Dosarul nr. 3-201/21 (2-21188489-02-3-23122021)

Republica Moldova
Curtea de Apel Chişinău
HOTĂRÎRE
În numele legii

12 septembrie 2024 mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Chişinău

Completul de Contencios Administrativ în componența:
Preşedintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Dașchevici Grigore şi Bostan Angela
Grefier Samatiuc Marina

Examinînd, în ședință publică, acțiunea în control normativ înaintată SRL „Merant Plus" către Primăria or. Codru, Consiliul or. Codru, terți SRL „Exfactor Grup", SRL Mirolux-Plus", Institutul Municipal de proiectări „Chișinăuproiect" privind anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General a orașului Codru, municipiul Chișinău",

A C O N S T A T A T :

<u>Obiectul acțiunii, circumstanţele cauzei.</u>

La 21 decembrie 2021, SRL „Merant Plus" a sesizat Curtea de Apel Chișinău cu acțiunea în control normativ împotriva Primăriei or. Codru, Consiliul or. Codru, terți SRL „Exfactor Grup", SRL Mirolux-Plus", Institutul Municipal de proiectări „Chișinăuproiect", prin care, cu concretizările ulterioare, a solicitat anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din

14.04.2016 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General a orașului Codru, municipiul Chișinău”.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, prin decizia Consiliului or. Codru nr. 3/35 din 29.04.2009, s-a decis aprobarea listei terenurilor propuse la licitație conform anexei.

La licitația din 26.11.2009, conform procesului verbal nr. 13, SRL „Merant Plus” a fost desemnat câștigătorul lotului prin care a fost oferit dreptul de arendă a lotului de pământ cu suprafață de 11,3 ha pentru: proiectarea unui complex locativ cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj.

La 04.12.2009, a fost încheiat contractul de arendă funciară a obiectului procurat la licitația cu strigare nr. 54/2009, având ca obiect lotul de teren amplasat în mun. Chișinău, or. Codru pentru proiectarea unui complex locativ cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj - cu suprafață totală de 11,3 ha, constituit din:

a. lotul I cu suprafață de 6,6227 ha număr cadastral *****, și

b. lotul II cu suprafață de 4,6773 ha număr cadastral *****.

Termenul de arendă fiind stabilit de 49 de ani.

Tot la licitația din 26.11.2009 conform procesului verbal nr.12, SRL „Merant Plus” a fost desemnat câștigătorul lotului prin care a fost vândut dreptul de arendă a lotului de pământ cu suprafață de 10,00 ha pentru: Proiectarea unui complex locativ cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea aiunecărilor de teren și de drenaj.

La data de 04.12.2009, au fost încheiate contractele de arendă funciară a obiectului la licitație cu strigare nr. 55/2009, având ca obiect lotul de teren amplasat în mun. Chișinău, or. Codru pentru proiectarea unui complex locativ cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj - cu suprafață totală de 10,0 ha, număr cadastral *****ermenul de arendă fiind stabilit de 49 de ani.

Menționează societatea reclamantă că scopul pentru care au fost încheiate contractele de arendă nr. 54/2009 și 55/2009 din 04.12.2009, era pentru a proiecta și construi complexe locative.

Subliniază SRL „Merant Plus” că, în anul 2011, Primăria or. Codru a avizat și coordonat Planul general de amenajare și amplasare pe terenurile prezentat de SRL „Merant Plus”, fiind aplicate ștampilele de rigoare.

La 22.12.2009, Primăria or. Codru a eliberat SRL „Merant Plus” certificatul de urbanism nr. 141, în baza căruia a permis ultimei elaborarea documentației de proiect pentru construcția unui complex locativ cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj pe terenurile arendate.

La 04.05.2011 a fost eliberată autorizația de construcție nr. 25, pentru construcția unui complex locativ.

În conformitate cu Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile, SRL „Merant Plus” a notat în Registrul bunurilor imobile bunurile viitoare în baza documentației de proiect și autorizației de construire. Tot în 2011, SRL „Merant Plus” a început edificarea construcțiilor înregistrate cu titlu de bun viitor.

Prin Decizia nr. 2/1 din 14.04.2016, Consiliul orășenesc Codrua decis:

• Se aprobă Planul Urbanistic General al or. Codru, ca partea componentă a proiectului Planul Amenajării Teritoriului Administrativ, cumulat cu Planul Urbanistic General al or. Codru.

• Se acceptă strategia dezvoltării or. Codru inclusiv teritoriile aferente, principiile de bază a structurii de sistematizare și zonificarea funcțională a localității, politica de dezvoltare socio-economică corelată pe durata de 15 ani.

• Se aprobă Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în confirmate strictă cu zonificarea funcțională ale Unităților Teritoriale de referință.

• Se acceptă sisteme de infrastructura tchnico-edilitară (scheme de alimentare cu energia electrică și de telecomunicații, apa și canalizare; gaze naturale), de căi de comunicație și de transport.

Indică reclamanta că, conform Planului Urbanistic General al or. Codru și Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, adoptate prin Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016, au fost vizate în mod direct și defavorabil și terenurile pe care SRL „Merant Plus” le deține în arendă în baza contractelor de arendă nr. 54/2009 și 55/2009 din 04.12.2009, câștigate la licitația din 26.11.2009, în urma adoptării Decizie Consiliului or. Codru nr. 3/35 din 29.04.2009. Or, conform Planului Urbanistic General (în continuare ”PUG”) și Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (în continuare ”RLU PUG”), adoptate prin Decizia Consiliului orăsenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016, terenurilor arendate de către SRL „Merant Plus”, i-au fost atribuite regimul urbanistic COD S - zona ”parc propus”.

Conform PUG-ului și RLU PUG, pe terenurile ce cad sub clasificarea zonei cu cod S nu este permisă efectuarea lucrărilor de construcție.

Menționează SRL „Merant Plus” că atribuirea, prin PUG-ul și RLU PUG sus menționate, COD S - zona ”parc propus”, terenurilor arendate de către SRL „Merant Plus”, în condițiile în care contractele de arendă încheiate între SRL „Merant Plus” și Primăria or. Codru au fost încheiate cu SRL „Merant Plus” pentru proiectarea unui complex locativ cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj reprezintă o încălcarea flagrantă a drepturilor SRL „Merant Plus””, dar și a multor terțe persoane.

Susține societatea reclamantă că, a demarat încă în 2011 lucrările de construcție pe terenurile arendate și a investit milioane de euro în procesul de construcție, or, modificarea în sensul atribuirii COD S zonă ”parc propus” terenurilor arendate, fară consultarea și audierea opinie SRL „Merant Plus”, este o violare flagrantă a drepturilor reclamantei.

Menționăm faptul că, Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016 privind aprobarea Planului Urbanistic General al or. Codru a avut loc cu încălcarea flagrantă a prevederilor legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional.

Conform art. 1 al legii nr. 239/2008,

parte interesată - cetățeni, asociații constituite în corespundere cu legea, persoane juridice de drept privat, care vor fi afectați, ar putea fi afectați de adoptarea deciziei și care pot influența procesul decizional;

Menționează reclamanta că, Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016 a fost adoptată fără a fi atrasă sau notificată partea interesată SRL „Merant Plus”, aceasta, în ciuda faptului că, PUG-ul și RLU PUG adoptate afectează în mod grav drepturile SRL „Merant Plus” ce reies din contractele de arendă încheiate cu Primăria or. Codru, ce au aveau ca scop construcția unor complexe locative.

Indică reclamanta că, potrivit art. 3 alin. (4) al Legii nr. 239/2008, autoritățile publice vor consulta cetățenii, asociațiile constituite în corespundere cu legea, alte părți interesate în privința proiectelor de acte normative, administrative care pot avea impact social, economic, de mediu (asupra modului de viață și drepturilor omului, asupra culturii, sănătății și protecției sociale, asupra colectivităților locale, serviciilor publice).

Conform contractelor de arendă încheiate între SRL „Merant Plus” și Primăria or. Codru, SRL „Merant Plus” urmă să efectueze lucrări de construcții de proporții mari. Or, aceasta a vărsat milioane de lei în bugetul local al Primăriei or. Codru și a efectuat lucrări de construcție de milioane de euro pe terenurile a căror destinație a fost modificată în zonă ”parc propus” COD S.

Menționează reclamanta că, contractele de arendă au fost încheiate pentru o perioadă de 49 de ani, perioadă pentru care SRL „Merant Plus” și-a creat o speranță legitimă că va putea valorifica terenurile arendate și câștiga profit de pe urmă vânzării construcțiilor edificate. Respectiv, Primăria or. Codru urma să consulte SRL „Merant Plus” cu privire la terenurile pe care aceasta le deține în arendă pentru 49 de ani, înainte de a le modifica destinația. Cu toate acestea, Primăria or. Codru a ignorat aceasta obligație legală.

Indică reclamanta că, art. 5 alin. (4) al Legii nr. 239/2008 prevede că, transparența în procesul decizional se bazează pe următoarele principii: a) informarea, în modul stabilit, a cetățenilor, a asociațiilor constituite în corespundere cu legea, a altor părți interesate despre inițierea elaborării deciziilor și despre consultarea publică pe marginea proiectelor de decizii respective; b) asigurarea de posibilități egale pentru participarea cetățenilor, asociațiilor constituite în corespundere cu legea, altor părți interesate la procesul decizional.

Notează reclamanta că, Primăria or. Codru a încălcat în mod flagrant și vădit principiile de transparență în procesului decisional. Or, aceasta nici nu a informat, și nici nu a asigurat posibilitatea pentru participare a SRL „Merant Plus” în cadrul procedurii administrative în care a fost votat PUG-ul și RLU PUG al or. Codru.

Art. 6 al Legii nr. 239/2008, prevede că, cetățenii, asociațiile constituite în corespundere cu legea, alte părți interesate au dreptul: să participe, în condițiile prezentei legi, la orice etapă a procesului decizional; să solicite și să obțină informații referitoare la procesul decizional, inclusiv să primească proiectele de decizii însoțite de materialele aferente, în condițiile Legii privind accesul la informație;să propună autorităților publice inițierea elaborării și adoptării deciziilor; să prezinte autorităților publice recomandări referitoare la proiectele de decizii supuse discuțiilor.

Susține reclamantul că în cadrul procedurii administrative, care s-a finalizat cu adoptarea Deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016, SRL

„Merant Plus” i-au fost încălcate toate drepturile menționate la art. 6 al legii nr. 239/2008.

Deasemenea, susține reclamanta că la emiterea deciziei contestate, autoritatea publică pîrîtă a încălcat prevederile art. 7 alin. (1), 8, 9, 11, 13 al Legii nr. 239/2008. Or, partea interesată SRL „Merant Plus” nu a fost anunțată, consultată sau atrasă în vreun mod în procesul de aprobarea a PUG-ului și RLU PUG al or. Codru, în partea de ține de terenurile arendate de către SRL „Merant Plus” de la Primăria or. Codru, măcar că drepturile sale și interesul său economic sunt afectate în mod direct.

Susține reclamanta că, pe terenul amplasat pe str. Schinoasa-Vale, or. Codru, mun. Chișinău, nr. cadastral ***** sunt amplasate 90 de bunuri imobile viitoare, unele dintre acestea sunt deja vândute unor terțe persoane, precum: *****.14; *****.16; *****.03; *****.06; *****.05; *****.15; *****.09; *****.13; *****.11;*****.68; *****.75 (condominiu); *****.10; *****.01; *****.07; *****.88; etc. Iar, prin stoparea ilegală a lucrărilor de construcție, sunt afectați în mod direct mai mult de 100 de terțe persoane.

<u>În temeiul celor menționate supra, reclamantul solicită:</u>

- Anularea Deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016, ca fiind ilegală, în partea:

a. deciziei de aprobare a Planului Urbanistic General al or. Codru, ca partea componentă a proiectului Planul Amenajării Teritoriului Administrativ, cumulat cu Planul Urbanistic General al or. Codru, și

b. deciziei de aprobare a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în confirmate strictă cu zonificarea funcțională ale Unităților Teritoriale de referință. (f.d.71-87, Vol.I)

<u>Expunerile pîrîtului asupra aspectelor de drept și de fapt ale acțiunii în contencios administrativ;</u>

Prin referința depusă, autoritatea publică pârâtă - SRL „Merant Plus”, a solicitat respingerea acțiunii depuse de SRL „Merant Plus” ca fiind neîntemeiată, menționînd că Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016, în partea contestată, este una legală și întemeiată.

<u>Explicațiile participanților la proces prezentate în cadrul ședinței de judecată:</u>

Reprezentantul reclamantului SRL „Merant Plus”, avocatul Mocanu Vladislav, în ședința de judecată a susținut integral argumentele indicate în cererea de chemare în judecată. A solicitat admiterea acțiunii în sensul formulat.

Reprezentantul autorității publice pîrîte Primăriei or. Codru, avocatul Munteanu Veaceslav, în ședința de judecată a pledat pentru respingerea acțiunii formulate de SRL „Merant Plus” pe motivele indicate în referință.

Reprezentantul terțului SRL „Exfactor Grup”, avocatul Sergiu Găină, în ședința de judecată a susținut poziția societății reclamante, solicitînd admiterea acțiunii în sensul formulat.

Restul participanților la proces în şedinţa instanței nu s-au prezentat din motive necunoscute, deşi au fost înştiinţaţi legal despre locul, data şi ora examinării cauzei, despre motivele neprezenței nu au informat instanța de judecată, nu au înaintat cerere de amînare a ședinței sau de examinare în lipsa lor, motiv din care Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absenţa acestora.

Motivele hotărîrii:

Acțiunea înaintată de SRL „Merant Plus” este admisibilă dar neîntemeiată, din considerentele ce vor fi expuse în continuare de Completul judiciar specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău.

Cu referire la admisibilitatea acțiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrativ sunt următoarele:

Articolul 3. Scopul legislaţiei administrative

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, ţinîndu-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Articolul 17. Dreptul vătămat

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 20. Acţiunea în contencios 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.

Articolul 39. Accesul liber la justiţie

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Articolul 189. Înaintarea acţiunii în contencios administrativ

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 206. Felurile acţiunilor în contencios administrativ

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

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

La caz, reieșind din obiectul acțiunii și scopul urmărit prin cerințele formulate - anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General a orașului Codru, municipiul Chișinău” - se atestă că reclamanta SRL „Merant Plus” a formulat o acțiune în control normativ.

Articolul 163. Neefectuarea procedurii de examinare a cererii prealabile

Procedura de examinare a cererii prealabile **nu se efectuează dacă**:

a) **actul administrativ individual este emis** de către Guvern, **un consiliu local** sau Adunarea Populară a Găgăuziei;

Articolul 191. Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ

(2) Curţile de apel soluţionează în primă instanţă acţiunile în contencios administrativ împotriva actelor administrative normative, care nu se supun controlului de constituţionalitate.

Articolul 209. Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ

(3) **Pentru** acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi **acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ**.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău conchide că acțiunea înaintată de SRL „Merant Plus”, întrunește condițiile de admisibilitate. Totodată se reține că, acțiunea a fost depusă la instanța competentă.

<u>Analiza fondului acţiunii de control normativ;</u>

Articolul 224. Hotărîrile instanţei de judecată

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

e) 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;

f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Articolul 225. Limitele controlului judecătoresc

(1) Instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

(2) 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.

Articolul 219. Asigurarea protecţiei efective a drepturilor

(1) 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.

Articolul 93. Sarcina probaţiunii

(1) Fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

Cu raportare la litigiul dedus judecăţii, Completul judiciar reţine următoarele prevederi legale (în vigoare la data emiterii actului normativ contestat):

Legea privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006:

Articolul 3. Principiile de bază ale administrării publice locale

(1) Administrarea publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilităţii autorităţilor publice locale şi consultării cetăţenilor în probleme locale de interes deosebit.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în

tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Articolul 7. Autonomia şi legalitatea în activitatea autorităţilor administraţiei publice locale

În realizarea competenţelor lor, autorităţile administraţiei publice locale dispun de autonomie, consfinţită şi garantată prin Constituţia Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale şi prin alte tratate la care Republica Moldova este parte.

Articolul 14. Competenţele de bază ale consiliilor locale

(1) 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.

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

o) aprobă, în condiţiile legii, planurile urbanistice ale localităţilor din componenţa unităţii administrativ-teritoriale respective, precum şi planurile de amenajare a teritoriului;

Articolul 19. Caracterul deliberativ al şedinţei

(4) Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităţilor şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituţii publice din ţară sau din străinătate se adoptă cu votul majorităţii consilierilor aleşi.

Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996:

Art.6. - (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.

(3) Prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinaţia terenurilor şi regulile de utilizare a acestora. În temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire.

(4) Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcţii trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice şi planuri de amenajare a teritoriului.

Art.12. - Planurile urbanistice sînt următoarele:

a) planurile urbanistice generale;

Art.13. - (1) Planul urbanistic general se întocmeşte pentru întreg teritoriul localităţii, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcţionării şi dezvoltării acesteia.

(2) Planul urbanistic general cuprinde o componentă directoare şi o componentă reglementatoare.

(3) Componenta directoare a planului urbanistic general conţine prevederi ce vizează:

a) direcţiile principale de dezvoltare a teritoriului localităţii;

b) schema dezvoltării sistemului de centre din cadrul localităţii;

c) schema generală a sistemului de circulaţie a transportului în localitate;

d) schema generală a sistemului de reţele tehnico-edilitare;

e) stabilirea zonelor pentru care elaborarea planurilor urbanistice zonale este obligatorie;

f) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea operaţiunilor urbanistice majore;

g) stabilirea zonelor protejate;

h) divizarea teritoriului localităţii în zone funcţionale majore.

(4) Componenta reglementatoare a planului urbanistic general cuprinde prevederi ce vizează:

a) delimitarea intravilanului localităţii;

b) delimitarea zonei centrale a localităţii;

c) delimitarea zonelor funcţionale;

d) stabilirea şi delimitarea zonelor construibile;

e) stabilirea şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară sau definitivă de construire;

f) stabilirea regimului de construire cuprinzînd:

- aliniamentele;
- regimul de înălţime;
- indicii de control;
- procentul de ocupare a teritoriului şi coeficientul de utilizare a terenului;

g) delimitarea zonelor în care se preconizează executarea lucrărilor de utilitate publică, precum şi a zonelor în care se instituie, în temeiul legislaţiei,

dreptul de preemţiune al autorităţilor administraţiei publice locale asupra bunurilor imobile;

h) stabilirea traseelor şi caracteristicilor căilor de circulaţie ce trebuie menţinute, modificate sau construite;

i) stabilirea modului de dezvoltare a sistemului de reţele tehnico-edilitare;

j) delimitarea zonelor protejate;

k) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea de operaţiuni urbanistice;

l) stabilirea, pe zone, a suprafeţelor minime ale parcelelor.

Art.15. - Componentele reglementatoare ale planurilor urbanistice generale şi zonale pot include prevederi privind aspectul exterior al construcţiilor şi modul de amenajare a teritoriilor aferente acestora, dacă elaboratorul planului consideră că acestea sînt necesare.

Art.19. - Responsabili pentru elaborarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului sînt:

c) autorităţile administraţiei publice locale interesate,

- pentru elaborarea şi aprobarea planurilor urbanistice şi regulamentelor de urbanism.

Art.20. - Serviciile competente ale autorităţilor administraţiei publice locale asigură corelarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului astfel: prevederile planurilor urbanistice şi ale planurilor de amenajare a teritoriului aprobate pentru un teritoriu se detaliază ulterior în documentaţia ce se elaborează pentru părţile componente ale teritoriului respectiv.

Art.21. - Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se elaborează de organizaţiile de proiectări care dispun de autorizaţiile respective.

Art.22. - Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se elaborează şi se semnează de către specialişti atestaţi.

Art.27. - Consultarea populaţiei se face anterior aprobării tuturor categoriilor de planuri urbanistice şi de planuri de amenajare a teritoriului, cu excepţia planului de amenajare a teritoriului naţional şi a planurilor urbanistice de detaliu care nu afectează domeniul public.

Art.28. - Afişarea înştiinţării la sediul autorităţii administraţiei publice locale şi punerea proiectului documentaţiei la dispoziţia populaţiei pentru consultare şi dezbatere publică sînt obligatorii.

Art.29. - (1) Consultarea populaţiei se desfăşoară diferenţiat, în funcţie de volumul şi de importanţa documentaţiei, în conformitate cu regulamentul

elaborat de autoritatea administraţiei publice centrale pentru urbanism şi amenajare a teritoriului şi aprobat de Guvern. În regulament se stabileşte şi procedura de modificare a documentaţiei în conformitate cu rezultatele dezbaterii publice.

(2) Răspunderea pentru consultarea populaţiei revine autorităţilor administraţiei publice locale respective.

(3) Cheltuielile legate de procedura de consultare a populaţiei sînt suportate de aceleaşi fonduri din care se finanţează elaborarea documentaţiei respective.

Art.30. - Documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului se aprobă conform competenţelor specificate în anexă.

Potrivit Anexei la Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, Planul Urbanistic General al orașșului, se aprobă de Consiliul orășenesc.

Raportînd cadrul legal la circumstanțele faptice ale cauzei, Completul specializat în examinatea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău reține că, la 04.12.2009, între APL or. Codru, în persoana primarului V.Mazur și SRL „Merant Plus" a fost încheiat și contractul de arendă funciară a obiectului la licitație cu strigare nr. 54/2009.

Potrivit pct. 1.2. al contractului - arendașul a participat la licitația cu strigare și i s-a adjudecat lotul nr. 3-A - pentru proiectarea unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevednirea alunecărilor de teren și de drenaj** -numit în continuare Obiect.

Potrivit pct.1.3. Specializarea Obiectului: proiectarea unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj** - cu suprafața totală de 11,3 ha, constituit din:

- lotul I cu suprafață de 6,6227 ha număr cadastral *****,
- lotul II cu suprafață de 4,6773 ha număr cadastral *****.(f.d.34-39, Vol.I)

Tot la 04.12.2009, între APL or. Codru, în persoana primarului V.Mazur și SRL „Merant Plus" a fost încheiat și contractul de arendă funciară a obiectului la licitație cu strigare nr. 55/2009.

Potrivit pct. 1.2. al contractului - arendașul a participat la licitația cu strigare și i s-a adjudecat lotul nr. 2-A - pentru proiectarea unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevednirea alunecărilor de teren și de drenaj** -numit în continuare Obiect.

Potrivit pct.1.3. Specializarea Obiectului: proiectarea unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunicărilor de teren și de drenaj** - cu suprafața de 10 ha, numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, or. Codru. (f.d.24-29, Vol.I)

Potrivit punctelor 2.4. din contractele nr. 54/2009 și nr. 55/2009 din 04.12.2009, urmează că termenul de arendare constituie 49 ani.

Din certificatul de urbanism nr. 141 din 22.12.2009 eliberat titularului SRL „Merant Plus", în ce privește terenurile cu nr. cadastrale *****și *****se rețin următoarele:

„**Regimul juridic**: Teren cu suprafața tolală de 11,3 ha (din care lotul nr.I cu suprafața de 6,6227 ha cu nr.cadastral *****și lolul nr.II cu suprafața de 4,6773 ha cu nr.cadaslral ***** penfru proiectarea unui complex locativ **cu construcția drumurilor și indeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj** - este deținut cu drept de arendă în baza contractului de arendă funciară a obieclului la licitație cu strigare nr.54/2009 din 04.12.2009 înregistrat la OCT cu nr. cadaslral *****și 0131130438.

Regimul economic: Se solicită aulorizarea elaborării documentației de proiectare unui complex localiv **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj**.

Regimul tehnic: Lucrările de proiectare a unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj** vor fi executate in conformitale cu normele in vigoare.

Regimul urbanistic-arhitectural: **Terenul este amplasat în zona afectată de alunecări de teren,** astfel, se impune în mod obligatoriu îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj. Complexul locativ **cu construcția drumurilor va fi proiectat în limitele terenului arendat,** ținind cont de hotarele de perspectivă ale străzilor adiacente. (...)." (f.d.19-20, Vol.I)

Din certificatul de urbanism nr. 142 din 22.12.2009 eliberat titularului SRL „Merant Plus" , în ce privește terenul cu nr. cadastral ***** se rețin următoarele:

„**Regimul juridic**: Teren cu suprafața totală de 10,0 ha **pentru proiectarea unui complex locativ cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj** - este deținut cu drept de arendă în baza contractului de arendă funciară a obiectului la licitație cu strigare nr. 55/2009 din 04.12.2009 înregistrat la OCT cu nr. cadastral *****.

Regimul economic: Se solicită autorizarea elaborării documentației de proiectare unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj**.

Regim tehnic: Lucrările de proiectare a unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj** vor fi executate în conformilale cu normele în vigoare. Racordul la rețelele tehnice se va executa conform documenlației de proiect cu avizele instanțelor corespunzătoare.

Regimul urbanistic-arhitectural: **Terenul este amplasat în zona afectată de alunecări de teren, astfel, se impune în mod obligatoriu îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj.** Complexul locativ **cu construcția drumurilor va fi proiectat în limitele terenului arendat**, ținînd cont de hotarele de perspectivă ale străzilor adiacente. (...)". (f.d.17-18, Vol.I)

La data de 4 mai 2011, SRL „Merant Plus" a fost eliberată Autorizația de construire nr. 25, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui bloc locativ (mențiune: *cuvintele bloc locativ sunt tăiate cu o linie și deasupra cuvintelor este scris manual complex locativ conf.planul general*) D+P+5E **și măsuri contra deformațiilor de teren în limitele hotarelor stabilite**, în or. Codru, sect.centru, str.Schinoasa-Nale nr. nu este indicat, se atestă inscripția manuală *cadastral* *****, conform certificatului de urbanism nr. 142 din 22.12.2009 și a actelor anexate la cerere. (f.d.21-23, Vol.I)

În Raportul de expertiză judiciară nr. 1 din 11.01.2023 au fost formulate următoarele concluzii:,

„ 1. De stabilit, dacă mențiunea manuscrisă cu conținutul *„complex locativ conf.planul.general",* plasată de asupra textului „bloc locativ D+P+5E și măsuri" din Autorizație de construire nr.25 din 04.05.2011, emisă de Primăria mun.Chișinău, orașul Codru, a fost executată de către Vitalie Mazur sau de către o altă persoană, *nu este posibil.* A se vedea cauzele imposibilității la rubrica „Examinarea comparativă" la pag.12, p.a) a prezentului raport de expertiză.

(…)

Semnătura plasată alăturat mențiunii manuscrise cu conținutul *„complex locativ conf.planul.general"* din Autorizația de construire nr.25 din 04.05.2011, emisă de Primăria mun.Chișinău, orașul Codru, *a fost executată de către Rodica Plăcintă, a cărui modele de semnături au fost prezentate.*

2. Mențiunea manuscrisă cu conținutul inițial *"cadastral *****",* plasată în dreapta textului „*****", *nu a fost executată de către Vitalie Mazur, dar a fost executată de către o altă persoană.*

(…)

Semnătura plasată alăturat mențiunii manuscrise cu conținutul inițial "*cadastral ******" (conform încheierii *****) din Autorizație de construire nr.25 din 04.05.2011, emisă de Primăria mun.Chișinău, orașul Codru, *a fost executată de către Rodica Plăcintă, a cărui modele de semnături au fostprezentate.*

3. Mențiunea manuscrisă cu conținutul „*termen nelimitat*" și semnătura alăturală acesteia, plasate în partea dreaptă a ultimului rând a textului autorizației din Autorizație de construire nr.25 din 04.05.2011, emisă de Primăria mun.Chișinău, orașul Cod au fost executate de către Vitalie Mazur, a cărui modele de scris și semnături au fost prezentate.

4. Impresiunile de ștampilă rotundă de la numele Primarului orașului Codru, aplicate în cele 3 mențiuni cu conținuturile: „*complex locativ conf.planul.general*"; „*cadastral ******" și „*termen nelimitat*" din Autorizația de construcție nr.25 din 04.05.2011 în litigiu, emisă de Primăria mun.Chișinău. orașul Codru, au fost create cu ștampila rotundă a Primarului orașului Codru, mostrele de impresiuni libere ale căreia au fost prezentate spre expertizare.(f.d.126-142, Vol.II)

Astfel, în ce privește Autorizația de construire nr. 25 din 4 mai 2011, nu poate fi reținut că aceasta a fost eliberată pentru terenul cu nr cadastral *****, or, după cum rezultă din Raportul de expertiză judiciară nr. 1 din 11.01.2023, mențiunea manuscrisă cu conținutul inițial *"cadastral ****\",* plasată în dreapta textului „*****", *nu a fost executată de către Vitalie Mazur, dar a fost executată de către o altă persoană.*

Potrivit art. 21 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010, (1) 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.

La caz s-a stabilit că, nu primarul Vitalie Mazur a indicat în Autorizația de construire nr. 25 din 4 mai 2011 mențiunea manuscrisă cu conținutul inițial *"cadastral ****\",* plasată în dreapta textului „*****", dar a fost executată de către o altă persoană.

Deasemenea, urmează a fi reținut și faptul că, potrivit răspunsului IP Centru din 29.12.2023, urmează că, ”*Inspectoratul de Poliție Centru al Direcției de Poliție al mun. Chișinău, a examinat plîngerea, pe acțiunile presupus ilegale a angajaților Primăriei or. Codru.*

În urma examinării s-a stabilit că D-stră va-ți adresat anterior cu doua cereri la Primăria or. Codru prin care ați solicitat ***eliberarea autorizația de construcție pe imobilele cu numerele cadastrale ***** și ***** , amplasate în mun. Chișinău or. Codru , *****.***

Totodată s-a stabilit că cererile ”Merant Plus” SRL sau aflat în gestiune spre examinare la arhitectul Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, cet. Stegărescu Gheorghe, ***care nu a examinat*** *și nu va informat despre rezultatul examinării în termenii legali.*

Pe marginea celor descrise, în cadrul audierii, arhitectul Primăriei or. Codru, D-ul Stegărescu Gheorghe, a recunoscut vina și-a asumat responsabilitatea pentru cele invocate.

Luînd în considerație cele expuse mai sus, cet. Stegărescu Gheorghe i-a fost intocmit proces-verbal în baza art. 350 (încălcarea de catre persoanele cu funcții de răspundere a legislației privind autorizarea activității de întreprinzător) și aplicată sancțiune sub forma de amendă.”

Prin urmare, Completul judiciar conchide că, în ce privește terenurile cu numere cadastrale *****, *****, ***** nu au fost eliberate SRL „Merant Plus” Autorizații de construire.

În speță, prin Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General al or. Codru, municipiul Chișinău” s-a decis:

• Se aprobă Planul Urbanistic General al or. Codru, ca partea componentă a proiectului Planul Amenajării Teritoriului Administrativ, cumulat cu Planul Urbanistic General al or. Codru.

• Se acceptă strategia dezvoltării or. Codru inclusiv teritoriile aferente, principiile de bază a structurii de sistematizare și zonificarea funcțională a localității, politica de dezvoltare socio-economică corelată pe durata de 15 ani.

• Se aprobă Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în confirmate strictă cu zonificarea funcțională ale Unităților Teritoriale de referință.

• Se acceptă sisteme de infrastructura tchnico-edilitară (scheme de alimentare cu energia electrică și de telecomunicații, apa și canalizare; gaze naturale), de căi de comunicație și de transport. (f.d.146-201, Vol.I)

Prin acțiunea depusă SRL „Merant Plus", invocă că, conform Planului Urbanistic General al or. Codru și Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, adoptate prin Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016, au fost vizate în mod direct și defavorabil și terenurile pe care SRL „Merant Plus" le deține în arendă în baza contractelor de arendă nr. 54/2009 și 55/2009 din 04.12.2009, câștigate la licitația din 26.11.2009, și anume: terenurile cu nr. număre cadastrale *****, ***** și *****.

La caz, Completul judiciar reiterează că, la licitația din 26 noiembrie 2009 SRL „Merant Plus" a obținut dreptul de arendă asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, 0131430438, ***** (procesele- verbale nr. 12, 13), lotul 2A, - 10 ha și 3A - 11, 3 ha, cu destinația de proiectare a unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj**.

Ulterior, au fost încheiate contractele de arendă funciară a obiectului la licitația cu strigare nr. 54/2009 și nr. 55/2009 din 04 decembrie 2009 între Primăria orașului Codru și SRL „Merant Plus".

Terenurile vizate în contractele de arendă funciară a obiectului la licitația cu strigare nr. 54/2009 și nr. 55/2009 din 04 decembrie 2009 au fost transmise în arendă pe un termen de 49 ani.

Totodată urmează a fi subliniat faptul că arendașul SRL „Merant Plus" a participat la licitația cu strigare și i s-a adjudecat loturile nr. 2A și 3A - pentru proiectarea unui complex locativ **cu construcția drumurilor și îndeplinirea lucrărilor pentru prevednirea alunecărilor de teren și de drenaj**.

La caz, autoritatea publică locală a menționat că, SRL „Merant Plus" nu a îndeplinit condițiile contractelor de arendă **în ce privește executarea lucrărilor pentru prevenirea alunecărilor de teren și de drenaj.** Probe contrare celor menționate de autoritatea publică SRL „Merant Plus" nu a prezentat.

Mai mult, Completul judiciar reține că, abia după sesizarea instanței cu prezenta acțiune, la 09.03.2023 SRL "Merant-Plus" a depus la APL cererea nr. 108/2023 prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism **pentru proiectare a lucrărilor de prevenire a alunecărilor de teren pentru lotul de pământ nr.cadastral ***** deținut în arendă fimciară în baza contractului nr.54/2009 din 04.12.2009**.

Astfel, la cererea acestuia a fost adoptată decizia nr. 1/43 din 04.04.2023, prin care Consiliul orășenesc Codru a decis:

1. *”Se exprimă acordul Consiliului orășenesc Codru* ***la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de prevenire a alunecărilor de teren pentru lotul de pământ nr.cadastral ***** deținut în arendă funciară în baza contractului nr.54/2009 din 04.12.2009.***

2. *Primăria or. Codru va asigura eliberarea SRL ”Merant-Plus” certificatul de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de prevenire a alunecărilor de teren conform prevederilor pct.1 al prezentei decizii în termenul prevăzut de lege.*

3. *Comisia juridică pentru reglementări și menținerea ordinii publice și Comisia de arhitectură, urbanism, amenajarea teritoriului și dezvoltare rurală, va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii vor asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii*.”(f.d.81, Vol.II)

Completul judiciar reține că, adoptarea Deciziei nr. 2/1 din 14.04.2016, prin care s-a adoptat Planul Urbanistic General al or. Codru și Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General prin care a fost stabilit Cod S terenurilor arendate de SRL „Merant Plus” a avut scopul protajării acestora împotriva deformărilor și eroziunilor tehnogene.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău statuează că Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016 „Cu privire la aprobarea Plenului Urbanistic General a orașului Codru, municipiul Chișinău”, în partea contestată de SRL „Merant Plus” este una legală și întemeiată. Or, faptul alunecărilor de teren este confirmat prin Raportul întocmit de expertul tehnic Corcevschii Pavel din data de 17.05.2021 și Raportul tehnic obiect. Nr. 105- GT 2021 întocmit de SRL„INGEOTECH GRUP”. (f.d.25-38, Vol.II) Conform concluziilor acestora, solul este unul nesatisfacător (pct.2.11.), „Solul - cu umiditate scăzută, umede, necompactate. Grosimea stratului de rambleu nu este susținut, poate varia de la 0,5 la 4,0 m”, (pct. 17 „Pentru a crește capacitatea portantă a bazei, se recomandă instalarea unei perne de piatră zdrobită grosieră fracțiile cu grosimea de cel putin 1m (precizați prin calcul), iau și măsuri pentru scăderea nivelului apei subterane (rezervor, drenaj pe perete, etc.)

Cercetând cu maximă diligență materialele prezentate, Colegiul notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

în conformitate cu prevederile art.,art.224 alin. (1) lit. f), 225 Cod Administrativ, art. 389-390 CPC, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău

H O T Ă R Ă Ș T E :

Acțiunea în control normativ înaintată SRL „Merant Plus" către Primăria or. Codru, Consiliul or. Codru, terți SRL „Exfactor Grup", SRL Mirolux-Plus", Institutul Municipal de proiectări „Chișinăuproiect" privind anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 2/1 din 14.04.2016 „Cu privire la aprobarea Plenului Urbanistic General a orașului Codru, municipiul Chișinău", ***se respinge ca neîntemeiată.***

Hotărîrea poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie. Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Preşedintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Dașchevici

Grigore

Bostan Angela