Dosarul nr. 3-3184/2024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

24 noiembrie 2025 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Jomiru-Niculiță
grefier Victorița Colesnic

Cu participarea:
Avocatului reclamantei în baza mandatului din 12.06.2024, Tatiana Iovu,

În lipsa:
Reclamantei Garabadjiu Olga,
Reprezentantului pârâtului înștiințat legal,
Terțului Draghieva Marianna înștiințată legal

a judecat în ședință publică și în limba română, acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Garabadjiu Olga către Primăria com.***** mun. Chișinău, terț Draghieva Marianna privind anularea actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă:

Aspecte de procedură.

La 14 iunie 2024, Garabajiu Olga a depus cerere de chemare în judecată în contencios administrativ către Primăria com. Stăuceni, mun. Chișinău, solicitând admiterea acțiunii în contencios administrativ, cu anularea deciziilor nr.02/1-24/566 din 02 aprilie 2024 și nr.02/1-24/782 din 30 mai 2024.

Potrivit fișei de repartizare, la 14 iunie 2024 cauza a fost repartizată judecătorului, Veronica Jomiru-Niculiță (f.d.1), iar potrivit încheierii din *****iunie 2024 a fost dispusă pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare (f.d. 22).

La 10 aprilie 2024, prin încheiere protocolară, instanța a dispus atragerea în calitate de terț pe Draghieva Marianna.

<u>Pretențiile și argumentele reclamantului.</u>

Prin acțiunea înaintată, reclamanta solicită:

-anularea deciziei nr.02/1-24/566 din 02.04.2024 emisă de Primăria com. Stăuceni, mun. Chișinău privind anularea autorizației de construcție *****6 din 21.03.2023.

-anularea deciziei nr.02/1-24/782 din 30.05.2024 emisă de Primăria com. Stăuceni, mun. Chișinău privind respingerea cererii prealabile depusă de Garabadjiu Olga.

În esență, în motivarea acțiunii reclamantul a invocat că este proprietara apartamentului ***** din imobilul situat în mun. Chișinău, com.***** str. ***** nr. ***** construcție veche ce necesită lucrări de consolidare și resistematizare. În acest sens, la 21 martie 2023 i-a fost eliberată autorizația de construire *****6, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de resistematizare a încăperilor cu extindere pe orizontală (P). În baza autorizației și a documentației tehnice, lucrările au fost inițiate în luna august 2023.

Prin decizia nr.02/1-24/566 din 02 aprilie 2024, autoritatea publică a anulat autorizația de construire, motivând lipsa acordului proprietarului apartamentului ***** din același imobil. Cererea prealabilă formulată de reclamantă a fost respinsă.

Reclamanta consideră actele administrative contestate ca fiind ilegale, susținând că decizia de anulare este formală, stereotipică și insuficient motivată, fără indicarea clară a temeiului juridic al măsurii dispuse, fiind încălcate cerințele Codului administrativ privind motivarea actului administrativ individual. Potrivit acesteia, autoritatea ar fi confundat instituțiile nulității, anulării și retragerii actului administrativ, fără a identifica un temei legal concret aplicabil speței.

Totodată, reclamanta a arătat că autorizația de construire a fost pusă în executare, lucrările fiind inițiate și executate parțial, astfel încât actul a produs efecte juridice și a intrat în circuitul civil, neputând fi anulat ulterior realizării sale materiale. În opinia sa, anularea era posibilă doar până la momentul producerii efectelor juridice.

Referitor la pretinsa lipsă a acordului, reclamanta a susținut că persoana care s-a opus nu are calitatea de coproprietar asupra imobilului cu nr. cadastral ***** iar lucrările autorizate vizau exclusiv resistematizarea propriei locuințe. Potrivit prevederilor legale invocate, acordul este necesar doar în cazul în care sunt afectate nemijlocit drepturile sau interesele coproprietarilor, iar simpla calitate de proprietar al unui alt apartament din bloc nu conferă un drept imperativ de a bloca executarea lucrărilor. Autoritatea publică nu ar fi verificat dacă drepturile acestei persoane sunt efectiv afectate și nici nu ar fi analizat toate circumstanțele relevante.

Reclamanta a mai arătat că lucrările autorizate privesc resistematizarea și consolidarea locuinței existente, nu reconstruirea acesteia. De asemenea, a invocat că, potrivit art. 15 alin. (4) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, schimbarea proprietarului nu afectează valabilitatea autorizației, iar noul proprietar avea obligația de a informa emitentul despre dobândirea dreptului de proprietate, ceea ce nu s-a realizat.

S-a mai invocat că alți proprietari din imobil și-au dat acordul la efectuarea lucrărilor, iar persoana care a formulat obiecții a cunoscut despre executarea acestora încă din luna august 2023, fără a formula opoziții pe parcursul desfășurării lucrărilor.

În opinia reclamantei, prin anularea autorizației i-a fost încălcat dreptul de proprietate, fiind privată de dreptul de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului, iar locuința a devenit nelocuibilă în urma lucrărilor inițiate, ceea ce i-a cauzat un prejudiciu considerabil.

În aceste condiții, reclamanta a solicitat anularea deciziilor contestate și menținerea valabilității autorizației de construire nr. 16 din 21.03.2023.

<u>Argumentele pârâtului.</u>

Inițial, pârâtul a depus referință prin care a argumentat că autoritatea publică a acționat în conformitate cu obligațiile sale de examinare obiectivă a circumstanțelor, astfel, a relatat că acțiunea este neîntemeiată (f.d.27–29)

Ulterior, la etapa pledoariilor, pârâtul a depus o cerere privind recunoașterea acțiunii. A invocat în cerere că în rezultatul examinării cauzei, de către reclamant au fost prezentate mai multe probe și argumente din care rezultă că decizia contestată a Primăriei Stăuceni nr.02/1-24/566 din 02.04.2024 a fost adoptată fără a cunoaște toate circumstanțele esențiale ale cazului.

A indicat pârâtul că decizia cu privire la anularea autorizației de construire *****6 din 21.03.2023 s-a bazat pe poziția Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică, care a indicat că lipsa acordului autentificat notarial a lui Draghieva Mariana constituie o încălcare a prevederilor legii *****63 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. Însă, din circumstanțele cauzei, rezultă că anularea autorizației de construire emisă în beneficiul reclamantei a fost pripită și contrar principiului echității. Astfel, în urma consultării opiniei Primarului orașului Stăuceni Alexandru Vornicu, reieșind din împuternicirile conferite prin procura anexată la dosar, avocatul a solicitat admiterea recunoașterii acțiunii și admiterea pretențiilor reclamantei privind anularea deciziei Primăriei or. Stăuceni nr. 02/1-24/566 din 02.04.2024 (f.d.67).

<u>Argumentele participanților în ședința de judecată.</u>

În cadrul ședinței de judecată, avocatul și reclamantul a susținut integral acțiunea depusă, reiterând argumentele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată. Acesta a solicitat admiterea acțiunii în modul în care aceasta a fost formulată, invocând ilegalitatea actelor administrative contestate.

Reprezentantul pârâtului nu s-a prezentat în ședința de judecată, dar prin cererea depusă la 15.12.2025 a solicitat admiterea recunoașterii acțiunii și admiterea pretențiilor reclamantei privind anularea deciziei Primăriei or. Stăuceni nr. 02/1-24/566 din 02.04.2024.

Terțul fiind citat legal, atât la etapa de judecare a cauzei în fond, cât și la etapa de pledoarii nu s-a prezentat. De asemenea, o referință prin care să își expună poziția nu a

anexat, dar la ședința de judecată din 10.04.2025 a fost prezent (f.d.36-37).

MOTIVAREA INSTANȚEI DE JUDECATĂ

Audiind în ședința de judecată participanții la proces, studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată constată următoarele.

Admisibilitatea acțiunii.

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

Conform art. 39 alin. (2) Cod administrativ, *orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.*******sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.*

Potrivit art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, *instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.*

Acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în contestare, în conformitate cu prevederile art.206 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, deoarece solicită anularea deciziilor nr.02/1-24/566 din 02 aprilie 2024 și nr.02/1-24/782 din 30 mai 2024.

Potrivit deciziei autorității publice nr.02/1-24/566 din 02 aprilie 2024, Primăria com. Stăuceni a decis anularea autorizației de construire *****6. din 21.03.2023 privind executarea lucrărilor de resistematizare a imobilului situat în comuna***** *****.(f.d.13-16).

La 02.05.2024 a fost depusă cerere prealabilă (f.d.17-18), iar potrivit deciziei nr.02/1-24/782 din 30.05.2024 emisă de Primăria com. Stăuceni, mun. Chișinău s-a decis respingerea cererii prealabile depusă de Garabadjiu Olga (f.d.19-20).

Acțiunea în instanța de judecată a fost depusă în termenul de 30 zile prevăzut de lege, adică la 14.06.2024.

Ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art.191 alin. (1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ. Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamant în termenul stabilit de lege, cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Totodată, reclamana este nemulțumită cu soluția cererii sale și consideră că dreptul de proprietate este încălcat prin actele administrative contestate, corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

În concluzie, instanța conchide că prezenta acțiune este admisibilă.

<u>Legislația aplicabilă</u>

Codul administrativ-Articolul 29. Proporționalitatea

(1) Orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității.

(2) O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă.

(3) Măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit.

Articolul 30. Securitatea raporturilor juridice

(1) Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

(2) Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

Articolul 141. Nulitatea

(1) Un act administrativ individual este nul dacă conține un viciu deosebit de grav și acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanțelor care se iau în considerare.

(2) Un act administrativ individual este, de asemenea, nul:

a) dacă executarea lui cere săvârșirea unei fapte ilegale, care constituie o componență de contravenție sau de faptă penală;

b) dacă din motive reale nimeni nu-l poate executa;

c) dacă contravine bunelor moravuri;

d) dacă la emiterea lui a contribuit o persoană care nu are dreptul să participe în procedură administrativă conform art. 49 alin. (1);

e) dacă a fost emis în scris, dar nu poate fi identificată autoritatea publică emitentă;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

(3) În cazul nulității parțiale a unui act administrativ individual, acesta este nul în totalitate dacă autoritatea publică nu ar fi emis actul administrativ respectiv fără partea lovită de nulitate.

(4) Autoritatea publică poate constata nulitatea oricând din oficiu. La cerere nulitatea se constată în măsura în care solicitantul are un interes îndreptățit pentru a o solicita.

Articolul 144. Retragerea unui act administrativ individual <u>ilegal favorabil</u>

(1) Un act administrativ individual ilegal favorabil poate fi retras în tot sau în parte cu efect pentru viitor sau trecut, chiar și după ce a devenit incontestabil, numai în condițiile limitărilor stabilite la alin. (2)–(6).

(2) Un act administrativ individual ilegal favorabil prin care se acordă o prestație

bănească periodică sau unică ori o prestație materială sau care reprezintă condiția pentru aceasta nu poate fi retras dacă beneficiarul a avut încredere în existența actului administrativ și, luând în considerare interesul public, se cere protejarea încrederii privind retragerea. De regulă, încrederea se impune a fi protejată atunci când beneficiarul a consumat prestațiile făcute sau a decis în privința unei disponibilități patrimoniale pe care nu o mai poate revoca sau o poate revoca numai cu dezavantaje inacceptabile. ***Beneficiarul nu poate invoca încrederea dacă:***

a) a obținut actul administrativ prin inducere dolosivă în eroare, amenințare sau corupere;

b) actul administrativ se bazează pe date în esență eronate sau incomplete pe care beneficiarul le-a prezentat intenționat sau din neglijență gravă;

c) cunoştea la momentul comunicării actului administrativ despre ilegalitatea lui sau nu cunoştea acest fapt din neglijență gravă.

(3) Dacă beneficiarul nu poate invoca încrederea conform alin. (2), actul administrativ individual se retrage, de regulă, cu efect pentru trecut.

Articolul 145. ***Revocarea unui act administrativ individual <u>legal defavorabil</u>***

Un act administrativ individual legal defavorabil poate fi revocat în tot sau în parte cu efect pentru viitor chiar şi după ce a devenit incontestabil, cu excepţia cazului când ar trebui emis un nou act administrativ cu acelaşi conţinut sau când revocarea nu se admite din alte motive.

Articolul 146. ***Revocarea unui act administrativ individual <u>legal favorabil</u>***

(1) Un act administrativ individual legal favorabil poate fi revocat în tot sau în parte cu efect pentru viitor, chiar şi după ce a devenit incontestabil, numai atunci când:

a) revocarea este admisă prin prevedere legală sau actul administrativ conţine rezerva revocării;

b) actul administrativ este legat de o obligare şi beneficiarul nu a îndeplinit-o sau nu a îndeplinit-o în termenul stabilit;

c) în baza faptelor survenite ulterior, autoritatea publică ar avea dreptul să nu emită actul şi fără revocarea lui s-ar periclita interesul public;

d) în baza unei prevederi legale modificate autoritatea publică ar avea dreptul să nu emită actul administrativ, beneficiarul încă nu a făcut uz de avantajul respectiv sau nu a primit încă nicio prestaţie în baza actului administrativ şi fără revocarea lui s-ar periclita interesul public;

e) revocarea este necesară prevenirii sau înlăturării dezavantajelor grave pentru bunăstarea comună.

Legea *****63/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, (în vigoare în perioada relevantă):

Articolul 12. Condiţiile de eliberare a autorizaţiei de construire

(1) Autorizaţia de construire (anexa nr.3) se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi

de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii electronice (anexa nr. 31), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente:

a) acordul autentificat notarial al ***coproprietarilor de imobil****/teren* ***ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit****, iar în cazul construcției rețelelor inginerești și de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociată acestor rețele – acordul titularului dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului/terenului ce urmează a fi utilizat pentru construcție.*

<u>Aprecierea instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți.</u>

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile reglementărilor legale ale contenciosului administrativ. Se pornește de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ, care este prestabilit de legislator și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, și asigurarea ordinii de drept.

Obiect al examinării în speță îl constituie verificarea legalității deciziilor nr.02/1-24/566 din 02 aprilie 2024 și nr. 02/1-24/782 din 30 mai 2024.

În fapt, pe terenul nr.cadastral ***** deținut pe cote-părți de proprietarii terenului- Garabadjiu Olga, Mazur Tatiana și Draghieva Mariana, sunt amplasate 3 construcții (f.d.34), iar construcția cu nr.cadastral *****.01. nu reprezintă o casă individuală, ci se încadrează în caracteristicile unui bloc locativ, întrucât conține mai multe locuințe înregistrate în RBI, cu pereți comuni, iar reclamanta deține în proprietate privată apartamentul ***** nr.cadastral *****.01.001 situat în mun.Chișinău,***** str.Grătiești *****7 (f.d.21).

În scopul îmbunătățirii calității imobilului care îi aparține reclamantei, la 22 noiembrie 2022 a solicitat Primăriei com. Stăuceni certificat de urbanism pentru proiectare, iar drept rezultat, la 19 decembrie 2022, Primăria com. Stăuceni a emis certificatul de urbanism pentru proiectare *****24, prin care s-a permis elaborarea documentației de proiect pentru resistematizarea încăperilor deținute cu extindere pe orizontală a imobilului (f.d.27).

La 01 martie 2022, reclamanta a depus cerere de eliberare a autorizației de construire pentru imobilul/ terenul situat în comuna***** *****. La cererea depusă, reclamanta a anexat inclusiv și declarația lui Cula Vladimir din 04 aprilie 2011, care în acea perioadă era proprietar al apartamentului cu *****. Prin declarația depusă, Cula Vladimir a dat acordul ca reclamanta să demoleze și să reconstruiască veranda, cu majorarea suprafeței. Drept urmare,

la 21 martie 2023, Primăria com. Stăuceni a emis autorizația de construire *****6, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de resistematizare a încăperilor deținute cu extindere pe orizontală a imobilului nr.cadastral *****.01.001 (f.d.12).

Conform actelor emise de autoritatea publică, în luna august 2023, reclamanta a inițiat lucrările de construcție, însă la 26.03.2024, Draghieva Marianna a depus cererea cu privire la anularea autorizației de construire (f.d.32).

Potrivit deciziei autorității publice nr.02/1-24/566 din 02 aprilie 2024, Primăria com. Stăuceni a decis anularea autorizației de construire nominalizată (f.d.13-16). Din conținutul deciziei rezultă că Draghieva Marianna, la 26 martie 2024 a depus o petiție la Primăria com.***** prin care a solicitat anularea autorizației de construire, invocând faptul că în calitate de coproprietar al bunului imobil nu a dat acordul pentru executarea lucrărilor de construcție. La fel, în decizia contestată, în vederea anulării autorizației de construire, Primăria com. Stăuceni s-a bazat pe art.12 alin.(1) lit.a) din legea 163/2010, relatând că la emiterea autorizației, Garabadjiu Olga a prezentat acordul coproprietarilor, printre care și acordul lui Cula Vladimir, care la acel moment nu era proprietar al bunului imobil din comuna***** strada Grătiești, *****7. În consecință, în temeiul art.141 alin.(1) din Codul administrativ, s-a dispus anularea autorizației.

În această ordine de idei, pornind de la raționamentul art. 12 din Legea nr. 163/2010, persoana care solicită autorizația de construire urmează să anexeze și 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.*

Potrivit certificatului din registrul bunurilor imobile se reține că Draghieva Mariana este proprietara ap.***** din comuna***** strada Grătiești, *****7 potrivit contractului de donație din 03.10.2019, înregistrat la 06.02.2021, iar Cula Vladimir și Cula Liubovi au dreptul de abitație în acest imobil (f.d.53).

Potrivit deciziei contestate rezultă că Draghieva Mariana, care este proprietara apartamentului ***** din comuna***** strada Grătiești, *****7 a invocat crearea unui pericol iminent de distrugere a pereților de bază a construcției, fapt ce poate genera demolarea întregii case de locuit, ce constituie unica locuință a 4 familii.

Din materialele dosarului rezultă că apartamentul ***** din comuna***** strada Grătiești, *****7 a fost supus unor lucrări de reconstrucție, iar potrivit certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil, s-a menționat că „s-a construit anexa lit.2A3-01 în lipsa autorizației de construire” (f.d.39 – 41).

La caz, instanța apreciază critic invocarea de către proprietara bunului învecinat precum că lucrările de reconstruire ale reclamantei ar crea un pericol iminent de distrugere a pereților de bază ai construcției, fapt ce ar putea genera demolarea întregii case de locuit. Or, asemenea afirmații nu sunt susținute prin probe concludente, obiective și pertinente, apte să demonstreze existența unui risc real, actual și suficient de grav pentru integritatea structurală a imobilului.

Instanța reține că simplele afirmații ale terțului, neînsoțite de rapoarte tehnice, expertize de specialitate sau constatări oficiale ale autorităților competente în domeniul construcțiilor, nu pot constitui temei suficient pentru adoptarea unei măsuri restrictive precum anularea unui act administrativ individual favorabil. În absența unor constatări tehnice certe privind existența unui pericol iminent, argumentele invocate rămân insuficiente pentru a justifica ingerința autorității publice.

Mai mult, instanța constată că însăși proprietara apartamentului ***** a efectuat anterior lucrări de construcție asupra bunului său imobil, fapt ce diminuează credibilitatea susținerilor privind existența unui pericol iminent exclusiv generat de lucrările reclamantei, în lipsa unor probe obiective care să confirme o deteriorare efectivă sau un risc tehnic concret.

La fel, instanța relevă că potrivit art.12 din legea *****63/2010, obligația de prezentare a acordului autentificat notarial al coproprietarilor intervine în măsura în care interesele acestora sunt afectate nemijlocit prin executarea lucrărilor. Or, din materialele dosarului nu rezultă că terțul Mariana Draghieva ar fi demonstrat în mod efectiv existența unei afectări directe a bunului său imobil.

Totuși, instanța atestă că reclamanta a anexat acordul (declarația) nr.3226 din 04.04.2011 autentificat notarial al fostului proprietar-Cula Vladimir, care este tatăl Marianei Draghieva și care deține până în prezent în posesie apartamentul *****. Prin această declarație se reține că Cula Vladimir a dat acordul reclamantei pentru demolarea și reconstruirea verandei lit.a) (cu majorarea suprafeței) și legiferarea acesteia.

La fel, în aceste circumstanțe de fapt se consideră că terțul Draghieva Mariana nu a înștiințat emitentul care a eliberat autorizația în cauză despre faptul că a devenit proprietar a bunului imobil, iar reclamanta nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască că a avut loc schimbul de proprietari asupra apartamentului învecinat, odată ce Cula Vladimir împreună cu soția sa locuiesc până în prezent în apartamentul *****. Aceasta denotă buna-credință a reclamantei.

Totodată, esențial în acest caz este temeiul legal folosit de autoritatea publică pentru anularea autorizației de construire și anume *art.141*-nulitatea, *art.144*-retragerea unui act administrativ individual ilegal favorabil, *art.145*-revocarea unui act administrativ individual legal defavorabil și *art.146* Cod Administrativ- revocarea unui act administrativ individual legal favorabil.

În decizia nr.02/1-24/566 din 02 aprilie 2024, autoritatea publică a făcut referire la art.141, 144-146 Cod Administrativ, iar în decizia nr.02/1-24/782 din 30 mai 2024 clarifică că autoritatea publică a avut obligația de a revoca actul administrativ individual favorabil conform art.141 alin.(1) Cod Administrativ.

În aceste condiții se atrage atenția că legiuitorul a prevăzut expres că retragerea este pertinentă actului administrativ ilegal, iar revocarea este caracteristică pentru actul administrativ legal, însă pârâtul își anulează actul administrativ, făcând referire la articole

care se exclud reciproc.

Desigur că în condițiile evidențiate ar fi aplicabil speței art.146 alin.(1) Cod Administrativ, fiind necesar din partea autorității publice de a identifica litera pertinentă, însă doar nominalizarea articolului, fără motivarea de fapt și de drept a soluției date prin actul administrativ, care este obligatorie, condiționează legalitatea acestuia prin prisma art.118 alin.(3) Cod Administrativ.

Astfel, instanța nu poate reține drept legale acțiunea de retragere a actului administrativ individual favorabil (Autorizația de construire) în temeiul de drept indicat în decizia de anulare a autorizației de construire (art.144 alin.(2) lit.b) din Codul administrativ).

Mai mult, din cumulul celor expuse supra, reiese cert că autorizația de construire nu se bazează pe date în esență eronate sau incomplete pe care beneficiarul le-a prezentat intenționat sau din neglijență gravă și autoritatea publică nu a demonstrat că reclamanta a prezentat date incomplete în mod intenționat sau din neglijență gravă.

În altă ordine de idei, potrivit celor relatate de către reprezentantul reclamantei, reiese că procesul de executare a lucrărilor de construcție a apartamentului nr. 1 situat în mun. Chișinău,***** str. Grătiești nr. *****au fost demarate. Aceste fapte sunt confirmate și prin pozele anexate la dosar, care denotă faza lucrărilor de construcție și starea bunului imobil (f.d.48 - 52).

În acest sens, la emiterea deciziei de anulare a autorizației de construire, autoritatea publică urma să realizeze testul de proporționalitate, conform art.29 Codul administrativ. Or, orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit.

Instanța consideră că măsura luată de Primăria com. Stăuceni cu privire la anularea autorizației de construire nu este proporțională cu scopul legitim și nu este rezonabilă. Or, odată ce lucrările de construcție au fost inițiate având un temei legal și fiind la o etapă care nu putea fi abandonată, urma să se asigure de către autoritatea publică că alte măsuri alternative nu își ating scopul, iar anularea autorizației ar fi necesară și rezonabilă.

Prin neluarea unei măsuri rezonabile, autoritatea publică nu a făcut nimic altceva decât să amplifice riscurile de siguranță a construcției reclamantei. La etapa în care s-a anulat autorizația de construcție, se atestă că erau începute și nefinalizate mai multe lucrări ce țin de structura de rezistență a locuinței, înlocuirea planșeelor, așa cum prevede documentația de proiect. Nu s-a finalizat consolidarea temeliei, având în vedere că apartamentul se află la sol, iar ușile au fost demontate, locuința rămânând fără uși, acoperiș ceea ce pune în mod incontestabil, în pericol integritatea locuinței reclamantei. Astfel, instanța consideră că anularea autorizației de construire a fost neproporțională, deoarece autoritatea s-a rezumat

doar la lipsa acordului vecinei, fără a examina situația inclusiv și prin prisma intereselor legale a reclamantei și a consecințelor juridice și faptice.

De altfel, prin cererea de recunoaștere a acțiunii, pârâtul a indicat că în rezultatul examinării cauzei de către reclamant au fost prezentate mai multe probe și argumente din care rezultă că deciziile contestate au fost adoptate fără a cunoaște toate circumstanțele esențiale ale cazului. A mai relatat pârâtul că din circumstanțele cauzei, rezultă că anularea autorizației de construire emisă în beneficiul reclamantei a fost pripită și contrară principiului echității.

Prin urmare, din analiza cumulativă a probelor administrate și a argumentelor invocate de părți, instanța constată că decizia autorității publice privind anularea autorizației de construire *****6 din 21 martie 2023 a fost adoptată cu încălcarea exigențelor de legalitate, temeinicie și proporționalitate prevăzute de Codul administrativ.

Instanța reține că autoritatea publică s-a limitat la constatarea formală a lipsei acordului unui proprietar învecinat, fără a demonstra existența unei afectări nemijlocite a drepturilor acestuia și fără a evalua circumstanțele concrete ale speței, inclusiv buna-credință a reclamantei, stadiul avansat al lucrărilor autorizate și consecințele juridice și faptice ale măsurii dispuse. În același timp, nu s-a demonstrat că actul administrativ favorabil ar fi fost emis în baza unor date esențial eronate ori incomplete imputabile reclamantei, condiție necesară pentru retragerea/revocarea acestuia. potrivit art.144 Cod administrativ.

De asemenea, instanța constată că autoritatea publică nu a realizat un test real de proporționalitate, omițând analiza caracterului necesar și rezonabil al măsurii în raport cu scopul urmărit și fără a examina existența unor măsuri alternative mai puțin intruzive. În circumstanțele în care lucrările de construcție erau deja demarate în baza unei autorizații valabile, anularea acesteia a generat o ingerință excesivă în dreptul reclamantei de a-și exercita prerogativele dreptului de proprietate și a afectat securitatea raporturilor juridice.

La adoptarea soluției pe caz, instanța a luat act și de faptul că însăși autoritatea publică pârâtă a recunoscut acțiunea, confirmând că decizia contestată a fost adoptată fără cunoașterea tuturor circumstanțelor esențiale ale cauzei și că anularea autorizației de construire a fost pripită și contrară principiului echității.

În consecință, instanța concluzionează că actele administrative contestate sunt ilegale și urmează a fi anulate.

Conform art. 224 - 225, 229 și 232 din Codul administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se admite acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Garabadjiu Olga către Primăria com.Stăuceni, mun.Chișinău, terț Draghieva Marianna privind anularea deciziilor nr.02/1-24/566 din 02.04.2024 și nr.02/1-24/782 din 30.05.2024.

Se anulează decizia nr.02/1-24/566 din 02.04.2024 emisă de Primăria com.***** mun. Chișinău privind anularea autorizației de construcție *****6 din 21.03.2023.

Se anulează decizia nr.02/1-24/782 din 30.05.2024 emisă de Primăria com.***** mun. Chișinău privind respingerea cererii prealabile depusă de Garabadjiu Olga.

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

Președintele ședinței,

judecător **V. Jomiru-Niculiță**