Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Victor Sîrbu)
Dosarul nr. 3a-980/25 (2-23178308-02-3a-20032025)

Republica Moldova
Curtea de Apel Centru
D E C I Z I E

17 februarie 2026 mun. Chişinău

Completul specializat în examinarea acţiunilor în contencios administrativ și în materie de insolvabilitate, reorganizare și dizolvare a persoanelor juridice din cadrul Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela
Grefier Zabulica Ionela

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de SRL „Skynet" asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 26 septembrie 2024, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „Skynet" către Primăria mun. Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău, Viceprimarul mun. Chișinău cu privire la cu privire la anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă :

Obiectul acţiunii, circumstanţele cauzei.

La 13 decembrie 2023, SRL„SkyNet", s-a adresat cu acțiunea în contencios administrativ împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău, Viceprimarului mun. Chișinău cu privire la anularea răspunsului Primăriei mun.Chișinău, reflectat în scrisoarea nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, anularea deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.2-03/1-2986 din 29 decembrie 2023, obligarea Primarului General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, depozitare, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică din contul demolării construcțiilor existente, pe adresa mun. Chișinău,

*****, conform cerințelor reflectate în cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-04025 din 6 octombrie 2023.

În motivarea acțiunii, societatea reclamantă a susținut că, la 13 septembrie 2023, s-a adresat Primarului General al mun. Chișinău cu cerere de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea unui „Complex Comercial din contul demolării construcțiilor existente” pentru terenul cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. *****, iar la cerere au fost anexate actele, prevăzute de art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

La 4 octombrie 2023, SRL „SkyNet” prin scrisoarea nr. R-CU-03836 din 3 octombrie 2023, a fost informată că cererea nu poate fi satisfăcută, deoarece în cererea-model (anexa nr.11 la Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție) în baza căreia se elaborează și se emite certificatul de urbanism pentru proiectare, nu este definită tipologia clădirii publice propusă spre realizare, inclusiv la nivel de încăperi publice în cazul construcției polifuncționale”. Deși, art. 3-6 din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nu prevăd și nu obligă solicitantul actului permisiv să indice tipologia clădirii viitoare conform Anexei A (Lista principalelor grupuri funcțional - tipologice de clădiri și încăperi publice) a Normativului în construcții NCM C.01.12:2018 „Clădiri și construcții publice”, iar definiția „complex comercial” este definiția foarte des utilizată și înțeleasă, SRL „SkyNet” a coordonat cu reprezentantul primăriei definiția mai detaliată a bunului propus spre realizare, după ce la 6 octombrie 2023 „SkyNet” repetat a depus către Primarul General mun. Chișinău o cerere de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, indicind denumirea obiectivului viitor în mod desfășurat, detaliat și explicit: „Complex multifuncțional cu spații comerciale, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică”.

Ulterior, la 3 noiembrie 2023, SRL „SkyNet” a primit răspunsul Primăriei mun.Chișinău nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, prin care a fost informat despre imposibilitatea soluționării solicitării cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea obiectivului comercial pe adresa mun. Chișinău, str. *****, din motiv că, este necesară definirea obiectivului, și anume, decrierea explicită și fără echivoc a tipoligiei și categoriei de importanță a construcției preconizate spre realizare - construcției cu destinație potrivită reglementărilor urbanistice.

Societatea reclamantă a invocat că, la 10 noiembrie 2023, a depus în adresa pârâtului cerere prealabilă, solicitând anularea răspunsului din 26 octombrie 2023 și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare, însă pârâtul nu a oferit răspuns la cerere prealabilă în termenul, indicat în art. 167 alin. (3) din Codul administrativ.

Consideră reclamanta că, răspunsul pârâtului privind imposibilitatea de a soluționa solicitarea sa cu privire la emiterea certificatului de urbanism puntru proiectare, unul neîntemeiat, ilegal și eronat, deoarece în scrisoarea sa din 26 octombrie 2023, a indicat că este necesar de a definitiva obiectivul viitor „explicit și fără eschivoc a tipologiei și categoriei de importanță a construcției preconizate spre realizare - construcției cu destinație potrivită reglementărilor urbanistice". Suplimentar, a fost indicat aspectul „incompatibilității zonei „C7" cu cea de locuințe și de vânzări *en detail* (cu amănuntul)".

SRL „SkyNet" și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 3 din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care indică că certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr. 1) se elaborează și se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul rețelelor inginerești și de comunicații electronice și al elementelor de infrastructură asociată acestor rețele - în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de rețele publice de comunicații electronice (anexa nr. 11), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați; c1) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului; c2) acordul scris al proprietarului terenului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrațiile și rezidența zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construcția halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere. Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin. (1) nu se admite. Cu toate acestea Anexa nr. 11 la Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 nu conține indicații, conform cărora compartimentul cererii, denumit „Certificatul de urbanism pentru proiectare este necesar pentru proiectare" trebuie să fie completat conform Anexei A (Lista principalelor grupuri funcțional - tipologice de clădiri și încăperi publice) a Normativului în construcții NCM C.01.12:2018 „Clădiri și construcții publice".

Entitatea juridică a notat că, cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-04025 din 6 octombrie 2023 este întocmită în strictă conformitate cu legislația în vigoare, iar definirea obiectivului, propus spre realizare, indicat în cererea reclamantei din 6 octombrie 2023 („Complex

multifuncțional cu spații comerciale, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică”) nu poate crea dubii sau ambiguități în privința destinației clădirii viitoare.

A evidențiat că, pe pagina Primăriei mun. Chișinău sunt afișate certificatele de urbanism, eliberate de către Primaria mun. Chișinău pentru obiectivele cu destinația „Complex comercial”/„Complex comercial multifunctional”, și o parte din aceste obiective sunt amplasate pe terenurile din zona „C7”, de exemplu: obiectivele din str. Petricani 86 (certificatul de urbanism nr. 406/16 din 6 iulie 2016) și din str. Uzinelor 60 (certificatul de urbanism 418/16 din 11 iulie 2016).

Mai consideră că, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să trateze în mod egal persoanele aflate în situații similare. Orice diferență de tratament trebuie justificată în mod obiectiv.

La caz, se constată faptul că, SRL „SkyNet” este tratat diferit și este dezavantajat fața de alte apersoane juridice, care primesc actele permisive de construcții - certificatele de urbanism, în condiții similare pentru „Complexele comerciale” din zona „C7”, iar alte persoane juridice au primit și autorizații de construire pentru obiectivele „Complex comercial” pe ternurile din zona „C7”, autorizație de construcție nr. 150-c/15 din 17 septembrie 2015 pentru teren din mun. Chișinău, str. Băcioii Noi 14/9 din zona „C7”, autorizația de contruire nr. 486-c/17 din 3 noiembrie 2017 pentru terenul din mun. Chișinău, str. Uzinelor 60 din zona „C7”, autorizația de contruire nr. 486-c/17 din 3 noiembrie 2017 pentru terenul din mun. Chișinău, str. Petricani 86 din zona „C7”.

Suplimentar a punctat că, conform certificatului din RBI a terenului cu nr. cadastral ***** din 16 august 2023, modul de folosință a terenului, amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** este pentru construcție, dar construcția deja

Așadar, răspunsul Primăriei mun. Chișinău, reflectat în scrisoarea nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, nu conține niciun temei legal (niciun articol concret din acte normative), care a fost încălcat de către societatea reclamantă la depunerea cererii din 6 octombrie 2023 sau care împiedică pârâtul să examineze și să soluționeze pozitiv cererea SRL „SkyNet” cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea obiectivului comercial („Complex multifuncțional cu spații comerciale, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică”) pe adresa mun. Chișinău, *****.

Prin referința depusă la 25 ianuarie 2024, Primaria mun. Chișinău, și-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată și inadmisibilă. (f.d. 48-50)

<u>Hotărârea instanței de fond ce constituie obiectul apelului.</u>

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 septembrie 2024, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Skynet” a fost respinsă, ca neîntemeiată. (f.d. 70-82-95)

<u>Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a apelului.</u>

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 7 octombrie 2024, SRL„SkyNet” a declarat apel nemotivat asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 septembrie 2024. (f.d. 76-77)

În conformitate cu art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunţat public la 26 septembrie 2024, iar cererea de apel nemotivată a fost depusă la 7 octombrie 2024, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de SRL„SkyNet” a fost depus în interiorul termenului legal.

Conform art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, copia hotărârii motivate a instanței de fond a fost comunicată părții apelante la 31 ianuarie 2025 (f.d.99), iar motivarea apelului a fost depusă la 12 februarie 2025 (f.d. 102-107), adică cu respectarea art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

<u>Argumentele apelantului referitor la pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.</u>

În susținerea apelului, SRL„SkyNet”, a reiterat argumentele de fapt și de drept expuse în acțiunea depusă. A solicitat admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 26 septembrie 2024 și emiterea unei noi decizii prin care acțiunea înaintată de SRL„SkyNet” să fie admisă integral în modul în care a fost formulată.

Suplimentar, a indicat că, hotărârea primei instanței este neîntemeiată, deoarece prima instanță a examinat superficial materialul probator, nu a elucidat toate circumstanțele importante ale cauzei și a aplicat ori interpretat eronat normele de drept material.

Apelanta a afirmat că, Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, nu obligă solicitantul certificatului de urbanism pentru proiectare să indice tipologia exactă a viitoarei clădiri potrivit „Listei principalelor grupuri funcțional-tipologice de clădiri și încăperi publice” din normativul în construcții NCM C.01.12:2018. Art. 3 din Legea nr. 163/2010 și anexa nr. 1 la această lege, care stabilește modelul cererii pentru emiterea certificatului de urbanism, nu prevăd obligația solicitantului de a utiliza o anumită denumire tipologică din normativul în construcții.

Consideră apelanta că, a descris suficient de clar obiectivul preconizat, indicând că intenționează proiectarea unui „complex multifuncțional cu spații comerciale, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică”, astfel încât destinația construcției nu ar fi fost neclară sau ambiguă.

Mai mult societatea apelanta a susținut că, cererea nr. CU-04025 din 6 octombrie 2023 întrunea toate condițiile prevăzute de legislația în vigoare pentru examinare și soluționare. Or, definiția obiectivului propus a fost coordonată cu reprezentantul Primăriei municipiului Chișinău și a fost formulată suficient de detaliat. În opinia apelantei, autoritatea publică nu putea refuza examinarea cererii pe motivul că denumirea obiectivului nu corespundea unei tipologii dintr-un normativ tehnic.

SRL „SkyNet” a indicat că, a fost tratată diferit față de alte persoane juridice aflate în situații similare, or, Primăria municipiului Chișinău ar fi eliberat anterior certificate de urbanism și autorizații de construire pentru obiective denumite „complex comercial” sau „complex comercial multifuncțional”, inclusiv pentru terenuri amplasate în zona urbanistică „C7”, fiind indicate ca exemple certificatele și autorizațiile emise pentru obiective de pe str. Petricani nr. 86, str. Uzinelor nr. 60, str. Băcioii Noi nr. 14/9 și alte amplasamente.

În plus, răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023 nu indică norma juridică concretă care ar fi fost încălcată la depunerea cererii și nici norma care ar fi împiedicat examinarea pozitivă a solicitării.

În opinia societății apelante, formularea privind „neconcordanța dintre funcțiile declarate și condițiile zonei C7” este generală, insuficientă și neclară, mai ales în condițiile în care altor agenți economici le-ar fi fost eliberate acte permisive pentru centre sau complexe comerciale în aceeași zonă urbanistică.

La fel, a evocat că, răspunsurile Primăriei nu conțin motivarea completă în fapt și în drept obligatorie pentru un act administrativ individual defavorabil, și anume, temeiurile esențiale de fapt și de drept, norma legală concretă care justifică refuzul, investigațiile și probele pe care s-a întemeiat, modul de exercitare a dreptului discreționar, argumentele pentru care cererea nu putea fi soluționată favorabil.

Cu referire la art. 16 alin. (1) și (2), art. 137 alin. (1) și art. 225 alin. (2) din Codul administrativ, apelanta a punctat că autoritatea publică și-ar fi exercitat dreptul discreționar în mod arbitrar, fără a lua în considerare toate faptele relevante și fără a respecta scopul pentru care competența i-a fost atribuită.

Or, nu a fost efectuată o verificare riguroasă a compatibilității obiectivului propus cu regimul urbanistic al zonei, deoarece solicitarea ar fi fost respinsă înainte de elaborarea proiectului și a documentației tehnice.

Subsecvent, la faza solicitării certificatului de urbanism pentru proiectare, proiectul tehnic încă nu este elaborat, deoarece certificatul de urbanism constituie

un act premergător proiectării, prin urmare, apelanta consideră nejustificată cerința de a demonstra, la această etapă, identitatea tuturor parametrilor tehnici ai viitoarei construcții.

SRL „SkyNet" a afirmat că, neeliberarea certificatului de urbanism îi afectează în mod direct drepturile și interesele legitime. Or, societatea a procurat terenul în anul 2023 în scopul construirii unui complex comercial, a efectuat investiții și a acumulat mijloace financiare pentru realizarea construcției, însă aceste mijloace ar fi blocate din cauza refuzului autorității de a emite actul permisiv.

În opinia sa, refuzul de eliberare a certificatului de urbanism nu este prevăzut în mod expres de lege și nu corespunde acestor principii.

Prin referința depusă la 10 aprilie 2025, prin email, Primăria mun. Chișinău a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Argumentele participanților la proces.

Fiind prezent reprezantul SRL „SkyNet" în ședința de judecată, Victoria Lescova, a pledat pentru admiterea cererii de apel, casarea hotărârii și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, în sensul formulat.

În ședința de judecată în instanța de apel, reprezentantul părții intimate Primarului General al mun. Chișinău și a Consiliului mun.Chișinău, Oleg Arbuz, nu s-a prezentat, deoarece prin cererile depuse prin email, la 26 august 2025 și 13 februarie 2026, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, motiv din care, pornind de la reglementările art.231 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența acestuia.

Audiind reprezentantul părții apelante, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul declarat SRL „SkyNet" este neîntemeiat, motiv din care urmează a fi respins cu menţinerea hotărîrii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 septembrie 2024, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei.

În conformitate cu art. 195 Cod 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.*

Conform art. 219 alin.(1), (3) Cod administrativ, *instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată nu are dreptul să*

depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

În virtutea art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, *examinând cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii* ***- respinge apelul.***

Norma cuprinsă la art. 239 Codul de procedură civilă stabilește că, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ și art. 239 – 241 ale Codului de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie de fapt.

Piesele dosarului atestă că, din extrasul din RBI, rezultă că bunul imobil cu nr. cadastral 0100405.287, situat în mun. Chișinău, str. *****, cu suprafața de 0,606 ha, și construcțiile aferente acestuia, cu nr. cadastrale 0100405.287.01, 0100405.287.03, aparțin cu drept de proprietate SRL „SkyNet”, în baza

contractului de vânzare-cumpărare nr.1-228 din 21 iulie 2023, înregistrat la 3 august 2023.

Prin cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare din 7 septembrie 2023, SRL „SkyNet” a solicitat Primăriei mun. Chișinău eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare complexului comercial din contul demolării construcțiilor existente, situat în mun. Chișinău, str. *****, având o suprafață totală de 0,606 ha, cu indicarea la Anexe: contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-228 din 21 iulie 2023, extrasul din RBI din 16 august 2023, copia actului de înregistrare.

Prin certificatul constatator nr. CU-03836/13-09-2023 din 13 septembrie 2023, se atestă că, SRL „SkyNet” a transmis Primăriei mun. Chișinău cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, însă prin scrisoarea nr. R-CU-03836 din 3 octombrie 2023, Primăria mun. Chișinău a comunicat că, solicitarea privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui obiectiv comercial pe terenul cu nr. cadastral 0100405.287, situat în mun. Chișinău, str. *****, nu poate fi satisfăcută.

Din răspunsul Primăriei mun. Chișinău rezultă că, motivele refuzului au constat în faptul că în cererea-model anexa nr. 1 la Legea nr. 163 din 9 iulie 2010, nu este definită tipologia clădirii publice propuse spre realizare, inclusiv la nivelul încăperilor publice, aspect necesar conform Normativului în construcții NCM C.01.12:2018 „Clădiri și construcții publice”, Anexa A.

Prin cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare din 6 octombrie 2023, SRL „SkyNet” a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, cu indicarea că, certificatul fiind necesar pentru proiectarea unui Complex multifuncțional, cu spații comerciale, de depozitare, administrative și pentru prestarea serviciilor de alimentație publică, din contul demolării construcțiilor existente, pe terenul cu nr. cadastral 0100405.287, situat în mun. Chișinău, str. *****, cu o suprafață de 6060 m.p. și cu anexarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-228 din 21 iulie 2023, extrasul din RBI din 16 august 2023, certificatul de înregistrare al persoanei juridice.

Prin scrisoarea nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, Primăria mun. Chișinău a comunicat SRL „SkyNet”, că solicitarea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex multifuncțional pe terenul cu nr. cadastral 0100405.287, situat în mun. Chișinău, str. *****, nu poate fi soluționată, deoarece prin scrisoarea anterioară cu nr. R-CU-03836 din 3 octombrie 2023, eliberarea certificatului a fost refuzată pe motivul lipsei definirii tipologiei clădirii publice propuse spre realizare. Așadar, s-a indicat că, conform Regulamentului local de urbanism al mun. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău 22/40 din 25 decembrie 2008, terenul este amplasat în zona „C7” - zonă

comercială cu trafic intens. În această zonă, construcțiile trebuie să fie compatibile cu reglementările urbanistice și nu permit utilizări de tip locuințe sau vânzări en detail. Solicitantului i s-a explicat necesitatea definirii explicite a obiectivului, incluzând tipologia și categoria de importanță a construcției preconizate, conform reglementărilor urbanistice aplicabile.

Prin cererea prealabilă 9 noiembrie 2023, SRL „SkyNet" a solicitat anularea răspunsului Primăriei mun. Chișinău, reflectat în scrisoarea nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023 ca fiind neîntemeiat și ilegal, cu obligarea emiterii certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex multifuncțional cu spații comercial, depozitare, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică, pe adresa mun. Chișinău, str. *****, conform cerințelor reflectate în cererea de eliberare a certificatului de urbanism nr. CU-04025 din 6 octombrie 2023.

Prin decizia nr.2-03/1-2986 din 29 decembrie 2023, Primăria mun. Chișinău a respins cererea prealabilă înaintată de SRL „SKYNET", cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex multifuncțional pe terenul cu nr. cadastral 0100405.287, situat în mun. Chișinău, str. *****.

Nefiind de acord cu actele administrative emise de Primăria mun. Chișinău, SRL „SkyNet" a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune, prin care a solicitat anularea răspunsului Primăriei mun.Chișinău, reflectat în scrisoarea nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, anularea deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.2-03/1-2986 din 29 decembrie 2023, obligarea Primarului General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, depozitare, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică din contul demolării construcțiilor existente, pe adresa mun. Chișinău, *****, conform cerințelor reflectate în cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-04025 din 6 octombrie 2023.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ.

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele.

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 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

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

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

b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare);

c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);

d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau

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

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

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantei este una în obligare.

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Ținînd cont de obiectul acțiunii, sediul autorității publice pîrîte și avînd în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or, obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantă cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

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 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 10. *Actul administrativ individual*

(1) 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.

Articolul 11. *Categoriile actelor administrative individuale*

(1) 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;

Instanța de apel statuează că, actul administrativ individual defavorabil emis de autoritatea publică pîrîtă – răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, reprezintă act administrativ defavorabil reclamantei SRL „SkyNet”.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

Articolul 165. *Termenul pentru depunerea cererii prealabile*

(1) 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.

(2) 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.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(1) 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:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

(2) Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii în contencios administrativ se admite în

termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de SRL„SkyNet" la 13 decembrie 2023, întrunește condițiile de admisibilitate, considerent din care instanța de fond corect a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

Cu referire la fondul acțiunii în contencios administrativ.

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

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

a) 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, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată;

c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată;

d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existența sau inexistența 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;

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 acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

Fiind învestită cu soluționarea cauzei ca instanță de fond, Judecătoria Chișinău (sediul Centru), prin hotărârea din 26 septembrie 2024, a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „SkyNet" împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău, Viceprimarului mun. Chișinău cu privire la anularea răspunsului Primăriei mun.Chișinău, reflectat în scrisoarea nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, anularea deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.2-03/1-2986 din 29 decembrie 2023, obligarea Primarului General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, depozitare,

administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică din contul demolării construcțiilor existente, pe adresa mun. Chișinău, *****, conform cerințelor reflectate în cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-04025 din 6 octombrie 2023

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru susține ca fiind legală soluția primei instanțe, iar în argumentarea poziției sale reține următoarele.

LEGISLAȚIA PERTINETĂ (în vigoare la data inițierii procedurii administrative – 7 septembrie 2023)

Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006

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) decide, în condițiile legii, finanțarea și aprobarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului pentru localitățile din componența unității administrativ-teritoriale;

Articolul 29. Atribuţiile de bază ale primarului

(1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază:

k) eliberează autorizaţiile prevăzute de lege;

s) asigură elaborarea și avizarea, în condițiile legii, a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, o supune procedurii de evaluare strategică de mediu în conformitate cu Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu și o prezintă spre aprobare consiliului local;

Articolul 79. Documentaţia de urbanism

Documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale se elaborează, se avizează şi se aprobă în termenele stabilite de lege.

Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010.

Articolul 3. Depunerea documentelor pentru obţinerea certificatului de urbanism pentru proiectare

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr. 1) ***se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii***

proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii electronice (anexa nr. 11), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente:

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

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

c^1) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului;

c^2) acordul scris al proprietarului terenului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrațiile și rezidenții zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construcția halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere.

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

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

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

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

Articolul 4. Elaborarea certificatului de urbanism pentru proiectare

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

(6) În cazul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru imobilele/terenurile amplasate în zonele asupra cărora s-a instituit prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului un regim special, emitentul va obţine avizele prevăzute de legislaţie.

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

*Raportând cadrul legal la circumstanțele faptice ale cauzei, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, proiectul propus de SRL ,,SkyNEt" pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, constă în edificarea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, administrative, de depozitare și servicii de alimentație publică, pe terenul cu nr. cadastral 0100405.287, situat în mun. Chișinău, str. *****.*

Însă, autoritatea publică locală a stabilit că, proiectul nu respectă prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona „C7", aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, zona „C7", fiind clasificată drept zonă comercială cu trafic intens, destinată serviciilor generale la o scară mai mare decât cea prevăzută pentru zonele de servicii de cartier, excluzând explicit funcțiuni cum ar fi locuințele și vânzările cu amănuntul.

Completul judiciar remarcă că, Primăria mun. Chișinău și-a exercitat atribuțiile legale prevăzute de art. 4 din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, or, în procesul de examinare, autoritatea publică locală a constatat lipsa definirii explicite a tipologiei și categoriei de importanță a clădirii propuse, un aspect obligatoriu conform Normativului în construcții NCM C.01.12:2018 „Clădiri și construcții publice", precum și incompatibilitatea funcțiunii declarate cu regimul urbanistic al zonei „C7".

Prin urmare, Colegiul specializat se achiesează concluziei primei instanțe că, răspunsurile Primăriei mun. Chișinău nr. R-CU-03836 din 3 octombrie 2023 și nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, sunt întemeiate în baza documentelor și normelor legale relevante, fiind emise în conformitate cu cerințele de legalitate și competență, precum și conțin o motivare clară și detaliată, precizând și relatând motivele neconformității proiectului, incluzând cerințele specifice ale zonei și necesitatea respectării reglementărilor urbanistice.

Or, deși prin acțiunea depusă, SRL ,,SkyNet" solicită **anularea** răspunsului Primăriei mun.Chișinău, reflectat în scrisoarea nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023, anularea deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.2-03/1-2986 din 29 decembrie 2023 **și obligarea** Primarului General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, depozitare, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică din contul demolării construcțiilor existente, pe adresa mun. Chișinău, *****, conform cerințelor reflectate în cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-04025 din 6 octombrie 2023, în motivarea

acțiunii și a apelului depus nu a indicat niciun temei legal pe care s-ar întemeia pretențiile sale, **în condițiile în care s-a stabilit** lipsa definirii explicite a tipologiei și categoriei de importanță a clădirii propuse, un aspect obligatoriu conform Normativului în construcții NCM C.01.12:2018 „Clădiri și construcții publice", precum și incompatibilitatea funcțiunii declarate cu regimul urbanistic al zonei „C7".

Completul judiciar reține că, certificatul de urbanism pentru proiectare constituie un act premergător elaborării documentației de proiect, astfel încât solicitantului nu i se poate pretinde, la această etapă, prezentarea unui proiect tehnic definitiv.

Totuși, această împrejurare nu îl exonerează de obligația de a indica într-o manieră suficient de precisă - obiectul pentru care solicită stabilirea condițiilor de proiectare.

În speță, autoritatea publică locală nu a cerut prezentarea proiectului tehnic complet și nici demonstrarea tuturor parametrilor definitivi ai construcției, ci clarificarea funcțiunii, tipologiei și categoriei obiectivului, necesare pentru identificarea regimului urbanistic aplicabil.

Prin urmare, societatea comercială confundă lipsa obligației de a prezenta proiectul tehnic final cu pretinsa lipsă a obligației de a defini suficient obiectul proiectării.

La fel, mențiunea din RBI privind modul de folosință al terenului „pentru construcții" nu conferă proprietarului dreptul necondiționat de a edifica orice categorie de construcție, deoarece destinația cadastrală generală a terenului trebuie distinsă de regimul urbanistic concret, care stabilește funcțiunile permise, condiționate sau interzise și condițiile tehnice de amplasare și construire.

De asemenea, existența pe teren a unei construcții comerciale destinate prestării serviciilor nu demonstrează că orice complex multifuncțional, indiferent de structura și funcțiunile sale, este admisibil pe același teren.

Mai mult, la caz nu sunt relevante argumentele SRL „SkyNet" potrivit cărora Primăria mun. Chișinău ar fi eliberat anterior certificate de urbanism și autorizații de construire pentru obiective denumite „complex comercial" sau „complex comercial multifuncțional", inclusiv pentru alte terenuri amplasate în zona de reglementare urbanistică „C7".

Aplicarea principiului egalității și nediscriminării, consacrat la art. 23 din Codul administrativ, presupune demonstrarea faptului că persoanele și situațiile comparate sunt similare sub toate aspectele relevante pentru adoptarea actului administrativ. Or, similitudinea situațiilor nu poate fi dedusă exclusiv din denumirea generală a obiectivelor sau din amplasarea terenurilor în aceeași zonă urbanistică.

Pentru a demonstra existența unei diferențe nejustificate de tratament, apelanta urma să prezinte elemente care să permită compararea regimului juridic și urbanistic concret al terenurilor, funcțiunii principale și funcțiunilor secundare ale construcțiilor, naturii activităților comerciale, indicilor urbanistici, situației construcțiilor existente, accesului, infrastructurii și documentației urbanistice aplicabile la momentul emiterii fiecărui act. Or, certificatele și autorizațiile invocate de apelantă datează, în principal, din anii 2015–2017, fără a se demonstra că acestea au fost emise în baza aceluiași cadru normativ, a acelorași prescripții urbanistice și în circumstanțe de fapt identice celor existente la momentul examinării cererii SRL „SkyNet” din anul 2023.

Denumirea sumară a obiectivului, reflectată într-un certificat de urbanism sau într-o autorizație de construire emisă unei alte persoane, nu permite, prin ea însăși, constatarea identității situațiilor juridice și tehnice.

Prin urmare, apelanta nu a demonstrat premisa necesară aplicării art. 23 din Codul administrativ, și anume existența unor situații comparabile sub aspect juridic, urbanistic și factual.

În același timp, principiul egalității nu poate fi interpretat în sensul obligării autorității publice de a reproduce, în beneficiul unui alt solicitant, o eventuală practică administrativă neconformă legii, legalitatea cererii apelantei urmând a fi apreciată prin raportare la normele aplicabile situației sale concrete.

La acest segment, nu poate fi reținut nici argumentul privind exercitarea arbitrară a dreptului discreționar, deoarece autoritatea publică nu a respins cererea în baza unor considerații străine competenței sale, ci a avut în vedere amplasarea terenului în zona „C7”, funcțiunile declarate și caracterul insuficient de determinat al tipologiei construcției.

Respectiv, controlul judecătoresc al dreptului discreționar presupune verificarea competenței, respectării procedurii, luării în considerare a faptelor relevante, respectării limitelor legale și absenței arbitrariului, iar nu substituirea evaluării tehnice a autorității cu aprecierea instanței, iar faptul că evaluarea autorității nu coincide cu opțiunea economică a apelantei nu demonstrează caracterul arbitrar al acesteia.

Concomitent, argumentele referitoare la procurarea terenului, blocarea mijloacelor financiare și prejudiciile economice pretins suportate nu demonstrează ilegalitatea actelor contestate. Or, dreptul de proprietate asupra terenului nu implică dreptul necondiționat de a edifica orice construcție, exercitarea dreptului de a construi fiind supusă legislației urbanistice, normelor tehnice, regimului funcțional al zonei și procedurii de obținere a actelor permisive.

Achiziționarea terenului în vederea realizării unei investiții comerciale reprezintă o decizie economică a proprietarului și nu creează, prin ea însăși, obligația autorității de a aproba orice obiect propus.

Generalizând cele menționate supra, Completul judiciar conchide că, răspunsul Primăriei mun.Chișinău nr. R-CU-04025 din 26 octombrie 2023 și decizia Primăriei mun. Chișinău nr.2-03/1-2986 din 29 decembrie 2023, contestate se bazează pe Regulamentul local de urbanism al mun. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău 22/40 din 25 decembrie 2008, indicând expres că, terenul este amplasat în zona ,,C7" - zonă comercială cu trafic intens și că, în această zonă, construcțiile trebuie să fie compatibile cu reglementările urbanistice și nu permit utilizări de tip locuințe sau vânzări en detail, precum și pe faptul că, în cererea-model Anexa nr. 1 la Legea nr. 163 din 9 iulie 2010, nu este definită tipologia clădirii publice propuse spre realizare, inclusiv la nivelul încăperilor publice, aspect necesar conform Normativului în construcții NCM C.01.12:2018 „Clădiri și construcții publice", Anexa A.

Or, deși societății apelante/reclamante i-a fost solicitată necesitatea definirii explicite a obiectivului, incluzând tipologia și categoria de importanță a construcției preconizate, conform reglementărilor urbanistice aplicabile, aceasta din urmă nu a prezentat o definire suficient de precisă a tipologiei clădirii publice propuse spre realizare și nici elemente apte să demonstreze compatibilitatea concretă a tuturor funcțiunilor declarate cu regimul urbanistic al zonei ,,C7".

Nu poate fi reținut argumentul apelantei referitor la încălcarea art. 118 din Codul administrativ, deoarece cerința motivării unui act administrativ individual nu presupune reproducerea exhaustivă a tuturor normelor legale și tehnice aplicabile, ci indicarea considerentelor esențiale de fapt și de drept care permit destinatarului să înțeleagă rațiunea soluției și să o conteste efectiv.

În speță, autoritatea publică locală a indicat lipsa definirii explicite a tipologiei și categoriei de importanță a construcției, precum și problema compatibilității funcțiunilor declarate cu regimul urbanistic al zonei „C7", însă apelanta a înțeles motivele respective și le-a contestat detaliat atât în procedura prealabilă, cât și în acțiune și în apel.

Astfel, împrejurarea că SRL ,,SkyNet" nu este de acord cu motivele autorității nu echivalează cu inexistența motivării, iar eventuala concizie a răspunsurilor nu a împiedicat exercitarea efectivă a dreptului la contestare.

Prin urmare, instanța de fond întemeiat a conchis asupra legalității actelor administrative contestate, or, SRL „SkyNet", deși a fost informată despre necesitatea definirii explicite și fără echivoc a tipologiei și categoriei de importanță a construcției, precum și despre necesitatea corelării funcțiunilor propuse cu regimul urbanistic al zonei „C7", nu a înlăturat neclaritățile esențiale ale cererii sale.

Contrar susținerilor apelantei, enumerarea generală a unor spații comerciale, administrative, de depozitare și pentru prestarea serviciilor de alimentație publică nu permite, prin ea însăși, identificarea funcțiunii dominante a obiectivului, a

raportului dintre funcțiunile principale și cele secundare și nici stabilirea caracterului activităților comerciale preconizate.

Caracterul inteligibil al denumirii utilizate în limbajul comun nu este echivalent cu determinarea tehnică și urbanistică a construcției, iar pentru verificarea compatibilității cu regimul zonei „C7”, autoritatea trebuia să poată stabili natura concretă a activităților comerciale, inclusiv dacă acestea presupun vânzări cu amănuntul, precum și încadrarea funcțional-tipologică relevantă a construcției.

Totodată, interdicția solicitării unor documente suplimentare, prevăzută la art. 3 din Legea nr. 163/2010, nu înlătură obligația solicitantului de a formula obiectul cererii într-o manieră suficient de precisă pentru a permite verificarea conformității urbanistice. Clarificarea obiectului cererii nu echivalează cu solicitarea unui document suplimentar, ci reprezintă o condiție inerentă examinării efective a solicitării.

În acest sens, simpla anexare a documentelor enumerate de art. 3 din Legea nr. 163/2010 nu generează automat obligația autorității de a emite certificatul de urbanism, indiferent de claritatea obiectului solicitat și de compatibilitatea construcției preconizate cu documentația de urbanism aplicabilă terenului.

Completul judiciar apreciază ca neîntemeiat argumentul apelantei potrivit căruia instanța de fond ar fi examinat superficial materialul probator și nu ar fi elucidat toate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei. Or, din conținutul hotărârii contestate rezultă că prima instanță a stabilit și a analizat succesiv circumstanțele privind depunerea cererilor, conținutul obiectivului propus spre proiectare, regimul urbanistic aplicabil terenului, motivele comunicate reclamantei de către autoritatea publică și înscrisurile prezentate pentru demonstrarea unor situații pretins similare.

SRL „SkyNet” nu indică în mod concret care fapt determinant ar fi fost omis, care probă pertinentă nu ar fi fost examinată sau în ce mod pretinsa omisiune ar fi putut conduce la o altă soluție, iar simplul dezacord cu aprecierea probelor și concluziile juridice ale instanței de fond nu echivalează cu neelucidarea circumstanțelor cauzei.

Distinct de opinia apelantei, Colegiul reține că, interdicția solicitării altor documente decât cele prevăzute de lege nu înlătură obligația solicitantului de a formula cererea într-o manieră suficient de precisă pentru ca autoritatea să poată identifica natura și destinația construcției și să verifice compatibilitatea acesteia cu documentația de urbanism, aceasta deoarece clarificarea funcțiunii și tipologiei obiectivului nu constituie solicitarea unui document suplimentar, ci privește determinarea obiectului însuși al cererii.

Reieșind din cele menționate supra, instanța de fond întemeiat a respins ca neîntemeiate pretențiile SRL „SkyNet”.

Cu referire la pretenția SRL „SkyNet” cu privire la obligarea Primarului General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex multifuncțional cu spații comerciale, depozitare, administrative și spații pentru prestarea serviciilor de alimentație publică din contul demolării construcțiilor existente, pe adresa mun. Chișinău, *****, conform cerințelor reflectate în cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-04025 din 6 octombrie 2023, Completul judiciar remarcă că, instanța de fond întemeiat a respins și pretenția în cauză.

Or, la caz s-a constatat că nu sunt întrunite condițiile legale pentru obligarea directă a autorității publice la emiterea certificatului de urbanism în conținutul solicitat de reclamantă.

În cadrul unei acțiuni în obligare, emiterea unei hotărâri prin care autoritatea publică să fie obligată să adopte actul administrativ individual favorabil este posibilă numai dacă revendicarea reclamantului este întemeiată, toate condițiile legale pentru emiterea actului sunt întrunite, iar autorității publice nu îi mai rămâne nicio marjă de apreciere, soluția favorabilă fiind unica soluție legală posibilă.

La caz, emiterea certificatului presupunea verificarea compatibilității funcționale a obiectivului cu regimul urbanistic al zonei „C7”, definirea tipologiei construcției, stabilirea condițiilor urbanistice și tehnice de proiectare și evaluarea altor elemente care țin de competența autorității publice de specialitate.

Atât timp, cât obiectul proiectării nu a fost definit suficient pentru efectuarea acestor verificări, instanța nu poate substitui autoritatea administrativă competentă și nici nu poate stabili ea însăși conținutul tehnic al certificatului de urbanism.

În plus, eventuala constatare a unor deficiențe de procedură sau de motivare nu ar determina automat obligarea autorității la emiterea actului favorabil, în lipsa constatării că toate condițiile legale sunt îndeplinite și că autoritatea nu dispune de niciun drept de apreciere.

Pe cale de consecință, pretenția de obligare a Primarului General al mun. Chișinău la emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare în forma solicitată de SRL „SkyNet” este neîntemeiată.

Urmare a constatărilor detaliate supra referitor la circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Colegiul concluzionează că, argumentele expuse de către partea apelantă în cererea de apel sunt lipsite de substanță obiectivă, iar instanța de fond - reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu art. 130 CPC.

Prin prisma acestor constatări, Completul judiciar concluzionează că la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor părții apelante a fost demonstrată, iar argumentele invocate de către SRL „SkyNet” poartă caracter pur formal.

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.

Sintetizând cele detaliate mai sus, statuând cu certitudine că argumentele părții apelante sunt neîntemeiate, iar hotărârea instanţei de fond este legală și întemeiată, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide a respinge apelul declarat de SRL „SkyNet” şi a menţine hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 septembrie 2024.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

D E C I D E :

Apelul declarat de SRL„Skynet”, ***se respinge.***

Se menține hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 26 septembrie 2024.

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan Angela