Taraburca, Lidia Gheorghița, Constantin Izlovețchii, Emilia Gamari, Hartina Railean, Larisa Aculova, Natalia Zacrevscaia, Natalia Vozian, Tatiana Gurduza, Romina Jaric (Rotari), Ala Aparatu (Crihan) reprezentanți de avocatul Artur Macovei. S-a anulat încheierea Judecătoriei *****, sediul Râșcani din 31 ianuarie 2022, adoptată în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Galina Albot, Elena Gherciu, Ion Durlescu, Olga Burlacu, Valentina Carmazan, Iurii Taraburca, Lidia Gheorghița, Constantin

Izlovețchii, Emilia Gamari, Hartina Railean, Larisa Aculova, Natalia Zacrevscaia, Natalia Vozian, Tatiana Gurduza, Romina Jaric (Rotari), Ala Aparatu (Crihan) împotriva Primăriei municipiului ***** și Primarului general al municipiului *****, terț S.R.L. „Stratact" privind anularea autorizației de desființare, anularea certificatului de urbanism, anularea autorizației de construire, anularea deciziei și anularea actului de constatare, în partea în care s-au declarat inadmisibile pretențiile privind anularea deciziei nr. 4/16-5 din 15 mai 2012, anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 380/19 din 26 iunie 2019 și anularea autorizației de construire nr. 533-c/19 din 8 octombrie 2019, cu trimiterea cauzei în Judecătoria *****, sediul Râșcani, în același complet de judecată. În rest, încheierea Judecătoriei *****, sediul Râșcani din 31 ianuarie 2022, în partea declarării inadmisibilității pretențiilor formulate față de Carolina Ciubotaru și a lui Nicolae Rotaru, s-a menținut.

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

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.*

Iar, în conformitate cu prevederile art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, *fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția.*

Curtea Europeană a Drepturilor Omului în repetate rânduri, a statuat că, există o diferență între o simplă speranță şi o speranţă legitimă, care trebuie să fie de natură mai concretă și să se bazeze pe o dispoziție legală sau să aibă o bază solidă în jurisprudenţa naţională (Von Maltzan și alții c. Germaniei (decizie) [GC], nr. 71916/01, 71917/01 și 10260/02, § 112, CEDO 2005-V).

Totodată, Curtea a mai reiterat în această privință că, pentru a da naştere unei „speranțe legitime", o dispoziție legală trebuie să stabilească normele aplicabile unei creanțe. În cazul în care condițiile legale care trebuie îndeplinite și alți parametri ale creanţei nu sunt clar definite, dispoziția legală în cauză nu poate fi servi prin ea singură drept bază pentru o „speranță legitimă" (Klaus și Yury Kiladze c. Georgiei, nr. 7975/06, § 58- 60, 2 februarie 2010).

„Speranţa legitimă" a de a obţine un „bun" poate, de asemenea, să se bucure de protecţia articolului 1 al Protocolului nr. 1 la Convenţie. Astfel, acolo unde interesul cu privire la proprietate face parte din natura pretenţiei, persoana care o invocă poate fi privită ca având o „speranţă legitimă" dacă există o bază suficientă

pentru acest interes în dreptul naţional. De asemenea, Curtea reiterează că este în primul rând sarcina autorităților naționale, în special a instanțelor de judecată, să interpreteze și să aplice dreptul intern (Slivenko c. Letoniei [GC], nr 48321/99, § 105, CEDO 2003 X și Jahn și alții c. Germaniei [GC], ne 46720/99, 72203/01 și 72552/01, § 86, CEDO 2005 VI).

În contextul dat, instanța de judecată va purcede la examinarea pretențiilor din acțiunea părții reclamante în raport cu probele prezentate în condițiile art.93 Cod administrativ având la baza principiile derivate din legislație și jurisprudența CtEDO.

Astfel, prin cererea de chemare în judecată concretizată pe parcurs, una din pretenții vizează solicitarea de anulare a Deciziei fără număr din 14.03.2011 privind formarea bunului imobil înregistrată în Registrul bunurilor imobile la data de 17.03.2011.

Din materialele cauzei s-a constatat că, prin Hotărârea din 29 martie 2004 a Judecătoriei Economice s-au transmis în gestiunea ACC nr.51/381 COOP mun. *****, încăperile libere cu anexă, amplasate în blocul de locuințe din mun. *****, bd. Decebal, 5 și anume spațiile de folosință comună, scările caselor, terasele, subsolul, puțurile de ascensoare, punctele de destinație a energiei electrice și a apei, care sunt cu altă destinație decât cea locativă. Totuși instanța constată că prin hotărârea enunțată nu au fost transmise și bunurile proprietate a SRL „Stratact” așa cum pretinde partea reclamantă (f.d.31-31 volumul 1).

Întru-cât imobilul procurat de SRL „Stratact” (cu statut de încăpere izolată) nu este amplasată în Blocul de locuințe din bd. Decebal, 5, instanța va aprecia critic argumentele părții reclamante care pretinde la un drept de proprietate asupra acestui bun.

În privința modului de formare a bunului imobil, instanța remarcă faptul că temei de formare a bunului imobil ca obiect independent sunt prevederile Legii nr.354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

Potrivit art.4 lit. c) al Legii nr.354 din 28.10.2004, „*Bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislaţiei, inclusiv în scopul dezvoltării terenului, prin construirea sau reconstruirea clădirilor şi altor lucrări amplasate pe el*.”

Scopul formării bunului imobil a fost de a edifica pe acest teren o construcție de către proprietarul acestuia.

În corespundere cu art.8 alin.1 lit .d) al Legii nr.354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, *„Pot fi formate ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile – încăperile izolate, dacă sînt respectate condiţiile art.7”*.

Astfel, SRL „Stratact” în calitate de proprietar a format un bun nou – construcția nr.*****.02, fapt ce corespunde normei sus-menționate.

Subsecvent, potrivit art.7 alin.1 al Legii nr.354/2004, „*La formarea bunurilor*

imobile se vor respecta următoarele condiții principale:

a) în cazul formării terenurilor pe care sunt amplasate construcții sau pe care urmează să fie edificate construcții, forma și dimensiunile acestora să fie conforme regimului juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic, stabilite prin reglementările din domeniul urbanismului și de amenajare a teritoriului.

b) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces/intrare separată ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, în conformitate cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată în modul stabilit, cu actele normative și documentele tehnice normative în construcții, cu normele de securitate industrială și de protecție împotriva inundațiilor și cu normele ecologice și tehnico-sanitare.

c) bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ-teritorială dacă hotarele terenului care se formează se intersectează cu hotarele altor unități administrativ-teritoriale.

d) pentru formarea unei construcții sau a unei încăperi izolate ce implică lucrări pentru care se cere autorizație de construire, să se obțină o astfel de autorizație, iar lucrarea de formare a bunului imobil să se efectueze după finalizarea și recepția lucrărilor de construcție/reconstrucție.

e) în cazul formării terenurilor cu destinație agricolă raportul dintre lățimea și lungimea terenului format să nu depășească limita de 1:5, terenul să se formeze cu partea alungită transversal versantului.

f) în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, formarea bunului imobil se execută în conformitate cu documentația de proiect, elaborată în vederea construcției obiectivului, și cu actul de expropriere.”

Din examinarea argumentelor expuse de reclamanți instanța nu atestă incidența unor nereguli raportate la prevederile legale sus-menționate, în măsura în care SRL „Stratact” s-a încadrat în regulile de la art.7 al Legii nr.354/2004 stabilite pentru formarea unui bun nou (încăpere) în condițiile art.8 alin.(1) lit. d) al Legii nr.354/2004.

Subsecvent, instanța constată că, reclamanții au invocat și faptul că construcția nou formată de SRL „Stratact” s-ar încadra în restricția de la art.8 alin.(2) lit. b) și e) din Legea nr.354/2004.

În acest sens, potrivit art.8 alin.(2) lit. b) și e) din Legea nr.354/2004, „*Nu pot fi formate ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile construcţiile auxiliare ale căror funcţii sînt legate direct de construcţia principală; gardurile, pereţii, bornele de hotar, alte instalaţii ale căror funcţii sînt legate direct de teren sau de construcţia principală*.”

La caz instanța relevă că, norma dată se referă la construcţii auxiliare ale căror funcţii sunt legate direct de construcţia principală. În această cauză însă bunul imobil nou format nu este legat direct de construcția principală. Partea reclamantă

nu a evidențiat în condițiile art.93 alin.(1) Cod administrativ, care înscrisuri din dosar ar demonstra că bunul imobil nou format constituie o construcție auxiliară proprietății reclamanților care ar fi construcția principală și nu în ultimul rând că bunul SRL „Stratact” ar fi direct legat după destinație de construcția reclamanților.

Dimpotrivă, instanța de judecată remarcă că, potrivit Raportului de expertiză nr.77/2020 din 17.08.2020, s-a stabilit că blocul cu nr. cadastral *****.01 şi blocul cu nr. cadastral*****.01 nu au fundații comune, întrucât cota fundațiilor blocului în care locuiesc reclamanții se afla mai sus decât cota fundamentelor blocului locativ ce aparține SRL „Stratact”. Suplimentar, instanța relevă și că documentația de proiect a construcției SRL „Stratact” denotă că aceste două construcții sunt distincte.

În același timp, instanța reține că conform art.467 alin.(1) Cod civil, „*Bunul destinat în mod permanent întrebuinţării economice unui alt bun (principal) şi legat de acesta prin destinaţie comună este un bun accesoriu atît timp cît satisface această întrebuinţare. Toate celelalte bunuri sînt principale.*”

Respectiv, construcția SRL „Stratact” în sensul art.467 alin.(1) Cod civil, nu poate fi considerată ca fiind destinată întrebuințării economice a blocului reclamanților, întru-cât din cuprinsul pct.8 compartimentul „Concluzii” al Raportului de expertiză nr.77/2020 din 17 august 2020 s-a evidențiat că „*distanța de la clădirea existentă cu nouă etaje din bd. Decebal, nr.5 până la clădirea nou proiectată este de 13 metri, se poate face concluzia că eforturile verticale, care vor apărea de la blocul locativ proiectat nu vor influența la terenul de fundare a blocului locativ (căminul) existent din bd. Decebal, nr.5”.* (f.d.48 , volumul 2).

În asemenea condiții, cele două construcții (cea proiectată de SRL „Stratact”) și (cea a reclamanților) situate la o distanță de 13 metri una de alta nu vor fi legate direct (unite) și nici nu ar putea fi considerate una auxiliară alteia. Totodată, instanța observă că în condițiile enunțului II al art.467 alin.(1) Cod civil, legea prevede expres că toate celelalte bunuri sunt principale. Din moment ce construcția SRL „Stratact” are o destinație de sine-stătătoare și nu este un accesoriu al clădirii reclamanților, obiecțiile reclamanților pe marginea formării bunului imobil nu se încadrează în limitele incluse în cuprinsul art.8 alin.(2) lit. b) și e) din Legea nr.354/2004.

Din aceste considerente instanța consideră neîntemeiată și pretențiile reclamanților care pretind la anularea Actului de constatare pe teren din 24.05.2011 încheiat între SRL „Stratact” și Primăria mun. ***** în vederea formării bunurilor imobile. În motivarea acestei pretenții, reclamanții invocă inclusiv că, Primăria ***** nu ar fi avut dreptul de a semna un asemenea act din motiv că s-a dispus de un bun care nu le aparține – Anexa la blocul locativ gestionat de ACC 51/381, precum și faptul că li s-a încălcat dreptul de proprietate.

La caz instanța relevă că, reclamanții nu au prezentat niciun titlu de

proprietate și nici un Extras din Registrul bunurilor imobile din care ar rezulta înregistrarea în folosul acestora a dreptului de proprietate asupra anexei la care fac referire or, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil se dobândește în condițiile art.321 alin.(2) Cod civil în redacția la data emiterii Actului de constatare pe teren din 24.05.2021, doar odată cu înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile. În același timp instanța remarcă și faptul că participarea Primăriei mun. ***** la întocmirea Actului s-a realizat în contextul în care terenul aferent care a fost ulterior privatizat de SRL „Stratact" se afla în proprietatea autorității publice locale.

În mod subsecvent, deținând un drept de proprietate asupra construcției, instanța constată că SRL „Stratact" a dobândit un drept de privatizare a terenului aferent materializat prin Decizia de privatizare a terenului aferent nr.4/16-5 din 15.05.2012 contestată. Invocând ilegalitatea unei asemenea decizii, reclamanții au eșuat să demonstreze că terenul privatizat de SRL „Stratact" ar fi fost dobândit anterior de către reclamanți, fie de către o altă persoană, sau că construcția amplasată pe teren nu i-ar aparține companiei SRL „Stratact".

În acest sens instanța remarcă că, conform prevederilor art.9 alin.(3) al Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului „*Terenurile proprietate publică pe care sînt amplasate obiective proprietate de stat se vînd, după privatizarea obiectivelor menţionate, persoanelor fizice sau persoanelor juridice care au obţinut dreptul de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe aceste terenuri."*

Conform art.1 lit. a) al Legii nr.1308/1997, „*Prezenta lege se aplică în cazurile vînzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivelor private, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate*.

Potrivit art. 4 din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, „*Raporturile ce ţin de administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice sînt reglementate de legislaţia civilă, funciară, fiscală, de alte acte normative, precum şi de tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte. Terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum şi terenurile destinate construcţiilor, se privatizează în condiţiile prezentei Legi, ale Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, ale altor legi şi ale regulamentelor aprobate de Guvern."*

Dreptul de procurare a terenului aferent de proprietarul bunului privat derivă și din art.53 alin.1 al Legii nr.121/2007, „*Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează şi bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislaţia funciară şi cu alte acte legislative."*

Totodată, instanța remarcă că condițiile de aplicare a art.9 alin.(3) al Legii nr.1308/1997, sunt reglementate de Regulamentul cu privire la vînzarea-

cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, în care la pct.7 se indică că, „*Cumpărător al terenului aferent poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat amplasat pe acest teren, sau persoana împuternicită de acesta*."

În asemenea condiții instanța nu poate accepta criticile expuse de reclamanți asupra Deciziei de privatizare a terenului aferent nr.4/16-5 din 15.05.2012 pe motiv că un asemenea drept de privatizare ar avea doar ACC 51/381, în situația în care proprietarul construcției amplasate pe teren așa cum rezultă din actele cauzei este la data emiterii Deciziei anume SRL „Stratact".

Instanța apreciază că o soluție contrară ar fi incompatibilă nu doar cu reglementările legale, dar ar contraveni și jurisprudenței CtEDO. În cauza *Iatridis v. Grecia,* Curtea Europeană a Drepturilor Omului a menționat că conceptul de „bunuri" enunţat în Articolul 1, Protocol I CEDO are un sens autonom, care în mod cert nu este limitat la dreptul de proprietate asupra bunurilor corporale: alte drepturi şi interese, care constituie active, pot fi, de asemenea, considerate „drept la proprietate" şi astfel „bunuri" în sensul Art.1.

Pentru a invoca protecția conferită de Articolul 1, Protocol I CEDO, o persoană trebuie să se bucure de un drept prevăzut de legislaţia naţională, care poate fi considerat ca drept de proprietate din perspectiva Convenției.*(l S. v Regatul Unit 1986)* Atunci când există o legătură directă între măsurile pe care o persoană le-ar putea aştepta de la un stat şi exercitarea efectivă a prerogativelor dreptului de proprietate, există expropriere de fapt *(cauza Onerzildiz c. Turcia din 30.09.2004, par. 134)*.

Curtea a stabilit că ceea ce nu apare evident în discursul şi acţiunea publică a autorităţilor publice este faptul că exproprierea de fapt există de fiecare dată când proprietarul nu-şi poate exercita oricare dintre atributele dreptului de proprietate. Astfel, î*n cauza Sporrong et Lonnroth c. Suedia (A52 (1982))*, Curtea a statuat: "în absenţa unei exproprieri formale, adică a operării unui transfer de proprietate, Curtea este ţinută să privească dincolo de aparenţe şi să analizeze realitatea situaţiei litigioase... Din moment ce Convenţia are ca scop protejarea unor drepturi concrete şi efective ..., este important să se cerceteze dacă situaţia în discuţie nu are semnificaţia unei exproprieri de fapt."

În lumina acestor principii universale, instanța nu poate admite o expropriere de fapt a SRL „Stratact" prin anularea Deciziei de privatizare a terenului aferent nr.4/16-5 din 15.05.2012 fără a avea careva temeiuri legale, nefiind aduse careva probe care să demonstreze în condițiile art.93 Cod administrativ lipsa unui asemenea drept.

Complementar, instanța va aprecia critic și obiecțiile părții reclamante ce vizează modificarea numerelor cadastrale întru-cât prin acțiunea nu s-au adus obiecții asupra actelor registratorului cadastral, iar instanța nu poate interveni în

legalitatea actelor administrative care nu constituie obiect de examinare în prezenta cauză. Cu atât mai mult, odată ce a fost constatată ca fiind neîntemeiată pretenția ce vizează anularea Deciziei fără număr din 14.03.2011 privind formarea bunului imobil, instanța nu poate accepta aceste obiecții.

La fel instanța va aprecia critic argumentul reclamanților privitor la faptul că bunurile procurate de SRL „Stratact" ar fi fost inseparabile de blocul locativ al reclamanților și astfel ar fi imposibil să devină construcție de sine-stătătoare în condițiile în care au fundament comun cu blocul gestionat de ACC 51/381, or conform Raportului de expertiză nr.77/2020 din 17 august 2020, cu privire la examinarea impactului construcţiei noi din str. Decebal 5 este indicat că blocul cu nr. cadastral *****.01 şi blocul cu nr. cadastral*****.01 nu au fundații comune, întrucât cota fundațiilor blocului în care locuiesc reclamanții se afla mai sus decât cota fundamentelor blocului locativ ce aparține SRL „Stratact". (f.d.47 volumul 2).

În considerarea acestor fapte instanța nu poate accepta criticile reclamanților fără a fi prezentate careva probe în ordinea art.93 Cod administrativ care ar demonstra că construcția SRL „Stratact" este o parte inseparabilă de blocul locativ gestionat de ACC 51/381 în care reclamanții își au proprietățile.

În privința obiecților părții reclamante asupra Autorizației de desființare nr. 56a/19 din 08.10.2019, instanța relevă că din datele speței rezultă că la 02.11.2004 și respectiv 19.11.2004, SRL „Stratact" a achiziționat încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****.151 şi cu nr. cadastral *****.150, din mun. *****, bd. Decebal, 5 (f.d.169-172 volumul 2).

La data de 06.01.2011, au fost modificate nr. cadastral*****.002 şi nr. cadastral*****.001. Urmare a modificării în Registrul bunurilor imobile a nr. cadastral al terenului *****, la data de 24.05.2011 a fost întocmit Actul de constatare pe teren având ca semnatari SRL „Stratact" şi reprezentantul autorităţii publice locale.

Potrivit Actului, construcţia nr.*****, conţine două încăperi nelocative cu nr. cadastral*****.002 şi nr. cadastral*****.001. În concluzie, s-a indicat asupra modificării nr. cadastral al construcţiei din***** - în ***** (f.d.194 volumul 2)..

La data de 11.06.2012, SRL „Stratact" a privatizat terenul cu suprafaţa de 0,1179 ha, aferent construcţiei sale din mun. *****, bd. Decebal, 5, fiind încheiat contract de vânzare-cumpărare a terenului eferent. Această operaţiune s-a realizat în temeiul deciziei nr. 4/16-5 din 15.05.2012 adoptată de Consiliul Municipal ***** (f.d.198 volumul 2).

La data de 08.10.2019, la cererea SRL „Stratact" Primarul General al mun. ***** a emis Autorizația de desființare nr. 56a/19, prin care s-a autorizat lucrări de desființare a construcţiei cu nr. cadastral*****.01, urmând a fi consolidată partea din construcția*****.01, din bd. Decebal, 5, mun. ***** care servește acces pentru blocul de locuințe (f.d.44 volumul 1).

În motivarea obiecțiilor față de eliberarea Autorizației de desființare, reclamanții în cererea de chemare în judecată pretind că demolarea ce este planificată va duce la alunecarea taluzului blocului existent și deteriorarea acestuia.

Instanța remarcăm totuși că din conținutul Autorizației de desființare eliberate solicitantului SRL „Stratact” rezultă că, potrivit condițiilor de executare a lucrărilor de demolare, partea din construcția din bd. Decebal, 5, care servește cale de acces pentru blocul de locuințe cu nr. cadastral ***** nu va fi demolată, urmând a fi consolidată cu executarea unui perete de închidere din zidărie între stâlpii construcției ce rămâne.

Totodată, potrivit concluziilor Raportului de expertiză nr.77/2020 din 17 august 2020, cu privire la examinarea impactului construcției noi din str. Decebal 5 este indicat că blocul cu nr. cadastral *****.01 şi blocul cu nr. cadastral*****.01 nu au fundații comune, întrucât cota fundațiilor blocului în care locuiesc reclamanții se afla mai sus decât cota fundamentelor blocului locativ ce aparține SRL „Stratact”. Astfel, prin acest raport de expertiză s-a concluzionat că, demolarea fundației blocului de producere nu va influența asupra fundamentului căminului cu 9 etaje (f.d.47-48 volumul 2).

În consecință, instanța evidențiază că expertul a constatat că nivelul inferior al fundațiilor cu piloți a blocului de producere (obiectul nr.9913-16) cu nr. cadastral ***** din bd. Decebal, 5 (fig.4.7) se află la cota de 45,665, iar nivelul inferior al fundamentelor cu piloți ai blocului locativ cu 9 etaje (obiectul nr.9913-la) cu nr. cadastral*****.01 din bd. Decebal, 5 se află la cota de 43,830 (fig.4.9), astfel încât fundația blocului de producere se află cu 1,835 metri mai sus decât fundația blocului locativ.

Luând în considerare că cota fundațiilor blocului de producere (obiectul nr.9913-16) cu nr. cadastral ***** se află mai sus decât cota fundamentelor blocului locativ cu 9 etaje (obiectul nr.9913-la) cu nr. cadastral*****.01, rezultă că demolarea fundației blocului de producere nu va influența asupra fundamentului căminului cu 9 etaje (blocul locativ, obiectul cu nr.9913-la), ci dimpotrivă vor micșora eforturile unitare a pământului de la presiunea fundațiilor blocului de producere.

Analizând cele constatate în Raportul de expertiză instanța concluzionează că temerile expuse în cererea de chemare în judecată privind riscul surpării taluzului nu sunt probate în condițiile art.93 Cod administrativ. În același timp instanța nu poate nega concluziile expuse în raportul de expertiză în care se evidențiază contrariul și anume că, demararea lucrărilor de construcție va contribui la siguranța terenului.

Totodată instanța nu poate nega nici faptul că acest aspect a fost evidențiat și în Hotărârea Judecătoriei ***** sediul Rîșcani nr. 3-1466/20 din 31.10.2020, menținută prin Decizia Curții de Apel ***** nr. 3a-129/21 din 13.12.2022 și

Încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-409/23 din 05.06.2024, unde s-au constatat următoarele: *„La caz, se reţine că, la data de 20 septembrie 2019, prin scrisoarea nr.8659, SRL „Stratact” cu referire la solicitările administraţiei publice locale privind completarea cererilor pentru eliberarea autorizaţiei de desfiinţare şi autorizaţiei de construire, a informat că, acordul vecinilor din zonă nu este necesar din motiv că, încăperea lit.21 nu se demolează, iar lit.21 A, care este amplasată pe proprietatea subsemnaţilor, la fel nu se demolează şi rămâne acces pentru blocul vecin. Totodată, a comunicat că, amenajarea terenului adiacent blocului vecin, conform Planului de amenajare prezentat anterior, va fi efectuată doar la solicitarea locatarilor acestuia la etapa de amenajare. La scrisoarea nr.8659 din data de 20 septembrie 2019 SRL „Stratact” a anexat actele solicitate într-un număr de 54 file. Probatoriul administrat la caz, atestă că lucrările de demolare a construcţiei autorizate se efectuează doar în privinţa bunului ce constituie proprietate privată a reclamantului, iar partea din construcţia cu nr. cadastral ***** din bd. Decebal, 5, care serveşte cale de acces pentru blocul de locuinţe cu nr. cadastral*****.01 nu va fi demolată, urmând a fi consolidată cu executarea unui perete de închidere din zidărie între stâlpii construcţiei ce rămâne”.*

În jurisprudența Curții Europene pentru Drepturile Omului se evocă faptul că o nouă apreciere a faptelor făcute de instanţa de judecată, care a făcut-o să se pronunţe radical împotriva judecăţii anterioare, este problematică în ceea ce priveşte certitudinea juridică, or, reclamantul a aşteptat în mod legitim ca aceleaşi instanţe să soluţioneze rezultatul aceluiaşi litigiu în sensul unei decizii care are autoritate de lucru judecat „l’autorité de la chose jugée”.

În consecință, CEDO a constatat că, prin reluarea unui anumit aspect care a fost deja hotărât şi care a făcut obiectul unei decizii finale şi, în lipsa unui motiv întemeiat, instanţele române au încălcat principiul securității relaţiilor juridice. (Affaire Siegle c. României, CEDH, 16.04.2013, definitivă din 16.07.2013). În considerarea faptelor descrise, instanța nu vede o justificare de a devia de la constatările expuse de instanța superioară fără a afecta certitudinea juridică a părților contrar Convenției CEDO.

În privința obiecțiilor invocate de partea reclamantă asupra Certificatului de urbanism pentru proiectare nr.380/19 din 26.06.2019 și Autorizației de construire nr.533-c/19 din 08.10.2019, instanța de judecată relevă că din actele cauzei rezultă că la data de 26.06.2019 Primarul General al mun. ***** a eliberat companiei SRL „Stratact” Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.380/19. Ulterior, la data de 08.10.2019 Primarul General al mun. ***** a eliberat și Autorizația de construire nr.533-c/19.

În motivarea obiecțiilor asupra acestor acte permisive, reclamanții invocă existența Deciziei CMC nr.6/14 din 18 iulie 2017 prin care ar fi fost stabilite

restricții asupra construirii de noi blocuri locative în zonele rezidențiale R6 și R7.

Instanța constată că prin Decizia CMC nr.6/14 din 18.07.2017 s-a stabilit că nu se admite fără consultarea populației construcția obiectivelor noi în spațiul din interiorul cartierelor locative cu clădiri existente din subzonele rezidențiale de tipul „R6” și „R7”, cu excepția astfel de obiective: de sport și joacă, cu caracter cultural și artistic, locurilor de agrement și odihnă.

Examinând factologic această decizie, instanța remarcă că prin aceasta nu s-a interzis construcțiile noi în subzonele rezidențiale de tipul „R6” și „R7”, ci s-a instituit condiția consultării prealabile a populației din zonă.

Reclamanții nu au invocat că eliberarea actelor permisive s-ar fi realizat fără consultații publice, ci s-a obiectat asupra construirii în general a cărorva construcții noi. Totuși, instanța remarcă că ulterior a fost emisă Dispoziția Primarului General al mun. ***** nr.938-d din 27.09.2017 „Cu privire la măsurile suplimentare în vederea reglementării procesului de sistematizare urbană și de autorizare a lucrărilor de construcție în orașul *****”.

Potrivit pct.1 lit. b) din Dispoziție s-a dispus: „Se stabilesc următoarele reglementări pentru lucrările de sistematizare urbană a teritoriului și edificarea construcțiilor pe teritoriul or. ***** încadrarea obiectivelor noi în subzonele locuințelor colective de tipul R6 și R7, reprofilarea sau modificarea capacității celor existente (care nu impune modificarea codului de reglementare urbanistică a zonei stabilit prin Regulamentul local de urbanism) se va realiza pe baza planurilor urbanistice de detaliu.”

Drept urmare, autoritatea publică la nivel local a revigorat efectele Deciziei CMC nr.6/14 din 18.07.2017 oferind dreptul proprietarilor să edifice construcții locative în zonele R6 și R7.

În același timp instanța apreciază ca fiind notoriu faptul că începând cu data de 18.07.2017 în mun. ***** s-au acordat acte permisive în subzonele locuințelor colective de tipul R6 și R7, o parte dintre (spre ex. nr. 3-4824/2019, 3-1301/2021 etc.) care au constituit și obiect de verificare a legalității din varii motive în procedura contenciosului administrativ, fără a fi anulate pentru un asemenea motiv.

Corelativ, instanța remarcă că invocarea unei asemenea restricții de a construi pe terenul proprietate privată a SRL „Stratact” ar fi contrară și prevederilor legale naționale care prin prisma art.6-7 din Legea cu privire la actele normative au forță juridică superioară unei decizii a Consiliului municipal.

La acest aspect instanța remarcă că în jurisprudența sa, Curtea Europeană pentru Drepturile Omului accentuează că, un reclamant poate pretinde o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 numai în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile” sale în sensul acestei dispoziții. „Bunurile” pot fi „bunuri actuale” sau active, inclusiv creanțe, în privința cărora reclamantul poate susține că are cel puțin o „așteptare legitimă” de a obține exercitarea efectivă a unui drept de proprietate

[Pressos Compania Naviera S.A. și alții împotriva Belgiei, pct. 31; J.A. Pye (Oxford) Ltd și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Regatului Unit (MC), pct. 61; Von Maltzan și alții împotriva Germaniei (dec.) (MC), pct. 74 lit. c); Kopecký împotriva Slovaciei (MC), pct. 35 lit. c)].

În condițiile art.46 și 127 din Constituție, instanța relevă că dreptul de proprietate al SRL „Stratact" asupra terenului său sub toate formele legale și atributele exercitate este garantat, nefiind admisibilă o atentare de o manieră care să răsfrângă acest drept legitim.

La fel, instanța constată că în conformitate cu art.4 alin.(1) din Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, „*Investiţia poate avea formă de: drepturi de proprietate asupra bunurilor mobile şi imobile, precum şi alte drepturi reale; orice drept acordat în baza legii sau contractului, orice licenţă sau autorizaţie acordată în conformitate cu legislaţia în vigoare, inclusiv concesiuni de cercetare, cultivare, extragere sau explorare a resurselor naturale; mijloace băneşti; drepturi de creanţe monetare sau alte forme de obligaţii faţă de investitor ce au valoare economică şi financiară*."

Conform art.49 alin.(2) al Legii privind principiile urbanismului, „*Modul de realizare (modificare) şi utilizare a construcţiilor se stabileşte prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator, precum şi prin alte acte normative."*

Corelativ, instanța relevă că art.1 alin.(1) al Legii nr.163/2010 stabilește că, „*Obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare şi verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor în conformitate cu documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcţii în scopul asigurării transparenţei şi publicităţii la emiterea actelor administrative şi al creării unor condiţii favorabile mediului de afaceri. Iar, alin.(2) stipulează că, Prevederile prezentei legi sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de orice gen, categorie, destinație și tip de proprietate, cu excepția obiectelor cu caracter militar sau secret și a construcțiilor misiunilor diplomatice ale statelor străine în Republica Moldova, care se autorizează în mod special."*

Instanța evidențiază că nici în cuprinsul Legii cu privire la autorizarea lucrărilor în construcții, nici în Legea privind principiile urbanismului, nici în Legea privind calitatea în construcții nu există legiferată nicio restricție în vederea edificării de construcții noi în zonele R6 și R7, din contra acest drept este garantat, fiind reglementată și întreaga procedură în acest sens.

În situația în care nu s-a pus la dubii faptul că SRL „Stratact" nu ar fi făcut o achiziție legală, în condițiile în care terenul procurat are modul de folosință „pentru construcții", precum și în condițiile în care Regulamentul local de urbanism al mun. ***** în corelare cu normele juridice menționate mai sus îi oferă SRL

„Stratact” dreptul de a construi, ultima beneficiază de protecție în sensul art.1 Protocol 1 CEDO, iar instanța nu poate în mod abuziv interveni în dreptul de proprietate.

În asemenea condiții o decizie a unei autorități publice locale nu poate avea forță juridică superioară legilor organice și ordinare în materia urbanismului și construcțiilor, precum și art.46 și 127 din Constituție și prevederilor art.1 Protocol 1 CEDO.

În continuarea motivelor invocate în acțiune, instanța remarcă că reclamanții invocă faptul că până la eliberarea actelor permisive SRL „Stratact” urma să obțină avize de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică; Agenția de Mediu; Organul de supraveghere de Stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori și pompieri, iar în acest sens au fost indicate prevederile art.6 alin.(4) al Legii nr.163/2010.

La caz, instanța relevă că potrivit art.4 alin.(6) al Legii nr.163/2010, „*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*.”

Instanța remarcă astfel că, condiția obținerii avizelor intervine pentru terenurile amplasate în zone asupra cărora s-a instituit un regim special. În privința SRL „Stratact” instanța constată că această normă nu este incidentă din moment ce în privința terenului nr. cadastral***** pentru care s-a eliberat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.380/19 din 26.06.2019 și Autorizația de construire nr.533-c/19 din 08.10.2019 nu a fost instituit un regim special. Nici reclamanții nu au prezentat careva înscrisuri care ar demonstra instituirea unui regim special și nici reprezentantul Primarului General al mun. ***** nu a susținut o asemenea poziție.

Dimpotrivă examinând Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.380/19 din 26.06.2019, instanța remarcă că acesta conține mențiunea că ”imobilul este amplasat în zona cu funcții comasate a sectorului Botanica (comerciale, prestări servicii, rezidențială). Conform Regulamentului local de urbanism al municipiului ***** aprobat prin Decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 imobilul este amplasat în zona R6, rezidențială cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuințe multifamiliale, cu regimul de înălțime P 3E-P 9E”.

În consecință instanța concluzionează că la data emiterii actelor permisive de către autoritatea publică locală nu s-a atestat un anumit regim special cu referire la terenul nr. cadastral*****. Prin prisma art.2 al Legii nr. 163/2010, în lipsa indicării unor regimuri speciale, permițându-se anume construirea unui complex rezidențial, instanța concluzionează că companiei SRL „Stratact” nu-i poate fi imputată

condiția obținerii unor avize or, conform art.3 alin.(2) al Legii nr.163/2010, solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

Corelativ, instanța consideră ca nefiind probate și argumentele expuse de reclamanți privind nerespectarea coeficienților POT (procentul de ocupare a terenului) și CUT (coeficientul de utilizare a terenului).

Or, conform Regulamentului local de urbanism al or. *****, aprobat prin Decizia Consiliului mun. ***** din 25.12.2008, pentru codul zonal R6 este stabilit - POT maxim 80% și CUT: 2-3. Din actele dosarului instanța constată că în documentația de proiect al imobilului în litigiu este autorizat POT de 21% și CUT de 1.4. Indicii stabiliți în documentația de proiect se află în limitele maxime normative pentru acest teren.

În același timp instanța remarcă că în Nota informativă a DGAURF nr.06-28/56i din 23.01.2020 se indică că se confirmă că în proiectul de execuție prezentat sunt indicate (POT): 21%; (CUT): 1.4, fapt ce corespunde indicilor de reglementare urbanistică stabiliți.

În privința dubiilor invocate de partea reclamantă asupra corectitudinii calculării acestora, instanța remarcă faptul că imobilul SRL „Stratact" se încadrează în planșa J9 din Regulamentul local de urbanism al or. *****, aprobat prin Decizia Consiliului mun. ***** din 25.12.2008 (fila 101 din Regulament).

Instanța relevă că, din cuprinsul Regulamentul local de urbanism al or. *****, aprobat prin Decizia Consiliului mun. ***** din 25.12.2008 rezultă că Coeficientul de Utilizare a Terenului exprimă raportul dintre Suprafața Construită Desfășurată a tuturor nivelurilor (SD) și suprafața parcelei (S), în cazul din speță exprimă suprafața zonei de cartier.

Instanța observă că, în conținutul Certificatului de urbanism nr.380/19 din 26.07.2019 este stipulat ca fiind admisibil CUT – 1.5 fiind raportat la zona funcțională a cartierului. Conform Regulamentului local de urbanism stabilim zona funcțională a cartierului (planșa J9), astfel încât suprafața totală a parcelei cartierului (S) este de 0,8040 ha.

Din documentația de proiect rezultă că Suprafața Construită Desfășurată a tuturor nivelurilor locative (SD) a imobilelor situate în această zonă 5519,8 + 4440 = 9959,8 m.p. Suprafața totală a parcelei cartierului (S) = 0,8040 ha. În consecință instanța remarcăm că pentru determinarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) pentru locuințe: CUT = (SD) ÷ (S) = 9959,8 ÷ 8040 = 1,23.

Instanța relevă că conform Regulamentului local de urbanism al or. *****, aprobat prin Decizia Consiliului mun. ***** din 25.12.2008, CUT (locuințe) pentru zona de amplasare a terenului SRL „Stratact" este de 1,20.

Totodată, instanța relevă că din datele documentației de proiect rezultă că suprafața desfășurată comercială = 880 m.p. + 612,3 m.p. = 1492,3 m.p. CUT comercial = 1492,3 (suprafața desfășurată comercială) ÷ 8040 m.p. (suprafața

totală a parcelei cartierului) = 0,185. Conform Regulamentului local de urbanism al or. *****, aprobat prin Decizia Consiliului mun. ***** din 25.12.2008, instanța observă că CUT comercial este de 0,19. În rezultat se constată că suprafața totală construită la sol a construcției SRL „Stratact" = 665 + 625 + 256 = 1546 m.p. POT = 1546 x 100 ÷ 8040 = 19,22, ceea ce atribuie un POT construcției de 19%.

Luând în considerare criteriilor legale raportate la documentația de proiect, instanța evidențiază că construcția SRL „Stratact" are un CUT (locuințe) de 1,20, CUT (comercial) de 0,19 și POT de 19%, ceea ce se încadrează în limitele stabilite prin Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.380/19 din 26.07.2019.

Totodată, potrivit art.68 alin.(1) al Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, „*Controlul de stat asupra activităţii de urbanism şi de amenajare a teritoriului este exercitat de către personalul serviciului specializat al organului central de specialitate al administraţiei publice în domeniul amenajării teritoriului şi al urbanismului sau al serviciilor specializate descentralizate ale acestui organ din raioane şi din municipii. În perimetrul unităţilor administrativ-teritoriale, controlul asupra activităţii în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului este exercitat de autorităţile administraţiei publice locale*."

Instanța remarcă și faptul că în condițiile art.93 Cod administrativ nu există niciun înscris la materialele cauzei din partea autorității publice emitente sau altor autorități care ar constata că indicii autorizați nu ar corespunde reglementărilor normative în vigoare.

Totodată, instanța reține că conform Planului urbanistic general al mun. *****, aprobat prin Decizia Consiliului Municipal nr.68/1-2 din 22.03.2012, imobilul în litigiu este amplasat în zonă cu funcții comasate a sectorului Botanica, în adiacența unui bloc de locuințe.

În consecință, instanța constată că potrivit Regulamentului local de urbanism al or. *****, aprobat prin Decizia Consiliului mun. ***** din 25.12.2008, imobilul este amplasat în zonă cu codul R6 (rezidențială de densitate medie). Pentru această zonă sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip de blocuri de locuințe multifuncționale, cu regimul de înălțime: P+3E+P+9E, fapt confirmat inclusiv prin Nota informativă a DGAURF nr.06-28/56i din 23.01.2020, acest fapt implică aprecierea critică a obiecțiilor invocate de partea reclamantă.

Nu în ultimul rând instanța de judecată nu poate nega nici poziția autorității publice care a confirmat legalitatea actelor contestate de reclamanți sub aspectul respectării reglementărilor normative la data emiterii actelor.

La fel, instanța nu poate accepta criticile expuse de reprezentantul părții reclamante în cadrul ședințelor de judecată privind pretinsa încălcare de către actele permisive contestate a reglementărilor din Codul urbanismului. În acest sens, instanța remarcă că într-adevăr la data de 28.12.2023 a fost adoptat Codul urbanismului și construcțiilor nr.434 din 28.12.2023, care a fost publicat în

Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.41-44 din 30.01.2024.

Totuși instanța de judecată reține că potrivit art.36 alin.(1) al Legii nr.100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative „*Actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova sau la data indicată în textul actului normativ, care nu poate fi anterioară datei publicării*."

Astfel încât conform art.390 din Codul urbanismului și construcțiilor nr.434 din 28.12.2023, „*Prezentul cod intră în vigoare peste 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția prevederilor art. 2 alin. (4) și (5), art.73 alin. (3), art. 101 alin. (2), art. 104 alin. (5), art. 127 alin. (4)–(9), art. 129 alin. (5), art. 150, art. 387 alin. (4) și (5) și art.389 alin.(2)–(5), care intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova*."

Trecând în revistă excepțiile evidențiate de legislator instanța constată faptul că obiecțiile părții reclamante nu vizează încălcarea acestor norme juridice, cu atât mai mult cu cât aceste prevederi nici nu se referă la careva aspecte legate de obiectul acestei acțiuni. În consecință celelalte prevederi ale Codului urbanismului și construcțiilor vor intra în vigoare abia la expirarea termenului de 12 de la data de 30.01.2024 când a fost publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Totodată instanța reține că potrivit art.143 alin.(2) Cod administrativ, „*Aprecierea legalității sau ilegalității unui act administrativ individual se face în funcție de situația la momentul emiterii lui, iar în cazul desfășurării unei proceduri prealabile – de situația la momentul adoptării deciziei cu privire la cererea prealabilă*."

În considerarea acestor circumstanțe instanța nu poate aplica prevederile Codului urbanismului și construcțiilor în mod retroactiv în privința unor acte administrative emise până la data intrării în vigoare a acestuia.

În privința explicațiilor oferite de specialistul audiat în cadrul ședinței de judecată din 23.09.2024 instanța remarcă faptul că specialistul a explicat că determinarea distanței între clădiri este condiționată de caracteristicile construcțiilor vecine, existența unor regimuri speciale seismice și acesta nu s-a putut expune care ar trebui să fie distanța în acest caz.

Totodată, instanța remarcă și faptul că în cadrul rundei de întrebări specialistul a recunoscut că nu poate face trimitere la nicio normă legală pe care și-ar întemeia concluziile fiind invocată doar la modul general la Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii. În această privință instanța atestă că conform Preambulului acestei lege, „*Prezenta lege stabileşte baza juridică, tehnico-economică şi organizatorică de activitate a persoanelor fizice şi juridice în domeniul construcţiilor, obligaţiile şi răspunderea lor privind calitatea în construcţii".*

Din considerentul că obiectul în litigiu privește nu o construcție finalizată, ci legalitatea actelor permisive ale unei construcții proiectate, instanța va aprecia

critic trimiterile de ordin general făcute la Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, fără a fi identificate care anume încălcări se atestă în documentația de proiect în opinia specialistului, luând în considerare și faptul că instanța a atras specialistul în proces pentru a oferi explicații cu privire la conținutul actelor permisive eliberate beneficiarului SRL „Stratact” și nu asupra caracteristicilor tehnice ale unei construcții, din motiv că încă nu este edificată o asemenea construcție.

Suplimentar, instanța relevă și faptul că potrivit art.69 alin.(1) lit.a) al Legii nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, „*Constituie contravenţii la prezenta lege următoarele acţiuni avizarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului fără respectarea procedurii stabilite de legislaţie.”*

În același timp, art.70 din Legea nr.835 din 17.05.1996 prevede că „*Contravenţiile specificate la art.69 alin.(2) lit.a) se constată de către persoanele împuternicite de organul central de specialitate al administraţiei publice în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, care exercită funcţiile controlului de stat asupra activităţii în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, iar contravenţiile specificate la lit.b), c), d) şi e), de aceleaşi persoane, precum şi de autorităţile administraţiei publice locale*.”

În considerarea normelor legale, instanța evidențiază că în speță nu a fost prezentat niciun act de sancționare contravențională în privința modului de întocmire și eliberare a documentației de proiect, fie a Certificatului de urbanism pentru proiectare nr.380/19 din 26.06.2019 și Autorizației de construire nr.533-c/19 din 08.10.2019, precum și nici nu s-a invocat existența unei asemenea constatări.

Instanța relevă și faptul că legalitatea Autorizației de desființare nr.56a/19 din 8 octombrie 2019 și Autorizației de construire nr. 533-c/19 din 8 octombrie 2019 au constituit obiect de examinare în cadrul unei alte cauze de contencios administrativ, în care a participat în calitate de terț și reclamanta ACC nr. 51/381.

Verificând portalul instanțelor judecătorești instanța remarcă că reclamanta Asociaţia de Coproprietari în Condominiu nr. 51/381 COOP şi locatarii blocului de locuinţe din bd. Decebal, 5, au depus anterior o petiție în adresa Primăriei ***** referitor la dezacordul la construirea unui bloc de locuinţe de către SRL „Stratact”, pe terenul cu nr. cadastral*****, din bd. Decebal.

La data de 239-d din 29 mai 2020 Viceprimarul mun. *****, în temeiul dispoziţiei nr.636- dc din 04.12.2019 cu privire la delegarea unor atribuţii ale Primarului General, a emis Dispoziţia nr.239-d cu privire la suspendarea autorizaţiei de desfiinţare nr.56a/19 din 08.10.2019 şi autorizaţiei de construire nr.533-c/19 din 08.10.2019.

Instanța remarcă că prin Hotărârea Judecătoriei ***** sediul Rîșcani nr. 3-

1466/20 din 31.10.2020 s-a anulat Dispoziția nr. 239-d din 29.05.2020 emisă de Viceprimarul mun. *****, Chironda Victor, privind suspendarea Autorizației de desființare nr. 56a/19 din 08.10.2019 și a Autorizației nr. 533-c/19 din 08.10.2019. Prin Decizia Curții de Apel ***** nr. 3a-129/21 din 13.12.2022, apelul declarat de Primăria mun. *****, s-a respins și s-a menținut hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Rîșcani) din 31 octombrie 2020. Prin Încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-409/23 din 05.06.2024, recursul declarat de Primăria ***** a fost declarat inadmisibil.

Din examinarea cuprinsului acestor hotărâri judecătorești, instanța concluzionează că aspectele critice expuse de reclamanți în prezenta cauză au stat la baza petiției soldate cu emiterea de către Viceprimarul mun. *****, Chironda Victor a Dispoziției nr. 239-d din 29.05.2020 privind suspendarea Autorizației de desființare nr. 56a/19 din 08.10.2019 și a Autorizației nr. 533-c/19 din 08.10.2019.

În motivarea acestor hotărâri, instanțele de judecată au devaluat aspectele critice aduse asupra Autorizației de desființare nr. 56a/19 din 08.10.2019 și Autorizației nr. 533-c/19 din 08.10.2019, fiind apreciate ca neîntemeiate. În același timp instanțele au statuat în cuprinsul acestor hotărâri că în temeiul autorizaţiei de desființare nr. 56a/19 din 08.10.2019 şi a autorizației de construire nr. 533-c/19 din 08.10.2019, SRL „Stratact” dispune de o speranță legitimă de a beneficia de consecințele actelor permisive menționate.

Pe cale de consecință instanța remarcă că din cuprinsul art.4 alin.(4) Cod civil rezultă că la interpretarea și aplicarea legislației civile se ține cont de nevoia de a promova aplicarea uniformă a dispozițiilor legale, buna-credință, precum și certitudinea juridică.

În acest context, instanța relevă că Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat constant în jurisprudenţa sa pe marginea art. 6, § 1 la Convenţia Europeană pentru apărarea Drepturilor Omului şi libertăţilor fundamentale (cauza Beian contra Romaniei, hotărîre din 06.12.2007, § 39) că: ”Această practică (pronunțarea de decizii diametral opuse în cazuri similare) [...] este în sine contrară principiului securității juridice, care este implicit în ansamblul articolelor din Convenție și care constituie unul dintre elementele fundamentale ale statului de drept (a se vedea, mutatis mutandis, Baranowski împotriva Poloniei, nr. 28.358/95, § 56, CEDO 2000-III). În loc să-și îndeplinească rolul de a stabili o interpretare de urmat, Înalta Curte de Casație a devenit ea însăși o sursă de insecuritate juridică, reducând astfel încrederea publicului în sistemul judiciar (Sovtransavto Holding împotriva Ucrainei, nr. 48.553/99, § 97, CEDO 2002-VII, și Păduraru împotriva României, nr. 63.252/00, § 98, și, a contrario, Perez Arias împotriva Spaniei, nr. 32.978/03, § 70, 28 iunie 2007)”.

Având la bază aspectele expuse, instanța concluzionează că beneficiarul actelor administrative contestate, compania SRL „Stratact” în comun cu

terțul/asociat SRL „Estate Invest Company”, ca efect al obținerii actelor permisive contestate a beneficiat/beneficiază de o protecție a dreptului fundamental de proprietate acordat atât de legislația națională, cât și de art.1 Protocol 1 CEDO – conform CtEDO o licenţă pentru desfăşurarea unei activităţi comerciale reprezintă un bun; imixtiunea în raport cu aceasta, se analizează ca o atingere adusă dreptului la respectarea bunurilor, astfel cum este garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 (cauzele pentru care Republica Moldova a fost condamnată la Curtea Europeană: Megadat.com SRL împotriva Moldovei, pct. 62-63; Bimer S.A. împotriva Moldovei, pct. 49).

În condițiile speței, drepturile conferite SRL „Stratact” prin actele administrative în litigiu au constituit temei pentru încheierea cu SRL „Estate Invest Company” a contractului de societate civilă, intrând în jurisdicția speranței legitime cu valoare patrimonială garantată și protejată de art.46 din Constituția RM și art.1 Protocol 1 CEDO, iar încălcarea de către instanța de judecată a dreptului la apărare în asemenea condiții ar fi contrar obligațiilor legale ce incumbă instanței, cu atât mai mult cu cât ar contraveni faptelor în privința cărora există deja o hotărâre judecătorească irevocabilă.

Totodată, nu pot fi admise nici solicitările invocate de reclamanți privind rectificarea prin radiere a Registrului bunurilor imobile în situația în care instanța nu a identificat motive de anulare a actelor permisive eliberate de autoritatea publică locală beneficiarului SRL „Stratact”

Prin prisma celor enunțate mai sus, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea depusă Albot Galina, Gherciu Elena, Durlescu Ion, Burlacu Olga, Carmazan Valentina, Taraburca Iurii, Gheorghița Lidia, Iazlovețchii Constantin, Gamari Emilia către Primarul General al Municipiului *****, Consiliul Municipal *****, S.R.L. Stratact, Ciubotaru Carolina, Rotaru Nicolae, cu participarea terților Railean Hartina, Aculova Larisa, Zacrevscaia Natalia, Vozian Natalia, Gurduza Tatiana, Jaric (Rotari) Romina, Aparatu (Chrihan) Ala, S.R.L. „Stratact”, S.R.L. „Estate Invest Company”, ACC 51/381 privind anularea actelor administrative.

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

În conformitate cu art. 224 alin.1) lit. f) Cod administrativ, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată depusă Albot Galina, Gherciu Elena, Durlescu

Ion, Burlacu Olga, Carmazan Valentina, Taraburca Iurii, Gheorghița Lidia, Iazlovețchii Constantin, Gamari Emilia către Primarul General al Municipiului *****, Consiliul Municipal *****, S.R.L. Stratact, Ciubotaru Carolina, Rotaru Nicolae, cu participarea terților Railean Hartina, Aculova Larisa, Zacrevscaia Natalia, Vozian Natalia, Gurduza Tatiana, Jaric (Rotari) Romina, Aparatu (Chrihan) Ala, S.R.L. „Stratact", S.R.L. „Estate Invest Company", ACC 51/381 privind anularea actelor administrative, se respinge ca neîntemeiată.

Măsura asiguratorie privind suspendarea actelor administrative, dispusă prin Decizia Curții de Apel ***** din 07.08.2020, se menține până la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel ***** în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei ***** (sediul Râșcani).

Motivarea apelului se prezintă la instanţa 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 instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Președintele ședinței,
Judecător Guzun Corneliu