Dosarul nr. *****

2-21155328-12-3-21102021

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

30 ianuarie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Elena Negru
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Andrei Crasnostan

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cerere de chemare în judecată depusă de SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” către Consiliul mun. Chișinău, Primarul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la anularea actelor administrative individuale și obligarea autorităților publice de a emite act administrativ individual favorabil, -

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 21 octombrie 2021, SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” au înaintat acțiune de contencios administrativ împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primarului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la anularea actelor administrative individuale și obligarea autorităților publice de a emite act administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii înaintate s-a menționat că, SRL „NG-Invest” este o companie de profil în construcții, care în perioada activității sale de peste 15 ani în acest domeniu, a realizat cu succes mai multe proiect imobiliare, construind spații cu destinație locativă, agrement și social-culturale, la ordinea miilor de metri pătrați, dar pentru continuare coerentă a activității sale și evitarea unor litigii anevoioase cu autoritatea publică municipală, la data de 30 iunie 2020, a intervenit față de Primăria mun. Chișinău, cu propunerea de a suporta cheltuielile necesare și a finanța lucrările instituțiilor abilitate, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în perimetrul străzilor str. *****, bd. *****, str. *****, str. *****, deoarece la inițierea de dezvoltare a oricărui proiect imobiliar,

apare problema că elaborarea cărorva concluzii din partea autorității municipale de stat, nu pot fi obținute din motivul lipsei întocmirii și aprobării documentației de urbanism pentru zona istorică centrală a orașului Chișinău, iar pe de altă parte, prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. ***** din 09 iulie 2010 stabilește exhaustiv lista actelor necesare care urmează a fi prezentate de beneficiari, pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcții.

Astfel, de către Primarul mun. Chișinău a fost emisă dispoziția nr. ***** din 28 iulie 2020 prin care în legătură cu cererea SRL „NG-Invest", s-a dispus inițierea elaborării de către IMP ***** a Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor ***** – ***** – ***** – bd. *****, iar la data de 07 august 2020, în același scop a fost emis certificatul de urbanism pentru proiectare nr. ***** din 07 august 2020. La data de 11 septembrie 2020, SRL "NG-Invest" a semnat cu IMP ***** contractul de proiectare nr. ***** obiectul căruia constituia însăși elaborarea contra costului de 350 901 lei, a Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor ***** – ***** – ***** – bd. ***** și potrivit condițiilor contractuale SRL "NG-Invest" a achitat proiectantului suma de *****450 lei, la momentul încheierii contractului și suma de 174 451 lei, la data de 26 februarie 2021, executându-și astfel integral obligațiile asumate. Între timp, SRL "NG-Invest" a negociat și a stabilit relații de parteneriat cu proprietarul terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sec. *****, str. ***** *****, SRL "Serenda-Com" și a încheiat cu aceasta contractul de societatea civilă nr. ***** din 20 octombrie 2020, prin care părțile au convenit asupra condițiilor de valorificare a terenului menționat, prin construcția unui complex imobiliar. Prin decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal nr. *****din 22 februarie 2021, a fost aprobată schița de proiect propusă de SRL "NG-Invest", pentru complexul cu spații locative și comerciale, de pe terenul situat în mun. Chișinău, str. S. *****, cu regimul de înălțime *****.

În circumstanțele descrise și reieșind din prevederile art. 3-4 din Legea privind autorizarea executării lucrăilor de construcție, la data de 21 iulie 2021, SRL „Serenda-Com" și SRL „NG-Invest" au depus la Primăria mun. Chișinău o cerere prin care au solicitat (în condițiile deciziei Consiliului Național al Monumentelor Istorice) eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil – compelx cu spații locative și comerciale, pe terenul din mun. Chișinău, str. S. *****, cu regimul de înălțime *****. Însă, prin răspunsul nr. ***** din 30 iulie 2021 s-a comunicat că cererea nu poate fi satisfăcută, făcându-se referire la prevederile unei decizii ale Consiliului mun. Chișinău, care a fost adoptată după executarea de către SRL „NG-Invest" a obligațiilor legate de

elaborarea Planului Urbanistic Zonal din data de **********, cu nr.*****, care deja reglementează un alt regim, mai mic, de înățime a construcției (12-15 metri).

Nefiind de acord cu răspunsul respectiv, la data de 25 august 2021, a fost înaintată cerere prealabilă prin care a fost contestat refuzul de emitere a actului administrativ solicitat, cât și prevederile din pct. 5.13 din decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.***** din ********** (referitoare la regimul de înălţime 12-15 metri) în care a indicat că abordarea autorităţii publice municipale, nu se încadrează în limitele legale de soluţionare a cererii petiţionarului privind eliberarea certificatului de urbanism, deoarece nu oferă un răspuns plauzibil şi o motivare corespunzătoare, refuzului enunţat, dar mai degrabă poartă un caracter de incertitudine şi fără o justificare coerentă, limitează drepturile legale ale beneficiarilor de valorificare a proprietăţii sale. Necătînd la aceasta, prin scrisoarea nr. ***** din 21 septembrie 2021, a fost reiterată poziţia anterior expusă a autorităţii publice, iar cererea prealabilă a fost respinsă, cu menţiunea că actul permisiv nu poate fi eliberat. În aceste condiţii, consideră că refuzul autorităţii publice municipale, este neîntemeiat, or motivele invocate în respingerea cererii petiţionarilor, nu le pot fi opozabile şi nu există pe caz o justificare legală, care ar permite o limitare a drepturilor legale, iar în acest context consideră necesar de a fi scoase în evidenţă următoarele.

În conformitate cu art. 2 alin. (5) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcţie - certificat de urbanism pentru proiectare - act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect. În conformitate cu art. 3 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcţie - certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente: [Lit. a) alin. (1) art. 3 abrogată prin Legea nr. 153 din 30.07.2015, în vigoare 14.08.2015], b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi. În conformitate cu art. 4 alin. (6) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcţie nr. ***** din 09.07.2010 - în cazul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru jimobilele/terenurile amplasate în zonele asupra cărora s-a instituit prin documentaţia de urbanism tas de amenajare a teritoriului un regim special, emitentul va obţine avizele prevăzute de legislaţie. În conformitate cu art. 1 alin. (3) din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării

tritonului - documentaţie de urbanism şi amenajare a teritoriului - planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice şi regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele şi se face etapizarea acţiunilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se oferă soluţii pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor şi localităţilor, pentru prevenirea şi mminarea disfuncţionalităţilor. În conformitate cu art. 12 din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, planurile urbanistice sînt următoarele: planurile urbanistice generale; planurile urbanistice zonale; planurile urbanistice de detaliu. În conformitate cu art. 19 lit. b) din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului - responsabili pentru iniţierea, elaborarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului sînt, Guvernul sau autorităţile administraţiei locale interesate, pentru iniţierea, elaborarea şi aprobarea planurilor regionale de amenajare a teritoriului. Totodată, în Anexa la Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, responsabil pentru avizarea şi aprobarea planului urbanistic general şi zonal municipiului este desemnat Consiliul Municipal. Astfel, ţine să menţioneze că Regulamentul local de urbanism al municipiului Chişinău, a fost elaborat încă în anul 2008 şi a fost propus spre aprobare Consiliului mun. Chişinău, prin decizia nr. ***** din 25 decembrie 2008, însă pct.4 al acestui act stabileşte că - pentru Zona Centrală istorică a oraşului Chişinău, Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chişinău a Planului Urbanistic Zonal Centru şi a Schemei complexe a transporturilor. Astfel, se află în situaţia că până la moment, autoritatea publică municipală nu a adoptat corespunzător Planul Urbanistic Zonal Centru şi Schema complexă a transporturilor, fapt care denotă că nici Regulamentul local de urbanism al municipiului Chişinău, nu este valabil pentru zona în care este situat lotul de tren cu nr. cadastral ***** (adresa mun. Chişinău, sect. *****, str. ***** *****) iar situaţia dată pe parcursul timpului (inclusiv şi la moment) a creat impedimente de modernizare, valorificare şi dezvoltare a patrimoniului, situat în zona centrală a mun. Chişinău.

Totodată, pentru clarificarea oficială, a unor asemenea situaţii legate de eliberarea certificatului de urbanism, SRL „NG-Invest” a adresat anterior o cerere Parlamentului Republicii Moldova, Comisiei Juridice Numiri şi Imunităţi, la care a primit scrisoarea de răspuns ***** nr. *****din 21 iulie 2020, prin care se specifică că actul respectiv urmează a fi eliberat în baza cererii proprietarului de către primarul unităţii-teritorial administrative, după depunerea cererii şi prezentarea actelor specificate la art. 3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcţie şi în termenul indicat la art. 5 din aceiaşi lege, fară a fi indicate careva rezerve. SRL „NG-Invest” în afară de faptul că a prezentat toate actele impuse de lege, odată cu cererea de solicitare a eliberării certificatului de urbanism, pentru valorificarea terenului nr. cadastral *****şi a construcţiilor amplasate pe acesta, pentru a diminua din sarcina autorităţii publice

municipale, impusă de art. 4 alin. (6) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcţie, a prezentat şi decizia Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării al RM, adoptată în cadrul şedinţei, conform procesului-verbal nr. *****din 22 februarie 2021, adică şi avizul necesar din partea organului abilitat, care are atribuţii de reglementare a patrimoniului istoric al acestei zone municipale, cu regim special.

În conformitate cu art. 15 din Constituţia Republicii Moldova - cetăţenii Republicii Moldova beneficiază de drepturile şi de libertăţile consacrate prin Constituţie şi prin alte legi şi au obligaţiile prevăzute de acestea. În conformitate cu art. 26 alin. (2) din Constituţia Republicii Moldova - fiecare om are dreptul să reacţioneze independent, prin mijloace legitime, la încălcarea drepturilor şi libertăţilor sale. În conformitate cu art. 46 alin. (1) din Constituţia Republicii Moldova - dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. În conformitate cu art. 127 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia Republicii Moldova - statul ocroteşte proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii. În conformitate cu art. 500 alin. (1) din Codul civil - proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă și de dispoziţie asupra bunului. În conformitate cu art. 501 alin. (1) din Codul civil - proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. În afara de aceste reglementari de principiu din dreptul intern, dreptul de proprietate este apărat şi prin norme de drept internaţional. Astfel, în art. 17 din Declaraţia Universală a Drepturilor Omului adoptată în anul 1948 de Adunarea Generală a ONU (la care Republica Moldova este parte din 28.07.1990, Hotărârea Parlamentului nr. 217-XII), se prevede că - orice persoană, privită ca subiect unic sau ca asociat în colectivităţi, are drept de proprietate. Nimeni nu poate fi privat în mod arbitrar de proprietatea sa. O reglementare similară se regăseşte şi în art. 1 din Primul Protocol la Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale, care prevede că - orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a fi protejate bunurile sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale de drept internaţional.

În raport cu reglementările juridice sus menţionate, dreptul de proprietate este principalul drept real, fiindcă acordă proprietarului toate atributele componente ale acestuia şi anume: dreptul de posesiune; dreptul de folosinţă; dreptul de dispoziţie. Dreptul de proprietate este un drept absolut, deoarece este recunoscut titularului său, faţă de toţi terţii, care la rândul lor sunt obligaţi de al respecta şi de a asigura exercitarea acestuia în limitele legii, cu toate componentele acestuia. Totodată, dreptul de proprietate poartă şi un caracter exclusiv, care îi permite proprietarului să facă cu bunul său tot ce vrea în limitele prevăzute de lege şi ca să nu aducă atingere, drepturilor legale altor

persoane. Proprietatea constituie un domeniu deosebit de important al sferei libertăţii individuale, exclusă de la ingerinţele nejustificate ale statului. Libertatea persoanei în societate depinde în foarte mare măsură de capacitatea acestuia de a fi proprietar şi de a exercita prerogativele proprietăţii. Însă, exercitarea dreptului la proprietate poate fi limitată în măsura în care protecţia dreptului fundamental la proprietate, ar intra în conflict cu protecţia altor drepturi fundamentale sau cu alte principii generale de drept, fiind necesară asigurarea unui echilibru just intre diferitele drepturi fundamentale protejate sau între dreptul de proprietate şi interesul general. Practica CtEDO, în acest sens, stabileşte că orice limitare sau restrîngere a dreptului la proprietate reprezintă, o excepţie de la inviolabilitatea acestui drept şi urmează a fi subsumată unor condiţii stricte: să fie prevăzută de lege; să fie necesară într-o societate democratică; să fie proporţională cu interesul general al societăţii. Aspectul existenţei unei legi, care ar justifica ingerinţa în dreptul la proprietate, sub rezerva exigenţei securităţii juridice şi legalităţii, CtEDO a determinat că aceasta trebuie să fie accesibilă, precisă şi previzibilă.

Aşadar, pentru ca restrângerea dreptului la proprietate să îndeplinească condiţia legalităţii este necesar ca statul să prevadă prin lege limitarea acestuia, iar legea trebuie să îndeplinească criteriile accesibilității și previzibilității. În afară de aceasta, orice ingerinţă în dreptul de proprietate poate fi justificată numai dacă este necesară într-o societate democratică. Statele membre ale Convenţiei au îndatorirea de a garanta respectarea drepturilor şi libertăţilor, acestora li se recunoaşte şi o anumită marjă de apreciere, fie că este vorba despre legislatorul naţional fie de alte organe ale statului, inclusiv de instanţele judecătoreşti, chemate să interpreteze şi să aplice prevederile legislaţiei în vigoare. Proporţionalitatea, ca condiţie a limitării dreptului la proprietate presupune că orice restrângere trebuie stabilită şi aplicată numai în scopul pentru care a fost prevăzută şi în limitele strict necesare, în funcţie de situaţia care o justifică. Proporţionalitatea implică existenţa unui just echilibru între interesele aflate în conflict: cel public şi cel privat. Linia de echilibru presupune preocuparea ca nici unul dintre interesele implicate în speţă să nu beneficieze de o protecţie absolută, prin negarea generală a protecţiei celuilalt. În orice moment trebuie să existe anumite limite de protecţie pentru fiecare interes implicat în parte, chiar dacă limitele respective sunt diferite ca întindere şi conţinut. În contextul dreptului de proprietate, principiul proporţionalităţii joacă un deosebit de important, în cazul în care se pune problema prevalenţei unui drept legal faţă de un drept legal sau în care disputa priveşte protecţia unui drept privat în contrapunere cu protecţia interesului public.

În asemenea situaţii, principiul proporţionalităţii este acea regulă conflictuală care determină înclinarea balanţei în favoarea uneia din părţi, fiindu-i premergătoare o veritabilă procedură analitică ce nu afectează substanţial aplicarea normelor de drept.

Pentru a fi proporţională, măsura trebuie să fie necesară, în sens că nu există o altă alternativă (cauza Brumărescu a României, hotărîrea din 30.09.1999, cauza Eugenia şi Doina Duca contra Moldovei, hotărârea din 10.02.2009, cauza SRL „Virdprod-Lux" contra Moldovei, hotărîrea din 18.06.2019, Hotărîrea Curţii Constituţionale a RM nr. 21 din 20.10.2011, privind interpretarea articolului 46 alin. (3) din Constituţie). În acelaşi context, menționează că preeminenţa (superioritatea) dreptului este unul dintre principiile fundamentale ale unei societăţi democratice, prin urmare, respectarea de către aitorităţiile publice a atributelor dreptului de proprietate asupra bunurilor proprietarului, trebuie să fie obligatorie într-o societate democratică. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate îi permite titularului să facă singur ce vrea cu bunul său, în limitele prevăzute de lege. Astfel proprietarul în exclusivitate posedă, foloseşte şi dispune în "plena potestas" de bunurile sale. În virtutea acestei puteri exclusive, oferite de legiuitor, proprietarul poate face asupra bunurilor sale orice act, cu condiţia că aceste acte să nu contravină legii şi să nu aducă atingere drepturilor unor terţi. Odată cu exercitarea acestor prerogative de către proprietar, toate celelalte persoane sunt înlăturate, având numai obligaţia de a nu împiedica exercitarea dreptului de proprietate. Totodată, urmează de specificat şi faptul că în practica CtEDO (care este direct aplicabilă sistemului de drept al Republicii Moldova, reieşind din art. 4 din Constituţie) cuprinsul art. 1 din Primul Protocol la Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale, este apreciat şi cu semnificaţie autonomă, Curtea statuând textual, că noţiunea de "bun" în sensul Convenţiei, nu se limitează numai la proprietatea asupra unor bunuri corporale, dar şi la cercul de interese din sfera dreptului de proprietate, pe care îl poate avea persoana în temeiul unor circumstanţe legale, care pot da naştere unei "aşteptări" sau "speranţe legitime", care în sensul acestei dispoziţii este asimilată noţiunii de "bun" (prima dată această abordare a fost expusă de CtEDO în cauza Pine Valley Developments Ltd şi alţii împotriva Irlandei, hotărîrea din 29,11.1991, pct.51).

Având în vedere cele expuse anterior, în raport cu circumstanţele cazului din speţă, atenţionează că poziţia autorităţii publice municipale, expusă în scrisoarea/răspuns nr. ***** din 30 iulie 2021 şi în scrisoarea/răspuns nr. ***** din 21 septembrie 2021, nu ţine o justificare logică și legală, iar argumentele expuse sunt contradictorii, or pe de o parte se afirmă că cererea solicitanţilor privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, nu poate fi eliberată din lipsa reglementărilor urbanistice (adică nu există planul urbanistic general sau zonal) iar pe de altă parte, se face trimitere la faptul că terenul solicitanţilor cu nr. cadastral*****, potrivit Regulamentului local de urbanism al municipiului Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** din 25 decembrie 2008, se află în zona în care este stabilit codul "*****", care ar corespunde cerinţei de construcţie a unui Complex imobiliar cu spaţii comerciale şi locative, cu

regimul de înălţime *****. Însă, după cum a indicat anterior, reieşind din art. 19 lit. b) din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului şi Anexa la această lege, responsabil pentru aprobarea şi punerea în aplicare a Planului Urbanistic General şi Zonal al municipiului, este anume Consiliul mun. Chişinău, care însă datorită inacţiunilor sale şi din motive independente de voinţa petiţionarilor, nu a realizat acest fapt, dar pe de altă parte se face trimitere la regimul zonal ”*****” care chipurile ar rezulta din Regulamentul local de urbanism al municipiului Chişinău, aprobat decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** din 25 decembrie 2008, dar care de fapt nu este aplicabil zonei istorice centrale a mun. Chişinău, nefiind intrat în vigoare, reieşind chiar din pct. 4 al acestei decizii.

Totodată, autoritatea publică municipală a acceptat oferta SRL „NG-Invest” de implicare în elaborarea Planului Urbanistic Zonal în perimetrul străzilor - str. *****, bd. *****, str. *****, str. *****, prin emiterea dispoziţiei Primarului General al mun. Chişinău nr. ***** din 28 iulie 2020 şi a Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. ***** din 07 august 2020, astfel creând premisele şi generând apariţia ”speranţei legitime” în sensul art. 1 din Primul Protocol la Convenţie, pentru SRL „NG-Invest” de valoifcare a terenului cu nr. cadastral*****, situat în mun. Chişinău, sect. *****, str. S. *****, prin semnarea Contractului de societate civilă nr. *****, la data de 20 octombrie 2020, SRL „Serenda-Com”. Dar necătând la faptul că, atât Planul Urbanistic Zonal întocmit de IMP ***** cât şi decizia Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării al RM, adoptată în cadrul şedinţei, conform procesului- verbal nr. *****din 22.02.2021, permite SRL „NG-Invest”, construcţia unui Complex imobiliar, cu regimul de înălţime *****, pe terenul cu nr. cadastral*****, situat în mun. Chişinău, sect. *****, str. ***** *****, Consiliul mun. Chişinău, în lipsa unor temeiuri legale (concluzii urbanistice, norme în construcţii, ş.a.) adoptă decizia nr.***** din **********, care la pct. 5.13 stabileşte un regim de înălţime nu mai înalt de 12-15m, prin ce în mod unilateral se distruge interesul investitorului şi a proprietarului de valorificare a drepturilor sale.

În conformitate cu art. 5 din Codul administrativ - activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operaţiunilor administrative realizate de autorităţile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea. În conformitate cu art. 6 din Codul administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate

publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative. În conformitate cu art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ - actele administrative individuale pot fi, acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat. În conformitate cu art. 12 din Codul administrativ - un act administrativ normativ este actul juridic subordonat legii, adoptat, aprobat sau emis de o autoritate publică în baza prevederilor constituţionale sau legale, care nu se supune controlului constituţionalităţii şi stabileşte reguli de aplicare obligatorii pentru un număr nedeterminat de situaţii identice. În conformitate cu art. 17 din Codul administrativ - drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă. În conformitate cu art. 20 din Codul administrativ - dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod. În conformitate cu art. 28 alin. (1) din Codul administrativ - procedura administrativă se realizează într-un mod simplu, adecvat, rapid, eficient şi corespunzător scopului. În conformitate cu art. 29 alin. (1) din Codul administrativ - orice măsură întreprinsă de autorităţile publice prin care se afectează drepturile sau libertăţile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporţionalităţii. În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul administrativ - motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual în motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii. În conformitate cu art. 189 alin. (1) din Codul administrativ - orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

În conformitate cu art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ - o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru, obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ mdrvidual (acţiune în obligare). În conformitate cu art. 206 alin. (1) lit. e) din Codul administrativ - o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru, anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ facţiune de control normativ). În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ - examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre

următoarele hotărîri, în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată. În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. e) din Codul administrativ - examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri, în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul. În conformitate cu art. 225 alin. (2) lit. a)-b) din Codul administrativ - verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică, şi- a exercitat dreptul discreţionar şi a luat în considerare toate faptele relevante.

Totodată, cu referire la limitele competenţei instanţei judecătoreşti naţionale, consideră necesar că urmează să scoată în evidenţă şi câteva recomandări cuprinse în Hotărârea Plenului Curţii Supreme de Justiţie nr. 3 din 09 iunie 2014, cu privire la aplicarea de către instanţele judecătoreşti a unor prevederi ale Convenţiei Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, pe care le apreciază ca fiind relevante pe caz şi anume - prin aderarea la Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale (în continuare Convenţia Europeană), Republica Moldova şi-a asumat obligaţia de a garanta respectarea şi apărarea drepturilor şi a libertăţilor fundamentale, proclamate de Convenţie, tuturor persoanelor aflate sub jurisdicţia sa. Responsabilitatea primară de a asigura respectarea drepturilor şi libertăţilor fundamentale prevăzute de Convenţia Europeană, potrivit principiului subsidiarităţii, îi revine Statului. Acest principiu prezumă faptul că, înainte de a apela la instituţiile Convenţiei, orice reclamant trebuie să fi adresat plângerea sa tuturor acelor instituţii naţionale care ar putea oferi un remediu eficient şi adecvat în împrejurările cauzei, deoarece Statul respondent ”trebuie să aibă mai întîi şansa de a redresa situaţia la care se face referire prin propriile mijloace şi în cadrul sistemului juridic naţional”. Totodată, acest principiu reflectă nu numai existenţa remediilor de redresare, dar şi obligaţia primordială a tuturor autorităţilor, în special a instanţelor de judecată, de a preveni încălcările prin aplicarea directă a Convenţiei Europene în deciziile sale. La fel, pct. l alin. 4-5 din aceiaşi hotărîre recomandă - în acest sens, sarcina primordială cu privire la aplicarea prevederilor Convenţiei Europene revine instanţelor naţionale.

Astfel, la judecarea cauzelor, instanţele de judecată trebuie să verifice dacă legea sau actul, care urmează a fi aplicate şi care prevede drepturi şi libertăţi proclamate de Convenţia Europeană, sînt compatibile cu prevederile acesteia. În caz de incompatibilitate, instanţele judecătoreşti vor aplica direct prevederile Convenţiei

Europene, despre acest fapt fiind menţionat în actele judecătoreşti de dispoziţie pronunţate, iar pct. 4 alin. (2)-(3) din aceeaşi hotărâre recomandă - jurisprudenţa CEDO atestă în acest sens că Statul este responsabil pentru omisiunile autorităţilor cărora le-a delegat sarcini în vederea respectării drepturilor şi a libertăţilor fundamentale ale omului şi care nu au întreprins măsuri prompte şi adecvate în vederea executării acestora. Sub aspectul prevederilor Convenţiei Europene şi a Protocoalelor sale, în interpretarea CEDO, prin limitarea drepturilor şi libertăţilor (imixtiunea în drepturile şi libertăţile omului) se subînţeleg orice decizii, acţiuni (inacţiuni) ale autorităţilor de stat, ale autorităţilor publice locale, ale persoanelor cu funcţie de răspundere, ale funcţionarilor publici ai organelor de stat sau municipale, precum şi a altor persoane care, în urma adoptării sau executării (neexecutării) în privinţa unei persoane a cărei drepturi se pretind a încălcate, creează obstacole în realizarea drepturilor şi libertăţilor acesteia.

În final, consideră că în prezenta cerere, au fost prezentate suficiente argumente serioase şi rezonabile, care indică asupra faptului că, refuzul autorităţii publice municipale prin care nu s-a acordat petiţionarilor SRL „Serenda-Com” şi SRL „NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea unui Complex imobiliar cu spaţii comerciale şi locative, cu regimul de înălţime *****, pe terenul de pe adresa mun. Chişinău, str. ***** *****, nr. cadastral*****, precum şi actul administrativ normativ, pct. 5.13 din decizia Consiliului mun. Chişinău nr.***** din **********, sunt ilegale şi urmează a fi calificate drept o încălcare a dreptului garantat de art. 1 din Primul Protocol la Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale, adoptată la 04.11.1950, ratificată prin Hotărîrea Parlamentului RM Nr. 1298-XIII din 24.07.1997, prin faptul că se impune o limitare nejustificată şi disproporţionată a dreptului de proprietate, în realizarea atributului de folosinţă, iar Statul Republica Moldova este responsabil de aceste obstacole şi din aceste considerente solicită instanţei de judecată, care prin competenţa sa, dispune de sarcina primordială, de a verifica legalitatea acţiunilor contestate ale autorităţii publice, să admită prezenta cerere şi să adopte o hotărîre, care să înlătură aceste discrepanţe şi să restabilească executarea potrivită a ordinii de drept.

Solicită părțile reclamante SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com”:

- Anularea scrisorii/răspunsului nr. ***** din 30 iulie 2021 semnată de viceprimarul mun. Chișinău, *****și a scrisorii/răspunsului nr. ***** din 21 septembrie 2021 semnată de viceprimarul mun. Chișinău, Ilie Ceban.
- Anularea în parte a pct. 5.13 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din ********** și anume a sintagmei ”dar nu va depăși (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15 m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul,

acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului patru suprateran. În spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60 % din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minimum 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spațiu se va considera etaj; (Notă: vezi reglementările ***** ”Blocul locativ”, *****”Clădiri civile. Clădiri și construcții publice” și NCM *****”Clădiri administrative. Norme de protejare”)”.

- Obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău să elibereze proprietarului SRL ”Serenda-Com” și beneficiarului SRL ”NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex imobiliar cu spații comerciale și locative, cu regimul de înălțime *****, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, str S. *****, nr. cadastral*****.

Prin referința depusă de reprezentantul Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, *****s-a relevat că, potrivit dosarului administrativ anexat la materialele cauzei se atestă cu certitudine că la data de 21 iulie 2021 de către SRL “Serenda-Com” a fost depusă cerere de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. ***** pentru imobilul/terenul cu nr. cadastral*****, din municipiul Chişinău, str. ***** *****. Prin răspunsul nr. 21/***** din 30 iulie 2021 reclamantul a fost informat motivat despre imposibilitatea satisfacerii cererii depuse. La data de 25 august 2021, SRL “Serenda-Com” și SRL “NG-Invest” au depus cererea prealabilă nr. ***** prin care au solicitat anularea în parte a pct. 5.13 din decizia Consiliului mun. Chişinău nr.***** din ********** şi anume a sintagmei: “dar nu va depăşi (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferenţial cu acoperiş în pante, înălţimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăşi 12-15 m, până la cota inferioară a acoperişului sau, în cazul acoperişurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului pentru suprateran. în spaţiul sub acoperişul în pante, pot fî amplasate mansarde într-un nivel. Suprafaţa maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăşi 60 % din suprafaţa construită a clădirii. La determinarea regimului de înălţime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda şi etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planşeului acestuia depăşeşte cota medie de sistematizare a solului cu minim 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spaţiu se va considera etaj”.

Totodată reclamanţii au solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de imobiliare cu spaţii comerciale şi locative, cu regimul de înălţime *****, pe terenul cu nr. cadastral***** din mun. Chişinău, str. S. *****. Prin răspunsul nr. ***** din 21 septembrie 2021 SRL “Serenda-Com” și SRL “NG-Invest” au

fost informați motivat despre respingerea cererii prealabile. Având în vedere că prin încheierea nr. ***** din 03 decembrie 2021, a fost separat într-un proces aparte capătul de cerere înaintat de SRL “Serenda-Com” și SRL “NG-Invest” către Consiliul mun. Chişinău, Primăria mun. Chişinău cu privire la anularea în parte a pct. 5.13 din decizia Consiliului mun. Chişinău nr.***** din ********** şi transmis după competenţă la Curtea de Apel Chişinău, se va expune doar asupra capătului de cerere cu privire la anularea scrisorii/răspuns nr. ***** din 21 iulie 2021 şi a scrisorii/răspuns nr. ***** din 25 august 2021 şi obligarea Primăriei mun. Chişinău şi Consiliului mun. Chişinău să elibereze certificat de urbanism pentru proiectare.

Conform art. 9 alin. (1) şi (2) din Codul administrativ, prin petiţie, în sensul prezentului cod, se înţelege orice cerere, sesizare sau propunere adresată unei autorităţi publice de către o persoană fizică sau juridică. Prin cerere se solicită emiterea unui act administrativ individual sau efectuarea unei operaţiuni administrative. Art. 69 alin. (2) din Codul administrativ prevede că în cazul depunerii unei petiţii, autoritatea publică este obligată să iniţieze o procedură administrativă. Potrivit art. 6 alin. (1) din Codul administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Conform art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Astfel, coroborând răspunsul Direcţiei Generale Arhitectură, Urbanism şi Relaţii Funciare nr. *****/***** din 30 iulie 2021 cu prevederile art. 10 alin. (1) - 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, concluzionează că acesta constituie un act administrativ individual.

Potrivit art. 20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod. Potrivit art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/ stabilită de lege căruia/ căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă. Iar în conformitate cu art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă. Potrivit art. 166 din Codul administrativ, cererea prealabilă

poate li depusă numai dacă persoana îşi revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual. Conform art. 162 alin. (1) din Codul administrativ, procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Iar potrivit art. 162 alin. (3) lit. b) şi c) din Codul administrativ, cererea prealabilă poate fî îndreptată spre a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Menţionează că cererea reclamanţilor nr. ***** din 25 august 2021 nu constituie o cerere prealabilă, ori instituţia cererii prealabile este instituită spre verificarea legalităţii unui act al autorităţii publice locale, iar solicitantul prin cererea sa nu contestă actul administrativ individual dar solicită eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex imobiliar cu spaţii comerciale şi locative, cu regimul de înălţime *****, pe terenul cu nr. cadastral***** din mun. Chişinău, str. S. *****. Astfel, conform prevederilor art. 207 (2) lit. f) din Codul administrativ, acţiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când nu sunt întrunite condiţiile prevăzute la art. 208 din Codul administrativ. De asemenea, art. 208 alin. (3) din Codul administrativ prevede că dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual. (4) O acţiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acţiuni. (5) O acţiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

Conform prevederilor legale supra citate, reclamantul urma să înainteze o cerere prealabilă. La acest capitol invocă şi faptul că potrivit art. 165 din Codul administrativ, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Dacă autoritatea publică nu soluţionează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului. Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiţiei. În cazul în care instanţa va considera că reclamantul a respectat procedura prealabilă menţionează următoarele:

Articolul 209 alin. (1) din Codul administrativ prevede că acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru

soluţionarea acesteia; data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător. Corespunzător, reclamanţii au depăşit termenul de 30 de zile pentru a se adresa instanţei de judecată pentru revindecarea pretinselor drepturi încălcate. Ori, potrivit art. 23 din Codul administrativ, toţi sunt egali în faţa legii.

Emitentul actului administrativ individual contestat susţine legalitatea şi temeinicia răspunsurilor emise, astfel încât acţiunea reclamantului nu întruneşte condiţiile prevăzute de lege pentru admiterea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Astfel, activitatea administrativă desfăşurată de către autoritatea emitentă a actului administrativ a fost efectuată având în vedere atribuţiile conferite de lege în realizarea sarcinilor administraţiei publice locale, precum şi în conformitate cu legislaţia în vigoare. În fond, reieşind din argumentele prezentate de către reclamanţi, aceştia invocă faptul că un prim motiv de contestare a scrisorii/răspunsului nr. *****/***** din 30 iulie 2021 şi respectiv nr. ***** din 21 septembrie 2021 este faptul ilegalităţii acestora.

Manifestă un total dezacord faţă de argumentul prezentat de către partea reclamantă, cu invocarea următoarelor teze juridice care demonstrează legalitatea scrisorilor/răspunsurilor menţionate.

Potrivit art. 3 alin. (1) din Legea privind statutul municipiului Chişinău, administrarea publică a municipiului Chişinău se realizează de către Consiliul municipal Chişinău ca autorităţi reprezentative şi deliberative ale populaţiei municipiului Chişinău, şi de către Primarul general al municipiului ca autorităţi reprezentative şi executive. (2) Consiliul municipal şi Primarul general exercită competenţe şi atribuţii specifice autorităţilor publice locale de nivelul întâi în teritoriul oraşului Chişinău şi de nivelul al doilea - în raporturile cu oraşele, satele (comunele) din componenţa municipiului. Legea privind descentralizarea administrativă stabileşte la art. 4 alin. (1) lit. o) şi respectiv alin. (2) că pentru autorităţile publice locale de nivelul întâi şi doi se stabilesc următoarele domenii proprii de activitate: a) planificarea urbană şi amenajarea teritoriului la nivel local, gestionarea spaţiilor verzi de interes local; o) contribuirea, în condiţiile legii, la protejarea patrimoniului cultural şi a monumentelor de for public de pe teritoriul administrat. Iar alin. (3) al aceluiaşi articol dispune că autorităţile publice locale de nivelurile întâi şi al doilea, în limitele legii, dispun de libertate deplină de acţiune în reglementarea şi gestionarea oricărei chestiuni de interes local care nu este exclusă din competenţa lor şi nu este atribuită unei alte autorităţi. Alte competenţe proprii autorităţilor publice locale pot fi atribuite acestora numai prin lege. Totodată, în conformitate cu art. 14 alin. (1) şi (2) din Legea privind administraţia publică locală, consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de

interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: v[1]) contribuie, în condiţiile legii, la protejarea patrimoniului cultural imobil (monumente arheologice, monumente de istorie şi cultură), a patrimoniului cultural imaterial şi mobil, a monumentelor de for public, a rezervaţiilor culturale şi naturale, situate pe teritoriul administrat. Iar în conformitate cu art. 6 alin. (2) din Legea privind statutul municipiului Chişinău, Consiliul municipal exercită următoarele competenţe de bază: 2) în domeniul managementului strategic al municipiului: f[1]) decide, în condiţiile legii, finanţarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului municipiului, inclusiv: - planul de amenajare a teritoriului municipiului; - planul urbanistic general al municipiului şi Regulamentul local de urbanism; - planul urbanistic zonal.

Concomitent art. 29 alin. (1) din Legea nr. 436/2006 stabileşte că primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; h[1]) contribuie, în condiţiile legii, la protejarea patrimoniului cultural imobil (monumente arheologice, monumente de istorie şi cultură), a patrimoniului cultural imaterial şi mobil, a monumentelor de for public, a rezervaţiilor culturale şi naturale, situate pe teritoriul administrat. Suplimentar, atribuţiile primarului general sunt descrise şi în conţinutul art. 15 alin. (1) din Legea privind statutul municipiului Chişinău, pct. 1) în domeniul conducerii activităţii executive: a) asigură executarea deciziilor adoptate de consiliul municipal; în cazul în care consideră motivat că decizia consiliului municipal este ilegală, primarul general sesizează oficiul teritorial al Cancelariei de Stat şi/sau instanţa de contencios administrativ; e) asigură elaborarea şi avizarea, în condiţiile legii, a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului municipiului, inclusiv: - planul de amenajare a teritoriului municipiului; - planul urbanistic general al municipiului şi Regulamentul local de urbanism; - planul urbanistic zonal, şi o prezintă spre aprobare consiliului municipal; pct. 3) în domeniul reglementării administrative şi normative a activităţii persoanelor fizice şi juridice de pe teritoriul municipiului Chişinău: a) eliberează autorizaţii şi alte acte permisive prevăzute de lege, având dreptul de a le suspenda sau revoca din motive temeinic justificate, în ceea ce priveşte autorizarea executării lucrărilor de construcţie subliniază că potrivit art. 3 alin. (1) din Legea, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de

reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi. Iar potrivit art. 4 alin. (1) din Legea menţionată, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

Întru explicarea unor termeni menţionează că potrivit Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, documentaţie de urbanism şi amenajare a teritoriului - reprezintă planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice şi regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele şi se face etapizarea acţiunilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se oferă soluţii pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor şi localităţilor, pentru prevenirea şi eliminarea disfuncţionalităţilor. Iar planuri urbanistice şi planuri de amenajare a teritoriului - reprezintă totalitatea documentelor scrise şi desenate referitoare la un teritoriu definit, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele şi măsurile în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului pe o perioadă determinată. Mai reţine că, conform art. 4 alin. (1), activitatea de amenajare a teritoriului are drept scop realizarea următoarelor obiective: a) dezvoltarea economică şi socială echilibrată în condiţiile respectării specificului fiecărei zone; b) ameliorarea calităţii vieţii oamenilor şi colectivităţilor umane; c) gestionarea responsabilă a resurselor naturale şi protecţia mediului înconjurător; utilizarea raţională a teritoriului. (2) În corespundere cu aceste obiective, autorităţile administraţiei publice locale întocmesc, în limitele competenţei stabilite, programele de organizare şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor. (3) Conducerea nemijlocită a activităţii de urbanism în localităţi se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale, în conformitate cu documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului. Potrivit art. 6 alin. (1) Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice şi regulamentele aferente acestora. (2) Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se fundamentează pe studii preliminare şi pe cercetări ştiinţifice şi conţine prevederi cu caracter director şi cu caracter reglementator. Prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinaţia terenurilor şi regulile de utilizare a acestora. în temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire. (4) Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcţii trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice şi planuri de amenajare a teritoriului.

Prin urmare, se constată că activitatea de elaborare a documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului este o activitate complexă şi îndelungată. La etapa actuală au loc discuţii publice asupra temei-program (caiet de sarcini) pentru definitivarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Centru (Nucleul Istoric al Chişinăului). În aceeaşi ordine de idei, atrage atenţia instanţei că conform Planului urbanistic general al oraşului Chişinău,

aprobat prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** din 22 martie 2007, terenul cu nr. cadastral***** din str. S. *****, este amplasat în nucleul istoric al Chişinăului, monument de importanţă naţională, inclus cu nr. ***** Chişinău în Registrul naţional al monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531 din 22.06.1993.

Art. 4 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, prevede că certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului. Iar în conformitate cu pct. 4 din decizia nr. ***** din 25 decembrie 2008, Consiliul municipal Chişinău a decis că pentru Zona Centrală istorică a oraşului Chişinău, Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chişinău a Planului Urbanistic Zonal Centru şi a Schemei complexe a transporturilor. Punctul 5.13 din decizia Consiliului mun. Chişinău nr.***** din ********** prevede că înălţimea clădirilor noi în interiorul cvartalelor istorice se va stabili reieşind din parametrii terenului, distanţele minime admise între construcţii...indicii urbanistici aprobaţi în Regulamentul local de urbanism (funcţia urbană, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului), dar nu va depăşi (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferenţial cu acoperiş în pante, înălţimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăşi 12-15 m, până la cota inferioară a acoperişului sau, în cazul acoperişurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului pentru suprateran. În spaţiul sub acoperişul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafaţa maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăşi 60 % din suprafaţa construită a clădirii. La determinarea regimului de înălţime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda şi etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planşeului acestuia depăşeşte cota medie de sistematizare a solului cu minim 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spaţiu se va considera etaj. Iar pct. 5.15 din decizia menţionată stabileşte că construcţiile noi pe teritoriul Nucleului istoric al municipiului Chişinău se vor proiecta şi construi în baza Planului Urbanistic Zonal al cartierului sau, în anumite cazuri în baza Planului Urbanistic de Detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării şi aprobate de Consiliul mun. Chişinău.

Subliniază că, potrivit notei informative la proiectul de decizie menţionat anterior, decizia respectivă a fost adoptată în urma abrogării art. 4 alin. (2) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, care prevedea următoarele: „în lipsa documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului, emitentul este obligat să elaboreze, prin intermediul serviciilor sale abilitate, o schemă de amplasare a imobilului/terenului şi a reţelelor edilitare, care, fiind avizată de către arhitectul-şef,

organele supravegherii de stat, va servi drept temei pentru elaborarea şi emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare", (articol abrogat prin Legea nr. 3 din 06.02.2020 "pentru modificarea unor acte legislative") cu scopul de a asigura pe de o parte prevederile Planului Urbanistic General al oraşului Chişinău şi a Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău aprobate anterior, iar pe de altă parte, interesele legitime ale proprietarilor de imobile/terenuri amplasate în Zona Centrală Istorică a oraşului Chişinău. Mai reţine că potrivit prevederilor pct. 1 din decizia Consiliului mun. Chişinău nr.***** din ********** "Cu privire la securizarea şi dezvoltarea zonei Centru-Nucleul Istoric al oraşului Chişinău", pe teritoriul monumentului de categorie naţională - Nucleul Istoric al Chişinăului, se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** din 25 decembrie 2008, în partea ce ţine de zonarea funcţională a teritoriului. Iar potrivit Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău, terenul din str. S. ***** se află în zona "*****" care cuprinde funcţiuni rezidenţiale cu densitate mai mare decât zona "R3". Sunt permise locuinţe cuplate sau înşiruite, pentru una sau două familii. Pentru codul "R4" se prescriu următoarele condiţii generale: "R4": locuinţă izolată: planşa H6 (anexată); Mărimea minimă a lotului: 350 mp; Front la stradă : 12 m; POT maxim : 45%; CUT maxim : 0.75 + 0.15 mansardat; Maxim teren/locuinţă : 87mp; Maxim locuinţe/ha : 110; Retragere linii roşii : max. 4,5 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieşirea din garaj se semaforizează). Retragere spate: 9m; Retrageri laterale: total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură; Alte condiţii comune: înălţime maximă: 10,5 m; înălţime gard perimetral: 2 m maxim (50% din suprafaţă plin); Parcaj obligatoriu: 1 loc/locuinţă; Lungime front la stradă pentru locuinţe înşiruite: max. 60 m. Privind încălcarea dreptului de proprietate.

Nu este de acord cu cele invocate de partea reclamantă cu privire la împiedicarea exercitării dreptului lor de proprietate. Astfel, articolul 1 din Protocolul adiţional la Convenţia pentru apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale statuează că: "Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional. Dispoziţiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuţii, sau a amenzilor".

Într-adevăr, dreptul de a dispune de bunurile proprii constituie un aspect tradiţional şi fundamental al dreptului de proprietate. Cu toate acestea, paragraful al doilea al art. 1 oferă statului contractant permisiunea de adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosinţei bunurilor conform interesului general. Acest paragraf stabileşte

astfel că statele contractante sunt judecători unici cu privire la necesitatea unei astfel de legi. În ceea ce priveşte "interesul general", acesta poate determina, în anumite cazuri, un legiuitor "să reglementeze folosinţa bunurilor" (Cauza Marckx împotriva Belgiei). Ori chiar reclamanții invocă prin cererea de chemare în judecată că dreptul de proprietate poartă un caracter exclusiv, care îi permite proprietarului să facă cu bunul său tot ce vrea în limitele prevăzute de lege şi ca să nu aducă atingere drepturilor legale a altor persoane. Mai mult, tot reclamanții fac referire la limitarea dreptului de proprietate care poate interveni în măsura în care este necesară asigurarea unui just echilibru între diferitele drepturi fundamentale protejate sau între dreptul de proprietate şi interesul general. Ar fi fost relevante argumentele reclamanților cu privire la încălcarea dreptului de proprietate în cazul în care prin decizia menţionată se interzicea construcţia blocurilor locative în general. Or, prin nota informativă la proiectul de decizie privind punerea în aplicare a Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău pentru Zona Centrală Istorică a oraşului Chişinău este clar intenţia autorităţii deliberative de a nu încălca dreptul de proprietate ale persoanelor fizice şi juridice asupra terenurilor/imobilelor. Totodată, prin respectiva decizie (nr.***** din 02.04.20210), având în vedere abrogarea de către Parlament al art. 4 alin. (2) din Legea *****/2010 (articol abrogat prin Legea nr, 3 din 06.02.2020 pentru modificarea unor acte legislative) şi ca rezultat imposibilitatea Primăriei municipiului Chişinău de a elabora şi elibera certificate de urbanism pentru proiectare/autorizaţii de construire pentru terenurile/imobilele amplasate in Zona Centrală Istorică a oraşului Chişinău, se desprinde clar intenţia Consiliului mun. Chişinău de a interveni în limita competenţei cu reglementări corespunzătoare pentru neadmiterea încălcării dreptului de proprietate.

Astfel, prin decizia menţionată, nu se intervine in dreptul de proprietate a reclamanţilor, aceştia deţin în continuare deplinătatea atributelor dreptului de proprietate însă sunt obligaţi să le exercite în limitele legale impuse. Or, administraţia publică locală prin decizia dată impune o reglementare a folosinţei bunurilor. Similar speţei prezente, practica CEDO în cauza Sporrong şi Lonnroth împotriva Suediei, pct. 62-64, statuează că un ordin de expropriere combinat cu o interdicţie de a construi pentru o perioadă de timp considerabilă a fost considerat reglementare a folosinţei bunurilor. În temeiul mai multor articole ale Convenţiei, jurisprudenţa Curţii indică faptul că este necesar să se privească dincolo de aparenţe şi să se verifice limbajul utilizat şi să se concentreze pe realităţile situaţiei (de exemplu, Apap Bologna împotriva Maltei, pct. 83). Realitatea situaţiei constă în faptul că Zona Centrală Istorică a oraşului Chişinău, potrivit Hotărârii nr. 1531 din 22.06.1993 pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor, poziţia 308, constituie monument de importanţă naţională. Iar potrivit art. 1 alin. (1) şi alin. (2) din Legea privind ocrotirea monumentelor, monumente sunt obiecte sau ansambluri de

obiecte cu valoare istorică, artistică sau ştiinţifică, care reprezintă mărturii ale evoluţiei civilizaţiilor de pe teritoriul republicii, precum şi ale dezvoltării spirituale, politice, economice şi sociale, şi care sânt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat (denumit în cele ce urmează Registrul monumentelor). Toate monumentele situate pe teritoriul Republicii Moldova fac parte din patrimoniul ei cultural şi natural şi se află sub protecţia statului. Art. 1 din Protocolul nr. 1 recunoaşte faptul că statele contractante au dreptul, inter alia, de a reglementa folosinţa bunurilor conform interesului general [Sporrong şi Lonnroth împotriva Suediei, pct. 61; Iatridis împotriva Greciei (MC), pct. 55; J.A. Pye (Oxford) Ltd şi J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Regatului Unit (MC), pct. 52; Anheuser-Busch Inc. împotriva Portugaliei (MC), pct. 62; Alisic şi alţii împotriva Bosniei şi Herţegovinei, Croaţiei, Serbiei, Sloveniei şi Fostei Republici Iugoslave a Macedoniei (MC), pct. 98; Immobiliare Saffi împotriva Italiei (MC), pct. 44; Broniowski împotriva Poloniei (MC), pct. 134; şi Vistins şi Perepjolkins împotriva Letoniei (MC), pct. 93].

Astfel, prin limitarea numărului de etaje permise a fi construire în Zona Centrală Istorică a oraşului Chişinău se pune în valoare interesul general şi nicidecum limitarea dreptului de proprietate. Măsurile clasificate de Curte, drept reglementare a folosinţei bunurilor acoperă o serie de situaţii, inclusiv, de exemplu, următoarele: revocarea sau modificarea condiţiilor de acordare a licenţelor care afectează desfăşurarea activităţilor (Tre Traktorer Aktiebolag împotriva Suediei, pct. 55; impunerea unor obligaţii pozitive asupra proprietarului terenului (de ex., reîmpădurire obligatorie - Denev împotriva Suediei, decizie a Comisiei). Orice ingerinţă din partea unei autorităţi publice la respectarea „bunurilor” poate fi justificată numai dacă serveşte unui interes public (sau general) legitim [(Belâne Nagy împotriva Ungariei (MC), pct. 113; (Lekic împotriva Sloveniei (MC), pct. 105]. Curtea a constatat că următoarele scopuri sunt incluse în noţiunea de interes public în sensul acestei dispoziţii: adoptarea de planuri de dezvoltare a terenurilor şi oraşelor (Sporrong şi Lonnroth împotriva Suediei, pct. 69. Conservarea patrimoniului cultural şi, dacă este cazul, utilizarea durabilă a acestuia, au ca scop, pe lângă menţinerea unei anumite calităţi a vieţii, conservarea rădăcinilor istorice, culturale şi artistice ale unei regiuni şi ale locuitorilor acesteia. Ca atare, reprezintă o valoare esenţială, protejarea şi promovarea sa fiind obligatorie pentru autorităţile publice [Beyeler împotriva Italiei (MC), pct. 112; SCEA Ferme de Fresnoy împotriva Franţei (dec.); Debelianovi împotriva Bulgariei, pct. 54; Kozacioglu împotriva Turciei (MC), pct. 54]. Lista scopurilor în care pot interveni ingerinţe astfel încât să intre în sfera noţiunii de interes public este extinsă şi poate include diverse scopuri noi, care ţin seama de consideraţii de ordine publică în diferite contexte faptice. Curtea va respecta hotărârea legiuitorului în ceea ce priveşte „interesul public”, cu excepţia cazului în care hotărârea

menţionată este în mod evident lipsită de un temei rezonabil [Belâne Nagy împotriva Ungariei (MC), pct. 113].

În cadrul sistemului de protecţie instituit de Convenţie, este de competenţa autorităţilor naţionale să efectueze evaluarea iniţială cu privire la existenţa unei probleme de interes public care să justifice măsurile de privare de proprietate sau care constituie o ingerinţă în dreptul la respectarea „bunurilor”. Unul dintre elementele criteriului justului echilibru este acela dacă există alte măsuri mai puţin invazive care ar fi putut fi invocate în mod rezonabil de autorităţile publice în urmărirea interesului public.

Astfel prin decizia respectivă, autoritatea deliberativă a municipiului Chişinău, nu a interzis construcţia pe teritoriul Zonei Istorice a oraşului Chişinău, însă a limitat înălţimea construcţiilor, astfel încât să nu fie încălcat dreptul de proprietate a titularilor dar şi să asigure un echilibru între interesul privat şi cel public. Mai mult, decizia contestată vizează nu numai reclamanții în special dar este general aplicabilă în limitele Zonei Istorice a oraşului Chişinău. În temeiul art. 1 din Protocolul nr. 1, simplul fapt că o persoană deţine un teren nu conferă, în sine, unui proprietar dreptul de a construi pe terenul respectiv. în temeiul acestei dispoziţii, este permis să se impună şi să se menţină diverse restricţii în materie de construcţii. În astfel de circumstanţe, în cazul în care interesul general al comunităţii este preeminent, Curtea consideră că marja de apreciere a statului este mai largă decât atunci când sunt în joc drepturile civile [Gorraiz Lizarraga şi alţii împotriva Spaniei, pct. 70; Mellacher şi alţii împotriva Austriei, pct. 55; Chapman împotriva Regatului Unit (MC), pct. 104].

Curtea a examinat o serie de cauze care priveau restricţii impuse proprietarilor de terenuri în contextul amenajării teritoriului, care uneori au durat mai mulţi ani (Skibiriscy împotriva Poloniei, pct. 98; Skrzyriski împotriva Poloniei, pct. 92; Rosinski împotriva Poloniei, pct. 89; Buczkiewicz împotriva Poloniei, pct. 77; Pietrzak împotriva Poloniei, pct. 115; Hakan An împotriva Turciei, pct. 36; Rossitto împotriva Italiei, pct. 37; Maioli împotriva Italiei, pct. 52; Huseyin Kaplan împotriva Turciei, pct. 38; Ziya flevik împotriva Turciei, pct. 33). în Jahn şi alţii împotriva Germaniei (MC), pct. 100-105, cauză care privea circumstanţe excepţionale, s-a constatat că astfel de restricţii, chiar şi atunci când au fost impuse în mod permanent şi fară niciun drept de a obţine despăgubiri, au fost în conformitate cu această dispoziţie.

Cu referire la argumentul invocat precum că emitentul actului i-a creat o speranţă legitimă prin acceptarea ofertei de implicare la elaborarea planului urbanistic zonal în perimetrul străzilor str. ***** bd. *****, str. *****, str. ***** menţionează că: Pentru ca o ”aşteptare” să fie ”legitimă”, aceasta trebuie să aibă o natură mai concretă decât o simplă speranţă şi să se bazeze pe o prevedere legală sau pe un act juridic, precum o hotărâre judecătorească, care să aibă legătură cu dreptul patrimonial în cauză [Kopecky

împotriva Slovaciei (MC), pct. 49-50; Centro Europa 7 S.R.L. şi di Stefano împotriva Italiei (MC), pct. 173; Saghinadze şi alţii împotriva Georgiei, pct. 103; Ceni împotriva Italiei, pct. 39; Belâne Nagy împotriva Hungary (MC), pct. 75]. Ori, reclamanţii, fiind o companie cu profil în construcţii cu o perioadă de activitate de peste 15 ani în acest domeniu, cu siguranţă cunoşteau despre faptul că pentru Zona Centrală nu este elaborat Planul Urbanistic Zonal şi astfel aceştia nu pot invoca faptul că prin depunerea cererii pentru eliberarea certificatului de urbanism aveau o "legitimă aşteptare" în sensul jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului. Iar implicarea în elaborarea planului urbanistic zonal este un act benevol acceptat de către beneficiar şi nu poate servi ca "speranţă" pentru satisfacerea ulterioară a cererii de eliberare a certificatului de urbanism, ori soluţionarea cererii în cauză este reglementată de acte normative care se aplică corespunzător. Şi nicidecum nu poate servi temei de soluţionare a cererii de eliberarea a certificatului de urbanism faptul implicării în elaborarea documentaţiei de urbanism.

În concluzie, reiterează că, la emiterea dispoziţiei, emitentul, a respectat dreptul discreţionar şi procedurile legale de emitere a actului, actul administrativ fiind astfel legal, nefiind dovedite careva temeiuri legale de anulare a acestuia, reclamanţii neinvocând în susţinerea poziţiei lor careva probe pertinente, concludente şi utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea anulării actului administrativ contestat şi admiterea cerinţelor înaintate. Potrivit art. 224 alin. (1) din Codul administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, daca acestea sânt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată; în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată; în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

Consideră că prezenta cerere de chemare în judecată nu întruneşte condiţiile necesare pentru admisibilitatea unei acţiuni în contencios administrativ, nici pentru adoptarea unei hotărâri în baza art. 224 alin (1), lit. a) - e) din Codul administrativ, prin urmare, în temeiul ar. 207 alin. (1), alin. (2) lit. f), art. 224 alin. (1) lit. f), Consiliul mun. Chişinău, Primăria mun. Chişinău solicită instanţei de judecată să declare prezenta acţiune inadmisibilă sau să respingă acţiunea ca fiind neîntemeiată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 03 decembrie 2021 s-a separat într-un proces aparte capătul de cerere înaintat de SRL ”NG-Inest” și SRL ”Serenda-Com” către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la anularea în parte a pct. 5.13 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din **********. S-a transmis după competență la Curtea de Apel Chișinău, acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”NG-Invest” și SRL ”Serenda-Com” către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la anularea în parte a pct. 5.13 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din **********.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2022 s-a respins acțiunea înaintată de SRL ”NG-Invest” și SRL ”Serenda-Com” către Consiliul mun. Chișinău cu privire la anularea în parte a pct. 5.13 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din **********, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 septembrie 2022 s-a admis recursul declarat de SRL ”NG-Invest” și SRL ”Serenda-Com”, s-a casat hotărârea Curții de Apel Chișinău din 16 mai 2022 și s-a restituit cauza Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), conform competenței.

Prin cererea de concretizare formulată de SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” s-a solicitat următoarele:

- Anularea scrisorii/răspunsului nr. ***** din 30 iulie 2021 semnată de viceprimarul mun. Chișinău, *****și a scrisorii/răspunsului nr. ***** din 21 septembrie 2021 semnată de viceprimarul mun. Chișinău, Ilie Ceban.
- Anularea în parte a pct. 5.13 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din ********** și anume a sintagmei ”dar nu va depăși (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15 m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul, acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului patru suprateran. În spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60 % din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minimum 2 m.

Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spațiu se va considera etaj; (Notă: evzi reglementările ***** ”Blocul locativ”, *****”Clădiri civile. Clădiri și construcții publice” și NCM *****”Clădiri administrative. Norme de protejare”)”.

- Obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău să elibereze proprietarului SRL ”Serenda-Com” și beneficiarului SRL ”NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex imobiliar cu spații comerciale și locative, cu regimul de înălțime *****, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, str S. *****, nr. cadastral*****.

În ședința de judecată, reprezentantul SRL „NG-Invest”, avocatul Andrei Cranostan a pledat pentru admiterea integrală a acțiunii.

În ședința de judecată, SRL „Serenda-Com”, Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău nu s-au prezentat, deși au fost citați în mod legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, în virtutea art. 218 lit. d) din Codul administrativ, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este întemeiată și urmează a fi admisă parțial din următoarele considerente.

Conform art. 22 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform art. 195 din Codul administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169-171.

În conformitate cu prevederile art. 206 din Codul administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare);

d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau

e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Luând în considerare rigorile art. 218 din Codul administrativ, examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii:

a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă;

b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă;

c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară;

d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

Conform art. 219 din Codul administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

Conform art. 225 alin. (2) din Codul administrativ, instanța are obligația de a verifica exercitarea 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.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces. Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

Materialele cauzei și explicațiile participanților la proces denotă următoarea stare de fapt.

La caz, SRL „Serenda-Com” este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** și construcției cu nr. cadastral *****.01 situate în mun. Chișinău, str. ***** *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 17 decembre 2001, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 25 decembrie 2001. (f.d. 12)

Prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. 61/1-2 din 22 martie 2007 a fost aprobat Planul Urbanistic General (PUG) al oraşului Chişinău, ca document fundamental cu caracter director în definirea şi implementarea politicilor, programelor şi proiectelor de dezvoltare ale oraşului Chişinău.

Prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** din 25 februarie 2008 a fost aprobat Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al orașului Chișinău, ca parte componentă a Planului Urbanistic General al oraşului Chişinău, cu caracter reglementator. (f.d. 31)

Regulamentul Local de Urbanism stabileşte zonarea teritoriului, regulile de administrare a zonelor, criteriile de schimbare a zonării. Iniţiativa înlocuirii Hotărârii de Zonare o poate avea: 1. Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare atunci

când constată o creștere din ce în ce mai mare a numărului de solicitări de modificare a hărţii şi a regulamentului; 2. Consiliul Local atunci când obiectivele socio-economice nu mai sunt atinse prin zonarea existentă; 3. Cetăţenii domiciliaţi în municipiul Chişinău.

În conformitate cu prevederile pct. 4 a deciziei nr. ***** din 25 decembrie 2008, Consiliul mun. Chişinău a decis că pentru Zona Centrală Istorică a oraşului Chişinău, Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul mun. Chișinău a Planului Urbanistic Zonal Centru şi a Schemei complexe a transporturilor.

Prin cererea din 30 iunie 2020 depusă de SRL „NG-Invest” în adresa Primarului General al mun. Chișinău, autorul cererii a comunicat că are stabilite relații de parteneriat cu proprietarul terenului cu nr. cadastra***** situat în mun. Chișinău, str. ***** *****, cu care în comun urmăresc scopul edificării în condițiile legii, a unui nou proiect imobiliar, în condițiile art. 14 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, intervine cu solicitarea de inițiere a elaborării Planului Urbanistic Zonal în perimetrul străzilor – str. *****, bd. *****, str. *****, str. *****. Titularul cererii și-a arătat disponibilitatea de a suporta cheltuielile necesare și a finanța lucrările instituțiilor abilitate, odată cu aprobarea de către autoritatea publică locală, precum și a respecta în continuare toate rigorile impuse de cadrul legal și a acționa numai după aprobarea acțiunilor preconizate, de către organele abilitate. (f.d. 13)

Prin dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr. ***** din 28 iulie 2020 s-a inițiat elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor ***** – ***** – ***** – bd. *****, cu operarea modificărilor de rigoare în Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. ***** din 25 decembrie 2008. (f.d. 14)

La data de 07 august 2020 Primarul General al mun. Chișinău a emis beneficiarilor SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” certificatul de urbanism pentru proiectare nr. ***** care viza elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul cuprins în perimetrul străzilor ***** - ***** - ***** - bd. *****. (f.d. 15)

În acest sens, între SRL „NG-Invest” (beneficiar) și IMP ***** (proiectant) a fost încheiat contractul de proiectare nr. ***** din 17 septembrie 2020 în temeiul căruia proiectantul s-a obligat să elaboreze în conformitate cu sarcina beneficiarului și normativele în vigoare, următoarele lucrări de proiectare: Planul Urbanistic Zonal pentru terenul cuprins în perimetrul străzilor ***** - ***** - ***** - bd. *****. (f.d. 17)

La data de 20 octombrie 2020 între SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” a fost încheiat contractul de societate civilă. (f.d. 20)

La data de 22 februarie 2021 Consiliul Național al Monumentelor Istorice a emis Fișa de avizare, Schița de proiect nr. *****(fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr. ***** din 12 martie 2021) prin care a aprobat schița

de proiect ”Restaurarea Casei de Raport din str. ***** *****” și edificarea unui Complex cu spații comerciale și locative, tip ***** cu următoarele condiții:

1. Fațada Complexului cu spații comerciale și locative, care este situată paralel cu str. ***** în spatele monumentului, să fie elaborată în mod simplu și degajat, pentru a nu fi influențată repunerea în valoare a obiectivului restaurat – Casa de Raport.

2. Regimul maxim de înălțime pentru Complexul cu spații comerciale și locative va fi *****. (f.d. 25)

La data de **********, a fost emisă decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** „Cu privire la securizarea şi dezvoltarea zonei Centru - Nucleul Istoric al oraşului Chişinău”, în scopul păstrării identității zonei centrale istorice, realizării unui cadru natural construit armonios. Actul a fost emis având în vedere necesitatea valorificării teritoriului cuprins în perimetrul menţionat dar şi a faptului că la momentul actual, noul Plan Urbanistic General al orașului Chişinău şi Regulamentul local de urbanism al oraşului Chişinău urmează să fie elaborate în următoarele 18 luni, s-a propus de a aproba prezentul proiect pentru asigurarea, pe de o parte, a prevederilor Planului Urbanistic General al oraşului Chişinău şi a Regulamentului local de urbanism al orașului Chişinău aprobate anterior, iar pe de altă parte, interesele legitime ale proprietarilor de imobile/terenuri amplasate în Zona Centrală istorică a orașului Chişinău. (f.d. 53)

În virtutea pct. 5.13 din decizie s-a dispus următoarele: ”Înălțimea clădirilor noi în interiorul cvartalelor istorice se va stabili reieșind din parametrii terenului, distanțele minime admise între construcții, normele sanitare și de protecție contra incendiilor, normele de însorire și iluminatul natural, indicii urbanistici aprobați în Regulamentul local de urbanism (funcția urbană, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului), dar nu va depăși (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15 m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul, acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului patru suprateran. În spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60 % din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minimum 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spațiu se va considera etaj; (Notă: evzi reglementările ***** ”Blocul locativ”, *****”Clădiri civile. Clădiri și construcții publice” și NCM *****”Clădiri administrative. Norme de protejare”)”.

La data de 21 iulie 2021, SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” au depus la Primăria mun. Chișinău cerere prin care au solicitat eliberarea certificatului de urbanism

pentru proiectarea unui complex cu spații comerciale și locative, tip *****, în mun. Chișinău, str. ***** 19. (f.d. 26)

Prin răspunsul viceprimarului mun. Chișinău, *****nr. ***** din 30 iulie 2021 s-a comunicat că, potrivit art. 4 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului. Conform Planului Urbanistic General al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. ***** din 22 martie 2007, imobilele sunt amplasate în Nucleul Istoric al Chișinău, monument de importanță națională, inclus cu nr. ***** Chișinău, în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531-XII din 22 iunie 1993. Potrivit prevederilor deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.***** din ********** ”Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru – Nucleul Istoric al or. Chișinău”, pe teritoriul monumentului de categorie națională – Nucleul Istoric al Chișinăului se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. ***** din 25 decembrie 2008, în partea ce ține de zonare funcțională a teritoriului. Conform Regulamentului local de urbanism al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. ***** din 25 decembrie 2008, terenul cu nr. cadastral***** este amplasat în zona cu codul ”*****” care cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona ”*****”. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii. Prin derogare de la Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău, prin decizia Consiliului mun. Cihșinău nr.***** din **********, pe teritoriul monumentului de categorie națională – Nucleul istoric al Chișinăului, au fost instituite reglementări temporare până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal Centru, modificărilor în Planul Urbanistic General al or. Chișinău și Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, care reglementează Nucleul Istoric al Chișinăului, pentru lucrările de sistematizare urbană a teritoriului și pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenții la imobile cu statut de monument, construcție, reconstrucție, desființare/demolare. Regimul maxim de înălțime al construcțiilor noi este reglementat de pct. 5.12-5.14 ale deciziei menționate. Conform pct. 5.15 al deciziei nr.***** din **********, construcțiile noi pe teritoriul Nucleului Istoric al mun. Chișinău, se vor proiecta și construi în baza Planului Urbanistic Zonal al cartierului sau, în anumite cazuri în baza Planului Urbanistic de Detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, aprobate de Consiliul mun. Chișinău. (f.d. 27)

Manifestând dezacordul cu poziția autorităților publice pârâte, SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” au exercitat calea prealabilă, iar prin răspunsul vicperimarului Ilie CEban nr. ***** din 21 septembrie 2021 s-a menționat că, proiectarea unui complex cu

spații comerciale și de locuințe, pe terenul cu nr. cadastral***** din str. ***** ***** nu se încadrează în reglementările urbanistice stabilite pentru zona cu codul ”*****”. Cu referire la anularea în parte a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.***** din **********, conform art. 64 din Legea privind administrația publică locală, controlului obligatoriu sunt supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: deciziile consiliilor locale de nivelurile întîi și al doilea, actele privind organizarea licitațiilor și actele privind atribuirea de terenur etc. Verificarea legalității emiterii deciziilor administrației publice locale, în conformitate cu art. 68 alin. (1) din Legea menționată, este pusă în seama Oficiului Teritorial al Cancelariei de Stat. Având în vedere cele expuse cererea prealabilă a fost respinsă. (f.d. 30)

Cu privire la adminisibilitatea acțiunii.

Revendicările reclamanților se circumscriu unei acțiuni în obligare (eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare), iar răspunsurile oferite pe marginea acestora conturează un act administrativ individual defavorabil (nr. ***** din 30 iulie 2021) și o decizie pe marginea cererii prealabile (nr. ***** din 21 septembrie 2021).

Art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

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

Din conținutul acțiunii, prin prisma cadrului legal citat, rezultă că, reclamanții revendică un drept subiectiv vătămat (dreptul de proprietate) şi repercusiunile negative generate de comportamentul autorităților publice pârâte.

Instanța constată că, acţiunea în contencios administrativ este înaintată de reclamanți în instanţa competentă jurisdicţional şi teritorial, este înaintată în interiorul termenului legal, au utilizat corect tipul acțiunii în obligare conform art. 206 din Codul administrativ în combinare cu art. 224 din Codul administrativ, pentru revendicarea drepturilor lor, precum și au epuizat calea prealabilă de tranșare a litigiului.

Prin urmare, instanța consideră că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 din Codul administrativ, nu se regăsesc.

În privința temeiniciei acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 3 din Codul administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor

prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Conform art. 6 din Codul administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia.

Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

Conform art. 16 din Codul administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

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

Conform art. 18, 19, 20 din Codul administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. 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. 21 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Conform art. 22 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 30 din Codul administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 din Codul administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit art. 32 din Codul administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

În conformitate cu art. 38 din Codul administrativ, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanţă de judecată independentă, imparţială şi instituită prin lege. În acest scop, instanţa de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege şi să asigure desfăşurarea cu celeritate a procesului.

În corespundere cu art. 94 din Codul administrativ, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui

act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

Potrivit art. 118 din Codul administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

În acord cu art. 120 din Codul administrativ, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

Potrivit art. 137 din Codul administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

În conformitate cu art. 225 din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) şi-a exercitat dreptul discreţionar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar;

d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

În cazul în care au fost emise acte administrative individuale şi normative referitoare la securitatea naţională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepţionale, la măsurile de urgenţă luate de autorităţile publice în vederea combaterii calamităţilor naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor şi a altor fenomene similare, instanţa de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanţe:

a) existenţa situaţiei excepţionale la data la care a fost emis actul;

b) competenţa autorităţii publice de a emite actul;

c) existenţa interesului public care justifică emiterea actului administrativ;

d) imposibilitatea efectivă a autorităţii publice de a emite actul în condiţii obişnuite.

Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale.

Cadrul normativ special.

Dispoziţiile art. 46, 54, 127 din Constituţia Republicii Moldova urmează a fi interpretate în coroborare cu art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia Europeană, în sensul în care impune exigenţa ca orice ingerinţă în dreptul de proprietate să aibă o bază legală, suficient de accesibilă, clară şi previzibilă.

Instanța menționează că ”prima şi cea mai importantă cerinţă a art. 1 al Protocolului nr. 1 este că orice ingerinţă a autorităţii publice în dreptul de proprietate trebuie să fie legală: a doua propoziţie din primul paragraf permite lipsirea de proprietate doar în condiţiile „prevăzute de lege”, iar al doilea paragraf recunoaşte dreptul statelor de a reglementa folosinţa bunurilor prin adoptarea ”legilor”. Mai mult, supremaţia legii, unul din principiile fundamentale ale unei societăţi democratice, este inerent tuturor articolelor Convenţiei” *(a se* vedea Broniowski, § 147)

De asemenea, instanța notează că, art. 1 al Protocolului nr. 1 la Convenţie nu garantează dreptul de a dobândi proprietăţi *(*a se vedea Kopecký v. Slovakia [GC], nr. 44912/98, § 35, ECHR 2004-IX, şi Van der Mussele v. Belgium, hotărâre din 23 noiembrie 1983, Seria A nr. 70, p. 23, § 48*).* Mai mult, „un reclamant poate pretinde o violare a articolului 1 al Protocolului nr. 1 la Convenţie doar dacă şi în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile” sale în sensul acestei prevederi.

Instanța face referire la prevederile art. 1 din Protocolul adiţional Protecţia proprietăţii ”orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional. Dispoziţiile precedente nu aduc atingere dreptului Statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuţii, sau a amenzilor.”

În acord cu art. 46 din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă. Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracţiuni ori contravenţii pot fi confiscate numai în condiţiile legii. Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului. Dreptul la moştenire a proprietăţii private este garantat.

Instanța subliniază că, potrivit art. 54 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, în Republica Moldova nu pot fi adoptate legi care ar suprima sau ar diminua drepturile şi libertăţile fundamentale ale omului şi cetăţeanului. În acelaşi sens, art. 142 alin. (2) din Constituţie dispune că nici o revizuire nu poate fi făcută dacă are ca rezultat suprimarea garanţiilor drepturilor fundamentale ale cetăţenilor.

Conform art. 127 din Constituția Republicii Moldova, statul ocroteşte proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii.

Noţiunea de certificat de urbanism este definită prin art. 1 din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, certificatul de urbanism constituie principalul act care stă la baza emiterii autorizaţiilor de construire şi reprezintă un act cu caracter informativ şi reglementativ, emis de autoritatea administraţiei publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoştinţa solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor şi construcţiilor pentru care a fost solicitat.

În conformitate cu art. 3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data depunerii cererii de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare), certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente:

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

c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi;

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

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

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

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

Art. 4 din Legea pre notată statutează că, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

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.

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

Conform art. 5 din Legea **pre citată,** certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

În cazul elaborării certificatului de urbanism pentru proiectare în condiţiile art.4 alin.(6), termenul de emitere nu va depăşi 30 de zile lucrătoare.

Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentaţiei de proiect, care nu poate depăşi 24 de luni de la data emiterii certificatului.

La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de pînă la 12 luni.

Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-şef a documentaţiei de proiect în volum de: plan general (plan de situaţie, plan trasare), faţade, soluţii cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcţie, reţele edilitare exterioare.

În conformitate cu art. 21-22 din Legea vizată, certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate.

Pentru obiecte complexe (magistrale de transport şi comunicaţii), amplasate pe terenuri ale mai multor unităţi administrativ-teritoriale, certificatele de urbanism pentru proiectare şi autorizaţiile de construire/desfiinţare se emit de către preşedinţii raioanelor în baza avizelor eliberate de către primarii localităţilor pe ale căror teritorii se vor desfăşura activităţile preconizate.

Primarul localităţii va emite avizul stabilit la alin.(2) în cel mult 10 zile lucrătoare de la data primirii solicitării. Avizul va conţine informaţii necesare pentru elaborarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi autorizaţiei de construire/desfiinţare.

Certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se semnează de primar sau, după caz, preşedintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-şef.

Dacă în structura autorităţii administraţiei publice locale de nivelul I nu este prevăzută funcţia de arhitect-şef, actele menţionate la alin.(1) se semnează de către arhitectul-şef al autorităţii administraţiei publice locale de nivelul II sau de către arhitectul din cadrul asociaţiei de dezvoltare intercomunitară din care face parte unitatea administrativ-teritorială respectivă, cu respectarea termenelor prevăzute de prezenta lege. Activităţile în cauză vor fi realizate de emitent fără implicarea solicitantului (beneficiarului).

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II*). Întinderea obligaţiei de a-şi motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII*).

Noţiunea de “act administrativ” este definită atât în Codul administrativ, cât şi în Rezoluţia (77) Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative rezidă în apărarea drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor fizice sau juridice, împotriva abuzurilor autorităților publice, în condițiile Codului administrativ. Instanța de judecată nu poate interveni în discreția decizională a organului fiscal dar poate verifica dacă această discreție nu a depășit limitele legale sau dacă a fost exprimată în mod arbitrar și abuziv.

În general, controlul judiciar asupra puterii executive este denumit sugestiv „contencios administrativ”, prin care se înţelege activitatea de soluţionare de către instanţele de contencios administrativ, prevăzute de lege, a conflictelor în care, cel puţin, una dintre părţi este o autoritate a administraţiei publice, un funcţionar al acesteia sau un serviciu public administrativ, conflicte generate din acte administrative ilegale ori din refuzul soluţionării unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Controlul judiciar exercitat asupra administraţiei publice dispune de câteva trăsături distincte: - este exercitat de către instanţa judecătorească care este independentă sub aspect organizaţional şi funcţional faţă de subiectul controlat; - prin intermediul controlului se exercită funcţia instanţei de judecată (justiţiei) în calitatea sa de putere independentă din sistemul frânelor şi contrabalanţelor, care constituie o garanţie a legalităţii şi a contracarării abuzurilor de putere din partea autorităţilor executive; - se realizează în cadrul procesului judiciar reglementat de normele juridice procesuale; - un cerc de subiecţi speciali ai acestor raporturi juridice; - existenţa unui litigiu de drept public în calitate de temei al activităţii de control judiciar; - controlul judiciar urmăreşte realizarea a două scopuri: pe de o parte, asigurarea protecţiei drepturilor şi intereselor legale ale persoanelor fizice şi juridice, adică a interesului particular, pe de altă parte, neadmiterea excesului de putere din partea executivului, adică a interesului public; - activitatea instanţelor de control asupra autorităţilor administraţiei publice este limitată de următoarele condiţii: - temei al exercitării acestuia serveşte doar depunerea unei cereri din partea persoanelor interesate, adică controlul judiciar este mijlocit sau pasiv; - obiect al activităţii de control îl constituie doar respectarea de către subiect a cerinţelor legalităţii, dar nu şi ale oportunităţii; - dispunerea de către instanţe de un set destul de îngust de mijloace şi metode de exercitare a controlului, care, de asemenea, sunt limitate de lege; - lipsa posibilităţilor de executare de sine stătătoare coercitivă a deciziilor judiciare.

Contracararea abuzurilor şi a exceselor de putere se realizează prin evaluarea de către judecător a puterii discreţionare a autorităţii publice pârâte, raportând-o la situaţia de caz concretă, pentru a stabili dacă limitele acesteia sunt depăşite, iar autoritatea publică a intrat în zona excesului de putere. Acest fapt nu trebuie interpretat ca fiind o imixtiune în activitatea autorităţilor, deoarece actul administrativ este anulat doar în cazul în care este ilegal şi nu inoportun.

În segmentul dat, sunt elocvente concluziile Curții Europene a Drepturilor Omului care a menționat că, obiectul și scopul art. 18 din Convenție îl constituie interzicerea abuzului de putere [*Merabishvili împotriva Georgiei* (MC), 2017, pct. 303 și 306; *Ilgar Mammadov împotriva Azerbaidjanului* (procedură privind neîndeplinirea obligațiilor) (MC), 2019, pct. 189]. În conformitate cu *Travaux préparatoires* [Lucrările pregătitoare] ale Convenției, aceasta prezintă o ”aplicare a teoriei aplicării greșite a puterii” [CDH (75) 11, pag. 8]. Acesta protejează împotriva reprimării de către stat a drepturilor și libertăților enunțate în Convenție ”prin măsuri minore care, deși sunt aplicate sub pretextul organizării exercitării acestor libertăți pe teritoriul său, sau al protejării literei legii, au efectul opus” (*ibidem*, pag. 3). Susținerile privind existența unor motive necorespunzătoare sau scopuri ascunse aflate la baza restrângerilor aplicate drepturilor

enunțate în Convenție sunt formulate uneori și examinate în temeiul normelor materiale ale Convenției. Cu titlu exemplificativ cauzele, *Organizația Macedoneană Unită Ilinden – PIRIN și alții împotriva Bulgariei (nr. 2)*, *Jordan împotriva Regatului Unit*, *Bączkowski și alții împotriva Poloniei, Merabishvili împotriva Georgiei.*

Specificul subiectului abordat în prezenta hotărâre judecătorească impune incursiunea în tipologia Planurilor Urbanistice și particularitățile acestora, precum și alte elemente ale urbanismului, pentru a scoate în evidență elementele ce interesează prezentul litigiu judiciar și pentru a înlesni înțelegerea soluției judiciare. Curtea Europeană a subliniat că ”justice must not only be done, it must also be seen to be done” = ”nu trebuie doar să se facă dreptate, trebuie să se și vadă că se face dreptate”. *(Micallef împotriva Maltei).*

Instanța consideră că, economia juridică nu ar atinge scopul scontat și anume nu ar oferi răspunsuri la toate problemele ce interesează sau ar putea interesa părțile procesului.

La caz, urbanismul are ca principal scop stimularea evoluţiei complexe a localităţilor, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu şi lung. Legislaţia de urbanism se distinge de celelalte legislaţii care încadrează ocuparea şi utilizarea solurilor prin finalitatea sa: ea are ca scop amenajarea armonioasă a ansamblurilor urbane. Cu acest titlu, ea ia în calcul o serie de interese care au dat naştere la legislaţii specifice, precum cele referitoare la securitate, la salubritate, la estetică, în mod simultan, în vederea obţinerii unei amenajări şi dezvoltări urbane armonioase.

Planificarea teritorială (spațială) reprezintă activitatea de armonizare a structurilor teritoriale, prin managementul dezvoltării teritoriale și coordonarea impactului teritorial al politicilor sectoriale.

Documentațiile de urbanism se referă la localitățile urbane și rurale și reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții. Ele transpun la nivelul localităților propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și de detaliu.

Planurile urbanistice reprezintă instrumentul principal de planificare a utilizării terenurilor si ocupării acestora în localitățile rurale și urbane.

Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligația să își întocmească și să își aprobe Planul Urbanistic General.

Planul Urbanistic General cuprinde reglementări la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază. Planul Urbanistic General se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității. Are deopotrivă un caracter director (specific documentaţiilor de amenajare a teritoriului) şi unul de reglementare (operaţională) (specific documentaţiilor de urbanism) ceea ce arată rolul său de intermediar, de preluare directă şi transpunere la

nivelul celorlalte planuri urbanistice a obiectivelor planurilor de amenajare a teritoriului. Planul Urbanistic General reprezintă principalul instrument de planificare raţională, constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare.

În consens cu funcția pe care o îndeplinește, Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General a unei zone delimitate din teritoriul localității. El cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Planul Urbanistic Zonal este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului Urbanistic Zonal: organizarea rețelei stradale; zonificarea funcțională a terenurilor; organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane; indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere/retragere, regim de înălțime, POT, CUT etc); dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită; măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice; menționarea obiectivelor de utilitate publică; măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice; reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente, în corelare cu vecinătățile imediate. El cuprinde reglementări cu privire la asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivității și constrângerii urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor. Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă, de fapt, documentaţia aferentă Planului Urbanistic General și Planului Urbanistic Zonal, explicând și detaliind conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism, în vederea urmăririi și aplicării lor. PUD reprezintă documentația prin care se asigură

condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. PUD este, de fapt, documentul consultat de comisia de urbanism atunci când este cerut un Certificat de Urbanism sau o Autorizație de Construire.

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu: regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor; compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor; relații funcționale și estetice cu vecinătatea; asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare; permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite și amenajărilor; modul de ocupare și utilizare a terenului (POT, CUT) funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției/construcțiilor și amenajărilor; integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate; intervenția, prin reabilitarea construcțiilor și amenajărilor învecinate, în scopul armonizării cu construcțiile și amenajările noi propuse (dacă este cazul); circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zona și relațiile cu zonele învecinate; parcaje, spații de recreere și de joacă; echiparea edilitară și impactul asupra rețelelor existente în zona; funcționarea diferitor forme de proprietate juridică a terenului.

Instanța notează că, în ceea ce privește aspectele de planificare urbană sau regională, drepturile proprietarilor sunt, în esență, evolutive. Politicile de planificare urbană și regională sunt, prin excelență, sferele în care intervine statul, în special prin controlul proprietății în interes general sau public. În astfel de circumstanțe, în cazul în care interesul general al comunității este preeminent.

Reglementările urbanistice sunt în permanentă mișcare, iar această trăsătură se datorează la cel puţin două fenomene.

Primul, este acela că problemele ridicate de amenajarea oraşelor şi soluţionarea lor au evoluat şi diferă în timp. Pentru a face faţă acestei evoluţii a faptelor şi ideilor, puterea publică a fost determinată să schimbe frecvent reglementările din domeniul urbanismului.

Al doilea, priveşte regulile de fond, instituite prin documentele de urbanism local. Prin natura lor, aceste reguli au un caracter temporar. Ele sunt, ca atare, stabilite în cadrul unui demers planificator care interesează şi depinde de factorul timp. Adaptarea permanentă a legii la cerinţele realităţii sociale constituie un imperativ al dreptului urbanismului. Este deci un drept mişcător, care ezită între flexibilitate şi stabilitate. În acest scop, reglementările în materie prevăd, pe de o parte, proceduri, în scopul de a permite modificarea, revizuirea şi aducerea la zi a acestora, iar pe de altă parte, pentru a accelera această adaptare, se conferă efecte juridice regulilor noi, în curs de elaborare şi definitivare

Exercitarea reală și efectivă a dreptului protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 nu depinde doar de obligația statului de a nu produce o ingerință, ci poate să necesite măsuri

pozitive de protecție, în special atunci când există o legătură directă între măsurile pe care reclamantul le poate aștepta în mod legitim din partea autorităților și dreptul la respectarea efectivă a ”bunurilor” sale *Öneryıldız împotriva Turciei.*

Într-o serie de cauze care priveau obligațiile pozitive care decurg din art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea a subliniat, în special, importanța principiului bunei guvernanțe. Acest principiu prevede că, atunci când este în joc o chestiune de interes general, în special atunci când afectează drepturile fundamentale ale omului, inclusiv dreptul de proprietate, autoritățile publice trebuie să acționeze în mod prompt și adecvat și, mai presus de toate, coerent [*Beyeler împotriva Italiei* (MC), pct. 120; *Megadat.com SRL împotriva Moldovei*, pct. 72; *Rysovskyy împotriva Ucrainei*, pct. 71; *Moskal împotriva Poloniei.*

În cauza *Sporrong și Lonnoroth împotriva Suediei*, Curtea Europeană a constatat violarea art. 1 al Protocolului adițional nr. 1 la Convenție, atunci când reclamanții care dețineau o proprietate imobiliară în zona centrală a orașului Stockholm, nu o puteau valorifica în termen îndelungat din cauza planurilor de dezvoltare a orașului și de perspectiva de expropriere. Curtea a constatat lipsa unui echilibru just între cerințele interesului general al comunității și imperativele apărării drepturilor fundamentale ale individului. Fără a nega interesul pe care îl avea orașul Stockholm de a folosi dreptul de expropria unele imobile pentru a-și realiza planurile, Curtea nu își explică de ce legislația suedeză trebuia să excludă posibilitatea de a reanaliza, la intervale rezonabile, interesele orașului și ale proprietarilor. Existența interdicțiilor de construire a accentuat și mai mult repercusiunile dăunătoare ale duratei de valabilitate a permiselor de expropriere. În concluzie, Curtea a stabilit că dreptul de proprietate al petiționarilor devenea precar din cauza interdicțiilor de folosire a bunului imobil.

În cauza *Pialopoulos împotriva Greciei*, Curtea Europeană a arătat că, din procesul-verbal al Consiliului municipal reiese că autoritățile nu au acționat cu bună-credință. Scopul lor nu a fost protejarea mediului. Acest lucru reiese clar din modificările în utilizarea autorizată a terenului în diferitele decizii de expropriere, ultima dintre acestea permițând dezvoltarea unei părți a proprietății. De asemenea, reiese clar din propunerea municipalității de a construi o clădire publică pe teren. Scopul autorităților a fost spolierea proprietății reclamanților. Curtea constată că măsurile în cauză nu au implicat o privare de proprietate în sensul articolului 1 primul paragraf a doua teză, deoarece dreptul de proprietar al reclamanților a rămas intact. Măsurile nu au reprezentat nici controlul utilizării proprietății, deoarece nu urmăreau un astfel de scop. Curtea consideră că situația de care se plâng reclamanții trebuie să fie tratată în temeiul articolului 1 primul paragraf prima teză, deoarece măsurile atacate au restrâns fără îndoială dreptul reclamanților de a-și folosi bunurile. Curtea constată că nu a fost realizat un echilibru rezonabil între

interesul public și cerințele de protecție a drepturilor fundamentale ale reclamanților. În consecință, a existat o încălcare a articolului 1 din Protocolul nr. 1.

În cazul în care autorităţile publice nu îşi îndeplinesc obligaţiile prevăzute de lege, iar prin actele sale administrative ulterioare, creează impedimente obiective în realizarea drepturilor deţinute de persoanele fizice şi juridice şi anulează propriile decizii perfect legale, se încalcă principiul securităţii raporturilor juridice civile, patrimoniale şi administrative, reglementat de art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Convenția a fost concepută să salvgardeze drepturi care sunt practice și efective, atunci când se corectează erori, autoritățile nu ar trebui să interfereze în mod disproporționat cu noile drepturi care au fost câștigate de către persoane, în baza acțiunii lor cu bună-credință. Așadar, statelor nu ar trebui să li se permită să profite de pe urma erorilor lor și acestea trebuie să suporte riscul producerii acestora *(Maksymenko și Gerasymenko v. Ucraina)*. Trebuie deosebită limitarea exercițiului unui drept de limitele acestuia. Limitarea este o măsură intruzivă, iar limitele stabilesc câmpul lui de aplicare.

Instanța atrage atenția că, certificatul de urbanism pentru proiectare nu reprezintă actul permisiv pentru demararea construcției, ci reprezintă un act cu caracter informativ şi reglementator. Definiția legală conținută în Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție statuează că, Certificat de urbanism pentru proiectare - act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect. Această definiție este similară cu cea furnizată de Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Conceptul de ”așteptare legitimă” în contextul art. 1 din Protocolul nr. 1 a fost prima dată elaborat de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza *Pine Valley Developments Ltd și alții împotriva Irlandei*, pct. 51. În cauza respectivă, Curtea a constatat că s-a creat o ”așteptare legitimă” atunci când a fost acordat certificatul de urbanism în temeiul căruia societățile reclamante au achiziționat terenul în vederea dezvoltării acestuia. Certificatul de urbanism, care nu putea fi revocat de autoritatea abilitată în materie de urbanism, era ”o parte integrantă a proprietății societăților” *(ibid., pct. 51; Stretch împotriva Regatului Unit, pct. 35).*

Pe de o parte, autorităților publice le este recunoscută o putere sporită în legătură cu oportunitatea amenajării teritoriului şi urbanismul, inclusiv prin impunerea de restricții asupra modului de folosire a proprietății private în favoarea interesului public, iar, pe de altă parte, proprietarilor particulari de imobile le este garantat dreptul de proprietate.

Se pune, așadar, problema identificării echilibrului în această materie între interesul public și interesul privat.

Conform practicii Curții Europene a Drepturilor Omului, statul ar trebui să beneficieze de o marjă largă de apreciere pentru a-și pune în aplicare politica de planificare *(cauza Scagliarini și alții împotriva Italiei)*. Cu toate acestea, instanțele de judecată nu pot să nu își exercite puterea de control și trebuie să stabilească dacă echilibrul necesar a fost menținut în consonanță cu dreptul de proprietate al particularilor *(cauza Abdilla împotriva Maltei).*

Se conchide că, deși statul beneficiază de o marjă largă de apreciere în materie de urbanism, instanțele de judecată pot fi chemate să analizeze existența unui just echilibru între interesul public și cel privat**.**

În mod specific, în țări foste comuniste, care au trecut de la o economie centralizată la o economie de piață, cum este și cazul Republicii Moldova, dificultățile în adoptarea unui cadru juridic cuprinzător în domeniul urbanismului constituie o parte a procesului de tranziție de la ordinea juridică socialistă și de la regimul de proprietate al acestuia la un regim compatibil cu statul de drept și cu economia de piață. Cu toate acestea, aceste dificultăți și importanța responsabilităților pe care le au legiuitorii, care trebuie să se ocupe de toate aspectele complexe implicate într-o astfel de tranziție, nu scutesc statele membre de obligațiile care decurg din Convenție sau din protocoalele la aceasta *(cauza Schirmer împotriva Poloniei, cauza Skibińscy împotriva Poloniei)*. În aceste cauze, statul a indisponibilizat documentațiile de urbanism ale mai multor imobile, în vederea efectuării în viitor acolo a unor investiții publice, care nu s-au concretizat o perioadă lungă de timp, proprietarii acestor imobile fiind amenințați cu exproprierea pentru o perioadă nedeterminată, fără niciun drept efectiv la despăgubiri în această perioadă.

Prin urmare, deși poate fi dificil pentru statele foste comuniste să realizeze o planificare urbanistică cuprinzătoare, adaptată cerințelor statului de drept și economiei de piață, aceasta nu scuză necesitatea respectării dreptului de proprietate și a intereselor legitime ale particularilor. Spre exemplu, statul nu poate indisponibiliza zone întregi în vederea realizării unei investiții publice pe care să nu o facă într-un termen rezonabil, după exproprierea proprietarilor.

Deși certificatul de urbanism nu dă naștere dreptului de a construi, acesta dă naștere unei așteptări legitime care este garantată de Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Menționarea cronologiei evenimentelor derulate în prezenta speță nu s-a făcut în zadar de către instanța de judecată, or, anume analiza comportamentului autorităților publice pârâte în acest interval de timp a scos în evidență aspecte cruciale ale litigiului judiciar.

Astfel, SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” urmărind un scop legitim au intervenit pe lângă autoritățile publice din mun. Chișinău cu cererea din 30 iunie 2020 privind inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal în perimetrul străzilor - str. *****, bd. *****, str. *****, str. *****. În acest context a fost manifestată disponibilitatea de a suporta cheltuielile necesare și a finanța lucrările instituțiilor abilitate.

Întru manifestarea acordului reciproc, prin dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr. ***** din 28 iulie 2020 s-a inițiat elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor ***** – ***** – ***** – bd. *****, cu operarea modificărilor de rigoare în Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. ***** din 25 decembrie 2008. În continuare, la data de 07 august 2020 Primarul General al mun. Chișinău a emis beneficiarilor SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” certificatul de urbanism pentru proiectare nr. ***** care viza elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul cuprins în perimetrul străzilor ***** - ***** - ***** - bd. *****.

Pentru aducerea la îndeplinire a scopului scontat și realizarea celor promise, între SRL „NG-Invest” (beneficiar) și IMP ***** (proiectant) a fost încheiat contractul de proiectare nr. ***** din 17 septembrie 2020 în temeiul căruia proiectantul s-a obligat să elaboreze Planul Urbanistic Zonal pentru terenul cuprins în perimetrul străzilor ***** - ***** - ***** - bd. *****. La data de 20 octombrie 2020 între SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” a fost încheiat contractul de societate civilă.

La data de 22 februarie 2021, Consiliul Național al Monumentelor Istorice a emis Fișa de avizare, Schița de proiect nr. *****(fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr. ***** din 12 martie 2021) prin care a aprobat schița de proiect ”Restaurarea Casei de Raport din str. ***** *****” și edificarea unui Complex cu spații comerciale și locative, tip ***** cu următoarele condiții: Fațada Complexului cu spații comerciale și locative, care este situată paralel cu str. ***** în spatele monumentului, să fie elaborată în mod simplu și degajat, pentru a nu fi influențată repunerea în valoare a obiectivului restaurat – Casa de Raport. Regimul maxim de înălțime pentru Complexul cu spații comerciale și locative va fi *****.

Necătând la această cooperare fructuoasă în lumina art. 34 din Codul administrativ, Consiliul mun. Chișinău emite la ********** decizia nr.***** ”Cu privire la securizarea şi dezvoltarea zonei Centru - Nucleul Istoric al oraşului Chişinău”.

Decizia și-a proclamat drept scopuri - păstrarea identității zonei centrale istorice și realizării unui cadru natural construit armonios.

Decizia și-a propus de a valorifica teritoriul cuprins în perimetrul menţionat, mai mult, noul Plan Urbanistic General al orașului Chişinău şi Regulamentul local de urbanism al oraşului Chişinău urma să fie elaborat în următoarele 18 luni, astfel decizia

va asigura, pe de o parte, prevederile Planului Urbanistic General al oraşului Chişinău şi a Regulamentului local de urbanism al orașului Chişinău aprobate anterior, iar pe de altă parte, interesele legitime ale proprietarilor de imobile/terenuri amplasate în Zona Centrală istorică a orașului Chişinău.

Decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din ********** a venit să anticipeze elaborarea unui nou Plan Urbanistic General al or. Chișinău, însă până la soluționarea respectivului caz, ultimul nu a fost adoptat/aprobat.

Deși Consiliul mun. Chișinău și-a pus drept scopuri primordiale - păstrarea identității zonei centrale istorice și realizării unui cadru natural construit armonios, instanța atestă disonanță între ceea ce s-a declarat și ceea ce s-a materializat în decizia contestat. Astfel, potrivit pct. 5.13 din decizie s-a dispus următoarele: ”... dar nu va depăși (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15 m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul, acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului patru suprateran. În spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60% din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minimum 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spațiu se va considera etaj; (Notă: evzi reglementările ***** ”Blocul locativ”, *****”Clădiri civile. Clădiri și construcții publice” și NCM *****”Clădiri administrative. Norme de protejare”)”.

Conform art. 16 din Legea privind ocrotirea monumentelor, în scopul evidenţei, studierii, punerii în valoare, salvării, protejării, conservării şi restaurării monumentelor pe principii ştiinţifice, organele de stat pentru ocrotirea monumentelor sunt obligate să înfiinţeze consilii ştiinţifice şi comisii, să consulte specialişti (jurişti, lucrători de muzeu, restauratori), luând în considerare la întocmirea Registrului monumentelor, precum şi la înscrierea monumentelor în acest registru, avizele corespunzătoare. Regulamentele, indicaţiile metodologice, instrucţiunile şi normativele din domeniul ocrotirii monumentelor, secţiunile referitoare la ocrotirea patrimoniului cultural imobil din documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului, proiectele zonelor de protecţie ale monumentelor, proiectele de intervenţii la monumente şi în zonele lor de protecţie, examinate conform etapelor de execuţie (schiţă de proiect şi proiect de execuţie), sunt aprobate de către Ministerul Culturii în baza avizului pozitiv al Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice. Consiliul este un organism de specialitate care reprezintă autoritatea ştiinţifico-metodică în domeniul ocrotirii de stat a monumentelor istorice şi

activează pe lângă Ministerul Culturii în baza unui regulament aprobat de Guvern. Consiliul este format din persoane cu experienţă profesională în domeniul ocrotirii monumentelor istorice (specialişti şi experţi autorizaţi) din organizaţii guvernamentale şi nonguvernamentale cu preocupări statutare în domeniu, numite pe o perioadă stabilită prin ordinul ministrului culturii, la propunerea direcţiei de specialitate a ministerului. În activitatea sa, Consiliul analizează corespunderea soluţiilor propuse în documentaţiile de proiect cu prevederile legislaţiei din domeniul patrimoniului cultural, cu documentele din domeniu ale UNESCO, ale ICOMOS şi ale Consiliului Europei şi le avizează pozitiv doar dacă soluţiile respective contribuie la păstrarea şi/sau la fortificarea autenticităţii şi integrităţii monumentelor.

În conformitate cu Regulamentul de funcționare a Consiliului Național al Monumentelor Istorice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 73 din 31 ianuarie 2014, Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice este un organism de specialitate, care reprezintă autoritatea ştiinţifico-metodică în domeniul protejării de stat a monumentelor istorice şi funcţionează pe lîngă Ministerul Culturii. Consiliul are următoarele atribuţii: 1) examinează proiectul strategiei naţionale privind protejarea monumentelor istorice şi propune aprobarea acesteia; 2) propune aprobarea metodologiilor, normelor, normativelor şi reglementărilor din domeniul protejării monumentelor istorice, elaborate de către specialiști din cadrul Ministerului Culturii sau din cadrul instituțiilor specializate din subordinea acestuia; 3) avizează propunerile privind clasarea, neclasarea, declasarea sau nedeclasarea și schimbarea categoriei după importanță a bunurilor de patrimoniu arhitectural-istoric (monumente, ansambluri, zone construite, situri) în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; 4) avizează secţiunea „Monumente şi zone construite protejate” a Planului de amenajare a teritoriului naţional, a planurilor de amenajare a teritoriului regional şi a unităţilor administrativ-teritoriale, care au ca obiect monumente istorice de categorie naţională sau zone construite protejate; 5) avizează studiile de fundamentare și secțiunile de specialitate din planurile urbanistice generale, zonale şi de detaliu, care au ca obiect monumente istorice de categorie naţională sau zone construite protejate de categorie naţională; 6) avizează studiile de fundamentare istorico-științifică pentru delimitarea zonelor de protecţie a monumentelor istorice de categorie națională sau a zonelor construite protejate care cuprind monumente istorice de categorie națională, precum și pentru proiectele de restaurare a monumentelor istorice de categorie națională sau a celor propuse pentru a fi clasate în categoria naţională; 7) avizează documentaţiile privind intervenţiile (conservare, consolidare, restaurare, reabilitare, sistematizare/amenajare teren aferent) asupra monumentelor istorice de categorie naţională (construcţii şi teren aferent); 8) avizează documentaţiile privind intervențiile asupra imobilelor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice, în zonele

construite protejate și zonele de protecție a acestora, pentru care nu există regulamente de construcție aprobate; 9) avizează documentaţiile privind amplasarea unor construcţii noi în limitele zonelor de protecție a monumentelor istorice de categorie națională, a zonelor construite protejate de categorie naţională sau în zonele lor de protecţie, pentru care nu există regulamente de construcție aprobate; 10) avizează documentațiile privind intervențiile în rezervațiile culturale și/sau cultural-naturale, în baza avizului favorabil al administrației acestora; 11) propune monumente istorice pentru a fi incluse în Lista patrimoniului cultural şi natural mondial, precum şi în Lista patrimoniului mondial în pericol, ţinute de către UNESCO; 12) avizează folosirea unor materiale, tehnici și tehnologii noi pentru restaurarea monumentelor istorice, în baza documentațiilor de specialitate; 13) analizează și avizează documentațiile de specialitate sau părțile de documentații ce țin de restaurarea componentelor artistice ale monumentelor istorice; 14) avizează programele de pregătire a specialiştilor, precum şi planurile-cadru de învăţământ, de formare şi specializare în domeniul protejării monumentelor istorice.

Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice are o pondere determinantă în chestiunile ce vizează monumentele istorice, urbanismul în cadrul nucleelor istorice, interferențele dintre planurile urbanistice și protecția monumentelor istorice. În acest sens, prin Fișa de avizare, Schița de proiect nr. *****din 22 februarie 2021 s-a aprobat schița de proiect ”Restaurarea Casei de Raport din str. ***** *****” și edificarea unui Complex cu spații comerciale și locative, tip ***** cu următoarele condiții: Fațada Complexului cu spații comerciale și locative, care este situată paralel cu str. ***** în spatele monumentului, să fie elaborată în mod simplu și degajat, pentru a nu fi influențată repunerea în valoare a obiectivului restaurat – Casa de Raport. Regimul maxim de înălțime pentru Complexul cu spații comerciale și locative va fi *****.

Deci, organul competent în domeniul vizat, a agreat regimul de înălțime solicitat de SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” – *****, însă Consiliul mun. Chișinău s-a detașat într-o manieră nejustificată de respectiva poziție. O asemenea conduită a autorității publice este lipsită de claritate atât la capitolul discreției decizionale cât și la capitolul bunei-credințe.

Dreptul de apreciere sau puterea discreţionară reprezintă acea marjă de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorităţi astfel ca, în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor, să poată recurge la orice mijloc de acţiune în limitele competenţei sale. Dincolo de aceste limite, autoritatea respectivă va acţiona cu exces de putere (ultra vires) ce poate fi cenzurat în instanţa de judecată.

A nu se confunda dreptul discreționar cu bunul plac sau doleanța subiectivă a decidentului, autoritățile statale se pot ghida în activitatea lor doar pe dreptul discreționar. Mai mult decât atât, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, Consiliul mun. Chișinău

și Primarul mun. Chișinău trebuie să acţioneze cu bună-credinţă, în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Conform art. 11 din Codul civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În lumina principiului bunei-credințe consacrat în Codul administrativ, participanții la procedura administrativă și procedura de contencios administrativ trebuie să își exercite drepturile și să își îndeplinească obligațiile cu bună-credință, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanți. Participantul care își exercită drepturile procesuale în mod abuziv și nu își îndeplinește obligațiile procesuale cu bună-credință răspunde potrivit legii pentru prejudiciile materiale și morale cauzate.

Necesitatea definirii bunei-credinţe este determinată de importanţa incontestabilă pe care o are acest principiu în cadrul raporturilor juridice, având implicaţii în aproape toate instituţiile de drept. Aplicarea necorespunzătoare a unui principiu ce se caracterizează printr-o asemenea frecvenţă de apel către el, determină crearea unei practici judiciare vicioase de dimensiuni generoase, având în vedere spectrul larg de speţe juridice a căror soluţionare ţine de principiul bunei-credinţe. Dar, aceste aspecte desigur, trebuie să preocupe nu doar doctrinarii, rodul muncii cărora influențează pozitiv practica judiciară, dar mai cu seamă legiuitorul, care are îndatorirea de a urmări parcursul aplicării normelor juridice existente şi de a interveni cu modificări dacă necesităţile o cer. Cicero spunea că buna-credinţă este: „Sinceritate în cuvinte şi fidelitate în angajamente”.

În conținutul Notei informative la proiectul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.***** din ********** s-a enunțat: ”toate certificatele de urbanism pentru proiectare se elaborau în baza unor scheme de amplasare, ceea ce a permis în multe cazuri ca construcțiile să fie edificate în Zona Centrală Istorică a or. Chișinău contrar prevederilor Regulamentului local de urbanism, ceea ce a adus prejudicii irecuperabile din punct de vedere arhitectural Zonei Centrale Istorice a or. Chișinău. În virtutea modificărilor aduse la Legea nr. ***** din 09 iulie 2010, din data de 32 februarie 2020, Primăria mun. Chișinău este în imposiblitate de a elabora și elibera certificate de urbanism pentru proiectare, și ca rezultat autorizații de construire, pentru terenurile/imobilele amplasate în Zona Centrală Istorică a or. Chișinău, ceea ce duce inevitabil la încălcarea dreptului de proprietate ale persoanelor fizice și juridice asupra terenurilor/imobilelor, drept garantat de Constituția Republicii Moldova”.

În pofida faptului că, Consiliul mun. Chișinău a invocat interesul superior al proprietarilor terenurilor/imobilelor din cadrul Nucleului Istoric al mun. Chișinău și deblocarea procesului de emitere a actelor permisive, decizia adoptată (nr.***** din **********) a avut un efect invers și a urmărit în fapt restrângerea drepturilor proprietarilor nominalizați. Titlul deciziei ”Cu privire la securizarea şi dezvoltarea zonei Centru - Nucleul Istoric al oraşului Chişinău” demonstrează că scopul urmărit și cel declarat nu se intercalează. Respectiv în speța deferită judecății devine incidentă hotărârea Pialopoulos împotriva Greciei, or, reiese că autoritățile nu au acționat cu bună-credință. Scopul lor nu a fost dezvoltarea Nucleului Istoric al mun. Chișinău. Scopul autorităților a fost spolierea proprietății reclamanților. Măsurile atacate au restrâns fără îndoială dreptul reclamanților de a-și folosi bunurile. Curtea constată că nu a fost realizat un echilibru rezonabil între interesul public și cerințele de protecție a drepturilor fundamentale ale reclamanților.

La acest capitol, instanța va sublinia că, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. (art. 18 din Codul administrativ) Astfel, Consiliul mun. Chișinău în mod eronat a abordat interesul public, în detrimentul garantării drepturilor și libertăților persoanelor din zona disputată, în particular în detrimentul SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com”.

Astfel, autoritățile publice pârâte admit contradicții și debusolează, din moment ce cererea și anexele solicitate prin art. 3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție au fost prezentate de reclamanți, iar impedimente în acest sens nu au fost constatate. Instanța va reține că, SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com” a prezentat actele exhaustiv și expres prevăzute în art. 3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data depunerii cererilor), de altfel, acest fapt nu a fost negat de către autoritățile publice pârâte în lumina răspunsurilor oferite pe marginea cererilor depuse, iar art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă stabilește că, faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

În această ordine de idei, Primarul mun. Chișinău nu a avut nici un temei justificativ pentru a elabora și a emite în beneficiul reclamanților certificatul de urbanism pentru proiectare. Din spiritul și litera art. 3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție rezidă că, Primarul mun. Chișinău nu dispune de discreție în a elabora și a emite certificatul de urbanism pentru proiectare din moment ce legislatorul a menționat că, ”Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului...” Astfel, în cazul în care

solicitantul prezintă cererea și actele expres prevăzute în lege, emitentul este obligat să elaboreze și să emită certificatul de urbanism pentru proiectare, or, norma legală nu conține sintagme dispozitive/supletive ca ”poate”, ”are dreptul”, ”decide în mod liber” etc ci conține sintagme imperative și univoce. Legea este previzibilă, clară și accesibilă, pe cale de consecință instanța nu întrevede dificultăți în aplicarea ei raportului juridic litigios.

Partea pârâtă, pe de o parte afirmă că cererea solicitanţilor privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, nu poate fi eliberată din lipsa reglementărilor urbanistice (adică nu există planul urbanistic general sau zonal) iar pe de altă parte, face trimitere la faptul că terenul solicitanţilor cu nr. cadastral*****, potrivit Regulamentului local de urbanism al municipiului Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** din 25 decembrie 2008, se află în zona în care este stabilit codul ”*****”, care ar corespunde cerinţei de construcţie a unui Complex imobiliar cu spaţii comerciale şi locative, cu regimul de înălţime *****. Însă, reieşind din art. 19 lit. b) din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului şi Anexa la această lege, responsabil pentru aprobarea şi punerea în aplicare a Planului Urbanistic General şi Zonal al municipiului, este anume Consiliul mun. Chişinău, care însă datorită inacţiunilor sale şi din motive independente de voinţa reclamanților, nu a realizat acest fapt, dar pe de altă parte se face trimitere la regimul zonal ”*****” care se pretinde că rezultă din Regulamentul local de urbanism al municipiului Chişinău, aprobat decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** din 25 decembrie 2008, dar care de fapt nu este aplicabil zonei istorice centrale a mun. Chişinău, nefiind intrat în vigoare, reieşind chiar din pct. 4 al acestei decizii.

Pe o altă undă de idei, instanța va remarca faptul că, conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare derivă din art. 6 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care statuează franc, certificatul de urbanism pentru proiectare va cuprinde prescripţii şi elemente privind:

a) regimul juridic al imobilului/terenului, cu referire la:

- situarea terenului în intravilan sau în extravilan;

- dreptul de proprietate asupra imobilului/terenului şi servituţile care îl grevează;

- extrasele din documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului sau din regulamentele aferente, care instituie un regim special asupra imobilului/terenului (zone protejate, interdicţii temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, monumente de arhitectură etc.);

- statutul de monument al imobilului sau al zonei construite în care se solicită proiectarea;

b) regimul economic al imobilului/terenului, cu referire la:

- folosinţa actuală;

- reglementările fiscale specifice localităţii sau zonei respective;

c) regimul tehnic al imobilului/terenului, cu referire la:

- echiparea cu reţele edilitare;

- caracteristica geotehnică a terenului;

- lucrările conexe de interes public necesare funcţionării obiectului;

- construcţiile sau reţelele edilitare supuse demolării sau strămutării din zona periculoasă a şantierului;

d) regimul arhitectural-urbanistic, cu referire la:

- destinaţia imobilului/terenului, stabilită prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului;

- capacitatea construcţiei preconizate;

- dimensiunile şi suprafeţele parcelelor;

- alinierea terenului şi a construcţiilor faţă de străzile adiacente şi distanţele dintre construcţii şi proprietăţile vecine;

- înălţimea construcţiei;

- aspectul construcţiei (expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje etc.);

- circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele şi parcajele necesare;

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);

- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);

- necesitatea prezentării spre aprobare a schiţei de proiect.

La certificatul de urbanism pentru proiectare, emitentul va anexa:

a) planul de amplasare a imobilului/terenului, cu indicarea dimensiunilor/hotarelor acestuia conform normativului în construcţii, aprobat prin ordinul organului central de specialitate al administraţiei publice în domeniul construcţiilor;

b) avizul sanitar, în cazurile stabilite de lege;

d) avizul acordat de către organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori şi pompieri, în cazurile stabilite de lege;

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

f) avizul (prescripţia tehnică) al administratorului drumului, în cazul amplasării imobilului (obiectului) în zona de protecţie a drumului public.

Elementele inerente ale certificatului de urbanism (regimurile, prescripțiile) pentru proiectare sunt stabilite de către autoritatea emitentă și nu de către instanța de judecată,

ultima se poate expune asupra dreptului la obținerea actului permisiv și aspectelor esențiale ale acestuia cum ar fi regimul de înălțime.

În acest context, Primarul mun. Chișinău nu poate desconsidera, dimpotrivă este obligat să respecte Fișa de avizare, Schița de proiect nr. *****din 22 februarie 2021 emisă de Consiliul Național al Monumentelor Istorice (fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr. ***** din 12 martie 2021) care a admis regimul maxim de înălțime pentru Complexul cu spații comerciale și locative - *****. Devreme ce procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii (art. 32), autorităţile publice au obligaţia să contribuie şi să colaboreze în vederea realizării competenţelor ce le revin potrivit legii (art. 34), autorităţile publice şi persoanele fizice care le reprezintă răspund, după caz, penal, contravenţional, civil sau disciplinar pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a activităţii administrative, în condiţiile legii (art. 35), competenţa reprezintă totalitatea atribuţiilor acordate autorităţilor publice sau persoanelor din cadrul acestora prin lege sau alte acte normative (art. 53), dacă prin prevedere legală este stabilit că întreprinderea unei acţiuni de către autoritatea publică necesită consimţământul unei alte autorităţi publice, atunci autoritatea publică competentă va solicita consimţământul celeilalte autorităţi publice (art. 79)

Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului reprezintă planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice şi regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele şi se face etapizarea acţiunilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se oferă soluţii pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor şi localităţilor, pentru prevenirea şi eliminarea disfuncţionalităţilor.

În conformitate cu art. 36 din Codul administrativ, instanţa de judecată competentă să soluţioneze acţiunile în contencios administrativ este obligată să respecte principiul supremaţiei dreptului, în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile şi libertăţile lui sînt considerate valori supreme şi sînt garantate de stat. Instanţele de judecată competente aplică principiul supremaţiei dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenţei Curţii Europene pentru Drepturile Omului.

Instanța va reitera că, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului. Decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din ********** nu face parte din documentația de urbanism, or, nu este plan de amenajare a teritoriului, plan urbanistic și nici Regulament. Mai mult, în pct. 5 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din ********** s-a prevăzut că, prin derogare de la prevederile Regulamentului local de urbanism al or. Chișinău, pe teritoriul monumentului de categorie națională – Nucleul Istoric al Chișinăului, se instituie reglementări temporare până la aprobarea Planului Urbanistic zonal Centru, modificărilor

în Planul Urbanistic General al or. Chișinău și Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, care ar reglementa Nucleul Istoric al Chișinăului, pentru lucrările de sistematizare urbană a teritoriului și pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenții la imobile cu statut de monument, construcție, reconstrucție, desființare/demolare. Orice modificări și derogări de la Regulamente și Planuri urbanistice se fac în modul și condițiile stabilite de lege (Legea privind administrația publică locală, Legea privind statutul mun. Chișinău, Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului)

Prin urmare, decizia nr.***** din ********** nu are impact asupra certificatului de urbanism pentru proiectare revendicat de către SRL ”NG-Invest” și SRL ”Serenda-Com”, în special asupra regimului de înălțime care a fost avizat de Consiliul Național al Monumentelor Istorice, totodată se va ține cont de repercusiunile directe ale jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului în materia vizată.

Dreptul la un certificat de urbanism pentru proiectare a fost câștigat de către SRL „NG-Invest” și SRL „Serenda-Com”, acest drept a nuanțat speranța legitimă în implementarea proiectelor imobiliare, iar deturnarea acestora ar încălca într-o manieră ireversibilă și gravă dreptul de proprietate deținut asupra terenului cu nr. cadastral***** situat în mun. Chișinău, str. S. *****. Or, existența unui drept de proprietate asupra unui teren ce nu poate fi valorificat după destinația lui reprezintă un drept iluzoriu și lipsit de substanță.

Reclamanților o asemenea speranță legitimă le-a fost conferită de cadrul legal abordat *supra,* acesta au inițiat relații juridice cu autoritățile statale și au respectat criteriile legale, ca în cele din urmă, mizând pe întrunirea condițiilor legale și buna-credință a autorității competente în domeniu, această speranță legitimă să-i fie știrbită. În mod indubitabil, ingerința în drepturile legale recunoscute reclamanților SRL ”NG-Invest” și SRL ”Serenda-Com” nu au rezistat triplului test degajat din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului.

Cu referire la pretențiile reclamanților ce vizează anularea parțială a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.***** din **********, instanța va menționa că proiectul de decizie ”Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru – Nucleul Istoric al orașului Chișinău” a fost supus consultărilor publice (anunțul publicat pe pagina web oficială a Primăriei municipiului Chișinău la data de 17.07.2020), iar la definitivarea proiectului de decizie s-a ţinut cont de obiecțiile şi propunerile parvenite, precum şi Raportul de expertiză anticorupție prezentat de Centrul Națioinal Anticorupție. Reieșind din prevederile legale reținute supra în coraport cu materialele cauzei, decizia nr.***** din 02.04.2021 ”Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru – Nucleul Istoric al orașului Chișinău ” a fost emisă în limita competenței prevăzute de Lege și cu respectarea prevederilor Legii privind transparența în procesul decizional nr.***** din 13.11.2008.

Consiliul municipal Chișinău și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege la emiterea pct. 5.13 din decizia nr.***** din 02.04.2021 ”Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru – Nucleul Istoric al orașului Chișinău”. Criteriile formale la emiterea deciziei contestate au fost respectate.

Instanța consideră necesar de a scoate în evidență postulatul juridic potrivit căruia pentru admiterea unei acțiuni în contenciosul administrativ este necesară întrunirea cumulativă a elementelor ce vizează: 1) dreptul subiectiv vătămat și 2) ilegalitatea actului administrativ, reguli susținute în unison atât de Legea contenciosului administrativ, cât și de Codul administrativ. Elementele enunțate trebuie stabilite în consecutivitatea redată mai sus și anume pornind primordial de la identificarea și probarea dreptului subiectiv vătămat și ulterior spre ilegalitatea actului administrativ contestat. Infirmarea dreptului subiectiv vătămat exclude posibilitatea abordării legalității actului administrativ, or, nu se poate cerceta substanța unui act administrativ fără stabilirea legăturii cu o persoană concretă care este afectată de acest act, per a contrario, aceasta ar constitui o veritabilă *actio popularis*. Vătămarea dreptului emană de la un act al autorității publice și se proiectează direct pe titularul dreptului.

Această concluzie este fortificată şi prin jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care a statuat că pentru ca un reclamant să se poată declara victimă, acesta trebuie să prezinte dovezi plauzibile şi convingătoare ale probabilității survenirii unei încălcări, la care ar fi supus personal, fiind insuficiente niște simple bănuieli sau conjuncturi (*cauza Senator Lines GmbH împotriva a cincisprezece state membre ale Uniunii Europene* (cererea nr. 45572/00).

Curtea Europeană a subliniat că în Convenție nu este prevăzută posibilitatea de a angaja o *actio popularis* în scopul interpretării drepturilor recunoscute în Convenție; aceasta nu autorizează nici persoanele particulare să se plângă în legătură cu o dispoziție de drept intern doar pentru că aceștia consideră, fără să fi suportat în mod direct efectele, că dispoziția respectivă încalcă Convenția (cauza *Aksu împotriva Turciei, Burden împotriva Regatului Unit*).

Supra, instanța a arătat că, decizia Consiliului mun. Chișinău nr.***** din ********** nu are impact asupra dezideratelor părții reclamante cu privire la emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare. Dacă etapa de admisibilitate a acțiunii a fost depășită prin revendicarea unui drept personal vătămat, atunci în substanță acest drept vătămat a căzut în desuetudine ca urmare a satisfacerii pretenției de bază ce vizează obținerea actului permisiv – certificatul de urbanism pentru proiectare. Instanța atrage atenția că anularea parțială a deciziei nr.***** din ********** reprezintă pretenția accesorie în raport cu solicitarea de bază – obligarea de a emite certificatul de urbanism

pentru proiectare, iar epuizarea ultimei cerințe face să decadă necesitatea admiterii pretenției accesorii.

În concluzie, instanța va anula ca ilegale răspunsul nr. ***** din 30 iulie 2021 semnată de viceprimarul mun. Chișinău, *****și răspunsul nr. ***** din 21 septembrie 2021 semnată de viceprimarul mun. Chișinău, Ilie Ceban, subsecvent va obliga Primarul mun. Chișinău să elibereze proprietarului SRL ”Serenda-Com” şi beneficiarului SRL ”NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, str. S. *****, nr. cadastral*****, luând act de fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr. ***** din 12.03.2021 (Fișa de avizare, Schița de proiect nr. *****din 22 februarie 2021).

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

H o t ă r ă ș t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „NG- Invest” și SRL „Serenda-Com” către Consiliul mun. Chișinău, Primarul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la anularea actelor administrative individuale și obligarea autorităților publice de a emite act administrativ individual favorabil.

Se anulează deciziile nr. ***** din 30.07.2021 şi nr.***** din 21.09.2021, emise de Primăria mun. Chișinău.

Se obligă Primarul mun. Chișinău să elibereze proprietarului SRL „Serenda-Com” şi beneficiarului SRL „NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea pe terenul de pe adresa mun. Chişinău. str. S. Lazo 19. Nr. cadastral*****, luând act de fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr. ***** din 12.03.2021.

În rest, pretențiile reclamantului se resping ca neîntemeiate.

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

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**