Dosarul nr. 3-2749/2023

2-22162433-12-3-07112022

HOTĂRÂRE
În numele Legii

07 iulie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Marina Chitic
Reprezentantul pârâtului Alina Tofan

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cererea de chemare în judecată depusă de SA „Covis" către Primarul mun. Chișinău cu privire la anularea răspunsurilor și obligarea autorității publice de a prelungi durata de executare a lucrărilor de construire, -

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 15.05.2023, SA „Covis" a depus acțiune în instanța de judecată către Casa Națională de Asigurări Sociale cu privire la anularea actului administrativ individual și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii înaintate reclamantul a indicat că, prin contractul ***** din 11.07.2006, Primăria mun. Chișinău a dat în arendă către SA „Covis" lotul de pământ cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sect. Botanica, bd. Dacia.

Menționează că, prin autorizația de construire *****din 16.08.2010, Primăria mun. Chișinău a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui bloc de locuit (poz. 3 conform planului general) și finalizarea (poz. nr. 1 și 2) lucrărilor începute în baza autorizației de construire nr. 104 din 12.02.2008.

Notează că, antreprenorul care a executat lucrările de construcții a intrat în proces de insolvabilitate, prin urmare lucrările la poz. 1 și 2 au fost finalizate cu întârziere, iar blocul locativ din poz. 3 conform planului general nici nu a fost construit.

Astfel, având în vedere că nu s-a reușit construcția blocului (poz.) nr. 3 conform autorizației nominalizate, care a fost proiectat pe acest teren, SA „Covis" a intervenit către Primăria mun. Chișinău cu o solicitare de a prelungi termenul autorizației de construire nominalizate.

Atrage atenția că, prin răspunsul/refuz *****din 08.09.2021 (primul), pârâtul a refuzat prelungirea duratei de executare a lucrărilor de construire a autorizației de construire *****din 16.08.2010. Reclamantul, nefiind de acord cu răspunsul/refuz

*****din 08.09.2021, l-a contestat cu o cerere prealabilă, iar prin răspunsul/refuz al Primăriei mun. Chișinău nr. ***** din 05.10.2022, pârâtul a respins ca inadmisibilă cererea prealabilă, pe motiv că este depusă în afara termenilor de prescripție, stabiliți de lege. Conform stipulării de la finele ultimului răspuns/refuz contestat, acesta poate fi contestat cu cerere de chemare în judecată, în termen de 30 de zile, în instanța de contencios administrativ a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani.

În argumentarea cererii de chemare în judecată partea reclamantă face trimitere la art. 206 (1) a) Cod Administrativ (în continuare CA) spune că o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare). Prin urmare, solicitarea părții reclamante este de a anula refuzurile contestate, acestea fiind considerate neîntemeiate și ilegale, precum și de a admite solicitarea SA „Covis" de prelungire a termenului (duratei de executare a lucrărilor de construire) autorizației de construire *****din 16.08.2010, după cum urmează.

Accentuează că, pârâtul nu a analizat complet și corect situația de fapt și documentele prezentate de reclamant, oferind o motivare insuficientă în refuzuri. P

Potrivit art. 118 (1) CA, motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și Ia argumentele expuse în cadrul audierii.

Potrivit alin. (2) al acestei norme, motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile - o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. (3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

Consideră că, pârâtul nu a efectuat o motivare corespunzătoare a actelor respinse, omițând să justifice refuzul solicitării făcute de partea reclamantă, după cum urmează.

Astfel, prin autorizația de construire *****din 16.08.2010, Primăria mun. Chișinău a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui bloc de locuit (poz. 3 conform planului general) și finalizarea (poz. nr. 1 și 2) a lucrărilor începute în baza autorizației de construire nr. 104 din 12.02.2008. mai indică că, antreprenorul care a executat lucrările de construcții a intrat în proces de restructurare, prin urmare lucrările la poz. 1 și 2 au fost finalizate cu întârziere, iar blocul locativ din poz. 3 conform planului general nici nu a fost construit.

Astfel, având în vedere că nu s-a reușit construcția blocului (poz.) nr. 3 conform autorizației nominalizate, care a fost proiectat pe acest teren, SA „Covis" a intervenit cu

solicitarea de a prelungi termenul autorizației de construire *****din 16.08.2010, adică de a prelungi durata de executare a lucrărilor de executare a lucrărilor de construire autorizate prin această autorizație.

Potrivit art. 15 alin. (5) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, durata executării lucrărilor se stabilește în autorizația de construire în baza proiectului de organizare a executării lucrărilor de construcție și documentelor normative. În cazul unor motive argumentate, durata executării lucrărilor poate fi prelungită pe un termen calculat în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii si interesul public.

Subliniază că, omiterea termenului de executare a lucrărilor este justificată. Or, este evident faptul că declanșarea procedurilor de insolvabilitate a companiilor SRL „Maconst Prim" și SRL „Vis Urban" nu îi poate fi imputată SA „Covis" și nu poate să se răsfrângă negativ asupra acesteia.

Suplimentar menționează că, prin actul de recepție finală nr. 01/20 din 12.11.2020, blocul locativ cu nr. cadastral ***** a fost dat în exploatare și a fost constatată finalizarea lucrărilor acestuia la blocurile 1 și 2. Indică că, în așa mod, lucrările stabilite în autorizația *****din 16.08.2010 (blocurile 1 și 2) au fost executate final abia la data de 12.11.2020, prin urmare este evident că pentru construirea blocului nr. 3 urmează de acordat un termen suplimentar. Or, însăși executarea parțială a avut loc deja după expirarea termenului stabilit inițial de autorizația *****din 16.08.2010.

După cum s-a menționat, întârzierea nominalizată nu îi poate fi imputată SA „Covis", fiindcă lucrările de construcție și de asigurare a investițiilor trebuiau asigurate de companiile SRL „Maconst Prim" și respectiv SRL „Vis Urban", care au intrat în proces de insolvabilitate. Relevă că, în refuz indică pârâtul că durata executării lucrărilor de construcție poate fi prelungită pe un termen calculat, în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public.

Indică că, în speță, din cele 3 blocuri preconizate, 2 blocuri (cu nr. 1 și 2) au fost deja construite și date în exploatare, a mai rămas de construit un singur bloc, cel cu nr. 3. Prin urmare, consideră întemeiată cerința de acordare a unui termen suplimentar pentru construcția celui de-al treilea bloc, termen care îl solicităm a fi tot de 24 de luni, adică termen care nu depășește termenul inițial pentru care a fost eliberată autorizația.

Atrage atenția instanței asupra contractului de arendă funciară ***** din 11.07.2006, potrivit căruia Primăria mun. Chișinău a dat în arenda către SA „Covis" lotul de pământ cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, sect. Botanica, bd. Dacia.

Subsecvent partea reclamantă indică că, conform contractului, termenul de arendă este de 15 ani și trebuia să expire la data de 11.07.2021. în acest sens, prin cererea *****in 03.06.2021, SA „Covis" a solicitat prelungirea termenului contractului de arendă funciară. Potrivit art. 1280 (1) Cod Civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Susține că, raporturile de arendă funciară au fost prelungite pe un termen nedeterminat și continuă și în prezent, fapt despre care a fost notificat și pârâtul.

Prin urmare atrage atenția că, în situația în care SA „Covis" are un drept valabil de

arendă funciară asupra terenului, este ilegală poziția pârâtului prin care se interzice posibilitatea de a face uz în deplină măsură de acest drept de arendă și de a construi pe terenul respectiv.

Astfel, condițiile indicate de pârât în răspunsul contestat și refuzul de admitere a cererii prealabile sunt întrunite, fiindcă pârâtul indică obligativitatea deținerii unui drept asupra terenului pentru ca să poată fi prelungit termenul de executare a lucrărilor, iar partea reclamantă deține un astfel de drept.

Relatează că, alegațiile pârâtului precum că obiectivul solicitat construirii nu se încadrează în regimul arhitectural-urbanistic din zona respectivă îl considerăm absolut eronat. Or, nimeni altcineva decât pârâtul a eliberat certificat de urbanism pentru proiectarea și construcția acestor 3 blocuri pe terenul respectiv și tot el a eliberat autorizația pentru construcția acestor trei blocuri.

Accentuează că, din aceste 3 blocuri locative permise și aprobate de pârât, două au fost deja edificate și date în exploatare, iar pentru construcția celui de-al treilea pârâtul deja opinează că el chipurile „nu se încadrează în regimul arhitectural-urbanistic din zona respectivă". Această poziție este una ilegală și cel puțin contradictorie, fiindcă pârâtul se contrazice singur pe sine, de la început permițând și autorizând construcția a 3 blocuri, iar după construcția a 2 îl consideră pe al treilea ilegal și neîncadrat în regimul arhitectural-urbanistic.

La fel relevă că, prezintă relevanță și faptul că pârâtul a eliberat reclamantului certificat de urbanism pentru perfectarea documentației de proiect a blocului nr. 3, care a fost elaborată.

Mai comunică că, în privința împuternicirilor de reprezentare, învederăm că prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Central nr. 21-130/22 din 25.05.2022, față de SA „Covis" a fost intentat procesul de insolvabilitate, iar în funcția de administrator al insolvabilității a fost numit subsemnatul. Prin urmare susține că, împuternicirile de reprezentare a părții reclamante SA „Covis", la momentul sesizării instanței, îi revin subsemnatului. Totodată, pentru a confirma corectitudinea parcurgerii căii prealabile, la prezenta se anexează și procura deținută de reprezentantul reclamantei la etapa parcurgerii procedurii prealabile.

Cu referire la extras, susține că, informația este preluată de pe portalul oficial guvernamental date.gov.md și este autentică. Or, consideră că un justițiabil, mai ales în proces de insolvabilitate, nu poate fi impus la prezentarea unei informații pe suport special de hârtie, în situația în care prezintă informație dintr-o sursă guvernamentală oficială.

Solicită partea reclamantă SA „Covis" solicită:

- anularea răspunsului/refuz al Primarului mun. Chișinău *****din 08.09.2021;
- anularea răspunsului/refuz al Primarului mun. Chișinău nr. ***** din 05.10.2022;
- obligarea pârâtului la prelungirea duratei de executare a lucrărilor de construire a autorizației de construire *****din 16.08.2010 pe un termen de 24 luni, calculat din data emiterii efective a actului de prelungire.

Din partea pârâtului, Primarul mun. Chișinău, a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea şi-a exprimat dezacordul cu acțiunea

înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată (f.d. 118-121).

În motivarea referinței pârâtul menționează că, în baza autorizației de construire nr. 104 din 12.02.2008, a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a unui bloc de locuințe supraetajat, cu obiective de menire comercială la parter, pe terenul cu nr. cadastral ***** din bd. Dacia, fu durată de executare 24 (douăzeci și patru) luni.

Susține că, conform autorizației de construire *****din 16.08.2010, a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a blocului de locuințe (poz. 3 conform planului general) și finalizarea (poz. 1 și 2) lucrărilor începute în baza autorizației de construire nr. 104 din 12.02.2008. menționează că, durata executării lucrărilor de construire stabilită în autorizația de construire ar. 420 din 16.08.2010 este de 24 (douăzeci și patru) luni din momentul începerii lucrărilor de construcție.

Relevă că, termenul valabilității autorizației de construire *****din 16.08.2010 a expirat la 16.08.2012. Astfel, conform datelor Departamentului Cadastru al IP „Agenția Servicii Publice", locul de locuințe cu nr. cadastral *****(poz. nr. 1 și nr. 2, conform lanului general) a fost dat în exploatare în baza actului de recepție nr. 01/20 din 12.11.2020.

Accentuează că, lucrările de construire a blocului de locuințe, poz. 3 conform planului generai, nu au fost începute. Valabilitatea contractului de arendă funciară ***** din 19.03,2009 a expirat la 19.03.2019 și asupra terenului cu nr. cadastral ***** nu sun înregistrate relații funciare pentru exploatarea blocului de locuințe recepționat.

Urmare a examinării cererii depusă de SA „Covis" privind prelungirea duratei de executare lucrărilor de construire a autorizației de construire *****din 16.08.2010 prin răspunsul *****din 08.09.2021 solicitantul a fost informat că titularul autorizației de construire este obligat, în termen de 10 zile lucrătoare până la începerea lucrărilor autorizate, să informeze Agenția pentru Supraveghere Tehnic prin depunerea declarației. Dacă solicitantul (beneficiarul) nu a prezentat declarația în modul și termenul stabilit și se constată începerea lucrărilor, data începeri lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoarei date de emitere a autorizației d construire. În cazul unor motive argumentate, durata executării lucrărilor poate и prelungită pe un termen calculat, în funcție de volumul lucrărilor de construct, executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public.

Mai indică că, în baza autorizației de construire nr. 104 din 12.02.2008, a fost autorizată executare a lucrărilor de construire a unui bloc de locuințe supraetajat, cu obiective de menire comercială la parter, pe terenul cu nr .cadastral ***** din bd. Dacia, cu durata de executare 24 (douăzeci și patru) luni. Conform autorizației de construire nr. 42 din 16.08.2010, a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a blocului G locuințe (poz. 3 conform planului general) și finalizarea (poz. 1 și 2) lucrările- conține începute în baza autorizației de construire nr. 104 din 12.02.2008. Durata executare a lucrării lucrărilor de construire stabilită în autorizația de construire *****din 16.08.201 este de 24 (douăzeci și patru) luni din momentul începerii lucrărilor de construcție Termenul valabilității autorizației de construire *****din 16.08.2010 a expirat 16.08.2012.

Conform datelor Departamentului Cadastru al IP „Agenția Servicii Publice", blocul de locuințe cu nr. cadastral *****(poz. nr. 1 și nr. 2 din 12.11.2020. Lucrările de

construire a blocului de locuințe, poz. 3 confer instanța planului general, nu au fost începute. Valabilitatea contractului de arendă funciară r 4999/2009 din 19.03.2009 a expirat la 19.03.2019 și asupra terenului cu nr. cadastral ***** nu sunt înregistrate relații funciare pentru exploatarea blocului d locuințe recepționat.

Conform prevederilor art. 3 din Legea nr. 163 din 09.07.201 „Privind autorizarea lucrărilor de construcție" și pct. 13 și 14 din „Regulamentul ci privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor a construcție", aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1469 din 30.12.2016, cererile ce țin de autorizarea lucrărilor de construcție către emitent pot depuse de proprietarul terenului pe care urmează a fi realizate lucrări de construct și/sau imobilului care urmează să fie supus reconstruirii sau persoanele, care în temeiul actului juridic respectiv (contract, decizie a autorității competente sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție în privința terenului/imobilului.

Subsecvent mai indică că, potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, lotul de pământ pe care se solicită edificarea blocului de locuințe este amplasat în zona rezidențială cu codul „R6" și parțial, în zona cu codul „S", zonă cu funcțiuni speciale. Atenționăm că, obiectivul solicitat construirii, cu toată infrastructura necesară bunei funcționări al acestuia, nu se încadrează în regimul arhitectural-urbanistic al din zona respectivă. Având în vedere cele expuse, solicitarea reclamantului nu poate fi satisfăcută. Prezentul răspuns poate fi contestat cu cerere de chemare în judecată, în termen de 30 de zile, în instanța de contencios administrativ: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani situată pe adresa: mun. Chișinău, str. Kiev 3, în corespundere cu prevederile Codului Administrativ al Republicii Moldova"

Atrage atenția că, la cererea prealabilă (indici de intrare în Primăria municipiului Chișinău nr. ***** din 20.09,2022) privind contestarea scrisorii de refuz *****din 08.09.2022, Primăria municipiului Chișinău a informat solicitantul că: ,,Conform art. 166 din Codul administrativ al Republicii Moldova, cererea prealabilă poate fi depusă numai dacă persoana își revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual. Norma legală menționată este aplicabilă în mod sistemic cu prevederile art. 17 și 93 Cod administrativ al Republicii Moldova, prin urmare, revendicarea dreptului încălcat și afectarea acestuia prin activitatea administrativă fiind condiția fundamentală pentru a înainta o cerere prealabilă, precum și faptul că petiționarul este obligat să probeze fiecare argument pe care își întemeiază pretențiile. Scrisoarea *****din 08.09.2022, conține argumentele pentru care a fost refuzată prelungirea duratei de executare a lucrărilor de construire a autorizației de construire *****din 16,08.2010: necesitatea - respectării reglementărilor urbanistice aprobate și lipsa relațiilor funciare asupra trenului.

Potrivit art. 165 (1) din Codul administrativ, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul, unui an de la expirarea termenului.

Având în vedere cele expuse, cererea dvs. se respinge ca inadmisibilă, dat fiind faptul că este depusă în afara termenilor de prescripție, stabiliți de lege. Prezentul răspuns poate fi contestat cu cerere de chemare în judecată, în termen de 30 de zile, în instanța de

contencios administrativ: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani situată pe adresa: mun. Chișinău, str. Kiev 3, în corespundere cu prevederile Codului Administrativ al Republicii Moldova.

Cu referire la netemeinicia acțiunii, pârâtul menționează că, potrivit art. 10 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție" (în vigoare la momentul depunerii cererii), Emitentul autorizației de construire stabilește termenul de începere a lucrărilor elaborate construcție de până la 6 luni din data eliberării acesteia. Neînceperea lucrărilor în termenul stabilit prin autorizația înregistrare construire duce la pierderea valabilității acesteia, fiind necesară emiterea nea f) c 1 noi autorizații în condițiile prevăzute la art. 12. Prin derogarea de la prevederile alin. (2), în cazurile motivate, dacă lucrările de construcție nu pot fi începute în termenul stabilit, se poate solicita, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înaintea expirării, prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcție. Prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcție poate fi actuală o singură dată pe un termen de până la 6 luni. În cazul schimbării proprietarului, autorizația de construire rămâne valabilă, cu toate drepturile și obligațiile ce decurg din ea, tară modificarea obiectului autorizației, iar noul proprietar este obligat să înștiințeze emitentul care a eliberat autorizația în cauză despre intrarea sa în posesiune. Durata executării lucrărilor se stabilește în autorizația de construire în baza proiectului de organizare a executării lucrărilor de construcție și documentelor normative. În cazul unor motive argumentate, durata executării lucrărilor poate fi prelungită pe un termen calculat în funcție de volumul lucrărilor de construcție executat la momentul solicitării prelungirii și interesul public. în cazul în care lucrările încep în termenul stabilit conform alin. (1) și (3), autorizația de construire se consideră valabilă pentru toată durata executării lucrărilor. autorizația de construire se elaborează în 2 exemplare. Un exemplar se eliberează solicitantului (beneficiarului), iar altul se păstrează în arhiva emitentului.

Menționează că, cererea privind prelungirea autorizației de construire nu se încadrează în norma legală citată, ori beneficiarul nu a început lucrările de construire a blocului în termenul legal.

Mai mult ca atât indică că, art. 12 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție" (1) Autorizația de construire (anexa nr. 3) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului (anexa nr. 31), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit; certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite; extrasul din documentația de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situație, plan trasare), fațadele, soluțiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție. Pentru autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară, fațadele și soluțiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentației de proiect; buletinul de identitate (în cazul persoanelor fizice) sau certificatul de înregistrare (în cazul persoanei juridice); buletinul de identitate (în cazul persoanei fizice) sau certificatul de înregistrare

(în cazul persoanei juridice); contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) și proiectant; g) extrasul din procesul-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării privind avizarea pozitivă a proiectului de execuție, în cazul proiectării intervențiilor la monumentele de istorie, artă sau arhitectură ori în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; h) certificatul de descărcare de sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art. 6 alin. (2) și (3) din Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic; acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului și dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfășura activități prevăzute de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite. În cazul solicitării autorizării obiectelor din zona de protecție a drumului public, emitentul este obligat să obțină avizul necesar (autorizația de amplasare) în conformitate cu Legea drumurilor nr.509/1995, care se eliberează în termen de până la 20 de zile lucrătoare. Autorizația de construire eliberată în lipsa avizului (autorizației de amplasare) în cauză este nulă. Documentele prevăzute la alin. (1) se prezintă în original și în copii, cu excepția documentelor prevăzute la lit. c), care se prezintă doar în original. După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin. (1). originalele se restituie solicitantului (beneficiarului). În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin. (1), cererea este admisă și înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de până la 30 de zile, cu înștiințarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului de examinare devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare. Drept temei pentru refuzul de a elibera autorizația de construire servesc următoarele: solicitantul nu este proprietarul imobilului/terenului pentru care solicită autorizația de construire sau nu are acordul coproprietarilor; documentația de proiect a fost elaborată cu încălcarea prescripțiilor și a elementelor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare; lipsesc avizele pozitive, stabilite prin certificatul de urbanism și actele normative, care trebuie să însoțească cererea privind solicitarea autorizației de construire. Dacă emitentul nu a respectat termenul stabilit la alin. (1) și nu a informai în scris solicitantul (beneficiarul) despre refuz, autorizația de construire se consideri eliberată. în acest caz, solicitantul (beneficiarul) este în drept să înceapă executarea lucrărilor, conform condițiilor stabilite la art.281, informând în scris emitentul și Agenția pentru Supraveghere Tehnică. La survenirea situației prevăzute la alin. (6), emitentul eliberează necondiționat autorizația de construire în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii informației despre începerea executării lucrărilor. Autorizația de construire poate fi eliberată pe tranșe sau poate prevedea executarea lucrărilor de construcție pe tranșe dacă documentația de proiect stabilește aceste reglementări. Lucrările de intervenție urgentă, în cazuri de forță majoră, se autorizează imediat, urmând ca documentația de proiect să fie definitivată pe parcursul executări lucrărilor. Emitentul este obligat, în cel mult 3 zile lucrătoare, să transmită o copie ; autorizației de construire la Agenția pentru Supraveghere Tehnică, de asemenea 1: Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, ’în cazul monumentelor de istorie, artă și arhitectură sau al obiectelor situate în zone construite, înscrise în Registrul

monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, și Agenția Națională Arheologică, în cazul siturilor arheologice protejate și al zonelor lor de protecție, pentru informare. Emitentul informează în scris Agenția de Mediu despre emiterea autorizației de construire, în termen de 10 zile calendaristice, în cazul în care obiectul de construcție a fost supus evaluării impactului asupra mediului.

Notează că, reclamantul nu este proprietar al terenului, la moment nu are stabilite careva relații funciare asupra terenului și din aceste considerente nu poate pretinde la executarea lucrărilor de construire a unui bloc pe acest teren.

Atrage atenția că, art. 35 al Legii nr. 835 din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului", Gestionarea teritoriului și a localităților reprezintă ansamblul acțiunilor de organizare, conservare și dezvoltare a acestora, orientate spre realizarea unei stări fizice și funcționale a cadrului natural și a cadrului construit, care să corespundă necesităților colectivităților umane, în concordanță cu interesul public și potrivit prevederilor documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate. Autoritățile administrației publice locale asigură, în condițiile respectării prevederilor legale, gestionarea tuturor terenurilor și construcțiilor cuprinse în limitele administrativ-teritoriale stabilite.

Concomitent mai indică și art. 224 alin. 1 lit. f) Codul Administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

În baza celor invocate și în conformitate cu art. 224 (1) lit. f), al Codului Administrativ, Consiliul municipal Chișinău, solicită respingerea integral acțiunea înaintată.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului SA „Covis" avocatul Marina Chitic, în baza mandatului seria MA nr. 1859384, a susținut integral acțiunea și a solicitat admiterea pretențiilor conform motivelor de fapt și de drept invocate.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului Primarul mun. Chișinău Alina Tofan, în baza procurii nr. 2-01/2-9 din 15.01.2025, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate în referință.

Aprecierea instanţei de judecată:

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de SA „Covis" către Primarul mun. Chișinău cu privire la anularea răspunsurilor și obligarea autorității publice de a prelungi durata de executare a lucrărilor de construire, urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform prevederilor art.189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen

legal o cerere.

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

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

Conform art. 18 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

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

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

Conform art. 206 alin.(1) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Potrivit art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că, reclamantul a respectat procedura de depunere a acțiunii, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul

acesteia.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea răspunsurilor și obligarea autorității publice de a prelungi durata de executare a lucrărilor de construire.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contencios administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Din materialele cauzei, instanța reține că, prin contractul de arendă funciară ***** din 11.07.2006, se atestă că Primăria mun. Chișinău, în calitate de proprietar, a transmis în arendă SA „COVIS”, în calitate de arendaș, lotul de pământ cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,37 ha, situat în mun. Chișinău, sectorul Botanica, bd. Dacia, pentru proiectarea și construirea unui bloc locativ supraetajat cu obiective de menire comercială la parter, conform deciziei Consiliului municipal Chișinău ***** din 20.06.2006. Contractul a fost încheiat pentru o durată de 15 ani.

Prin autorizația de construire nr. 104 din 12.02.2008, s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui bloc locativ supraetajat cu obiective de menire comercială la parter, pe terenul situat în mun. Chișinău, sectorul Botanica, bd. Dacia, nr. cadastral *****.

La 12.09.2009, APL a emis certificatul de urbanism *****.

Prin autorizația de construire *****din 16.08.2010, Primăria mun. Chișinău a autorizat executarea lucrărilor de construire a blocului locativ poziția nr. 3 conform planului general, precum și finalizarea lucrărilor începute pentru pozițiile nr. 1 și 2 în baza autorizației de construire nr. 104 din 12.02.2008, pe terenul cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, bd. Dacia.

Prin actul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată nr. 01/20 din 12.11.2020, s-a confirmat finalizarea și recepționarea blocului locativ supraetajat cu spații comerciale la parter, edificat în baza autorizațiilor de construire nr. 104 din 12.02.2008 și *****din 16.08.2010.

Prin cererea din 28.06.2021, SRL „Covis” a solicitat prelungirea termenului autorizației de construire *****din 16.08.2010, prin care Primăria mun. Chișinău a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui bloc de locuit (poz. 3 conform planului general) și finalizarea (poz. nr. 1 și 2) a lucrărilor începute în baza autorizației de

construire nr. 104 din 12.02.2008. A indicat că, antreprenorul care a executat lucrările de construcții a intrat în proces de restructurare, prin urmare lucrările la poz. 1 și 2 au fost finalizate cu întîrziere, iar blocul locativ din poz. 3 conform planului general nici nu a fost construit. Astfel, având în vedere că nu s-a reușit construcția blocului (poz.) nr. 3 conform autorizației nominalizate, care a fost proiectat pe acest teren, SA „Covis" intervenit cu solicitarea de a prelungi termenul autorizației de construire nominalizate.

Prin scrisoarea ***** din 08.09.2021, se atestă că Primăria mun. Chișinău a respins solicitarea SRL „Covis" privind prelungirea duratei de executare a lucrărilor autorizate. S-a stabilit că, blocurile aferente pozițiilor nr. 1 și nr. 2 au fost finalizate și recepționate în 2020, însă lucrările pentru poziția nr. 3 nu au fost începute. Totodată, contractul de arendă funciară nr. 49992009 din 19.03.2009 a expirat în 2019, iar asupra terenului nu există relații funciare valabile. La fel, a comunicat că, cererile privind autorizarea lucrărilor pot fi depuse doar de proprietarul terenului sau de persoanele care dețin un drept juridic asupra acestuia. Conform Regulamentului local de urbanism al municipiului Chișinău, terenul se află în zona R6 și parțial în zona S, iar obiectivul propus nu se încadrează în regimul arhitectural-urbanistic aplicabil.

Prin cererea prealabilă din 20.09.2022, partea reclamantă a solicitat anularea răspunsului/refuz *****din 08.09.2021; admiterea cererii SA „Covis" și prelungirea termenului autorizației de construire *****din 16.08.2010; în cazul respingerii cerinței de la pct. 2, solicităm eliberarea unei noi autorizații de construire.

Prin certificatul din 08.10.2021, se atestă că executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan, a confirmat că a deținut în procedură de executare documentul executoriu nr. 2c-139/20 din 26.06.2020 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, privind încasarea de la debitorul SA „Covis" (c/f 1003600014511, cu sediu în mun. Chișinău, str. Pădurii, 17) în beneficiul creditorului Consiliul Municipal Chișinău datoria în sumă totală de 29 219,25 lei, precum și documentul executoriu seria AH ***** din 05.04.2021 emisă de SFS DGAFA privind încasarea de la debitorul SA „Covis" în folosul statului a datoriei în mărime de 3 821,16 lei.

Conform art. 3 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie,

(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.

Conform art. 12 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie,

(1) Autorizația de construire (anexa nr. 3) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului (anexa nr. 3[1]), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente:

a) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit;

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

c) extrasul din documentaţia de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situaţie, plan trasare), faţadele, soluţiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcţie. Pentru autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară, fațadele și soluțiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentației de proiect;

d) raportul unic de verificare a documentației de proiect pentru construcție, elaborat conform regulamentului aprobat de Guvern;

e) buletinul de identitate (în cazul persoanei fizice) sau certificatul de înregistrare (în cazul persoanei juridice);

f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) şi proiectant;

g) extrasul din procesul-verbal al şedinţei Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării privind avizarea pozitivă a proiectului de execuţie, în cazul proiectării intervenţiilor la monumentele de istorie, artă sau arhitectură ori în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii

Moldova ocrotite de stat;

h) certificatul de descărcare de sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art. 6 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;

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

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

(2^1) În cazul solicitării autorizării obiectelor din zona de protecție a drumului public, emitentul este obligat să obţină avizul necesar (autorizația de amplasare) în conformitate cu Legea drumurilor nr.509/1995, care se eliberează în termen de pînă la 20 de zile lucrătoare. Autorizaţia de construire eliberată în lipsa avizului (autorizaţiei de amplasare) în cauză este nulă.

(3) Documentele prevăzute la alin. (1) se prezintă în original şi în copii, cu excepţia documentelor prevăzute la lit. c), care se prezintă doar în original.

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

(5) 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 de examinare devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare.

(5^1) Drept temei pentru refuzul de a elibera autorizația de construire servesc următoarele:

a) solicitantul nu este proprietarul imobilului/terenului pentru care solicită autorizația de construire sau nu are acordul coproprietarilor;

b) documentația de proiect a fost elaborată cu încălcarea prescripţiilor şi a elementelor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare;

c) lipsesc avizele pozitive, stabilite prin certificatul de urbanism și actele normative, care trebuie să însoțească cererea privind solicitarea autorizației de construire.

(6) Dacă emitentul nu a respectat termenul stabilit la alin. (1) şi nu a informat în scris solicitantul (beneficiarul) despre refuz, autorizaţia de construire se consideră eliberată. În acest caz, solicitantul (beneficiarul) este în drept să înceapă executarea lucrărilor, conform condiţiilor stabilite la art.281, informînd în scris emitentul şi Agenţia pentru Supraveghere Tehnică.

(7) La survenirea situaţiei prevăzute la alin. (6), emitentul eliberează necondiţionat autorizaţia de construire în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii informaţiei despre începerea executării lucrărilor.

(8) Autorizaţia de construire poate fi eliberată pe tranşe sau poate prevedea executarea lucrărilor de construcţie pe tranşe dacă documentaţia de proiect stabileşte aceste reglementări.

(9) Lucrările de intervenţie urgentă, în cazuri de forţă majoră, se autorizează imediat, urmînd ca documentaţia de proiect să fie definitivată pe parcursul executării

lucrărilor.

(10) Emitentul este obligat, în cel mult 3 zile lucrătoare, să transmită o copie a autorizaţiei de construire la Agenţia pentru Supraveghere Tehnică, de asemenea la Agenția de Inspectare şi Restaurare a Monumentelor, în cazul monumentelor de istorie, artă şi arhitectură sau al obiectelor situate în zone construite, înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, și Agenția Națională Arheologică, în cazul siturilor arheologice protejate și al zonelor lor de protecție, pentru informare.

(11) Emitentul informează în scris Agenţia de Mediu despre emiterea autorizaţiei de construire, în termen de 10 zile calendaristice, în cazul în care obiectul de construcţie a fost supus evaluării impactului asupra mediului.

Conform art. 15 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie,

(1) Emitentul autorizaţiei de construire stabileşte termenul de începere a lucrărilor de construcţie de pînă la 6 luni din data eliberării acesteia.

(2) Neînceperea lucrărilor în termenul stabilit prin autorizaţia de construire duce la pierderea valabilităţii acesteia, fiind necesară emiterea unei noi autorizaţii în condiţiile prevăzute la art. 12.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazuri motivate, dacă lucrările de construcţie nu pot fi începute în termenul stabilit, se poate solicita, cu cel puţin 10 zile lucrătoare înaintea expirării, prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcţie. Prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcţie poate fi efectuată o singură dată pe un termen de pînă la 6 luni.

(4) În cazul schimbării proprietarului, autorizaţia de construire rămîne valabilă, cu toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din ea, fără modificarea obiectului autorizaţiei, iar noul proprietar este obligat să înştiinţeze emitentul care a eliberat autorizaţia în cauză despre intrarea sa în posesiune.

(5) Durata executării lucrărilor se stabileşte în autorizaţia de construire în baza proiectului de organizare a executării lucrărilor de construcţie şi documentelor normative. În cazul unor motive argumentate, durata executării lucrărilor poate fi prelungită pe un termen calculat în funcţie de volumul lucrărilor de construcţie executat la momentul solicitării prelungirii şi interesul public.

Conform art. 28^1 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie,

(1) Actele emise în scopul autorizării executării lucrărilor de construcţie, prevăzute la art.3, 12 şi 17, cad sub incidenţa principiului de aprobare tacită în cazul depăşirii de către emitent a termenelor stabilite de lege pentru eliberarea, prelungirea, reperfectarea actului permisiv şi în lipsa unei comunicări scrise privind refuzul eliberării actului respectiv.

(2) Solicitanţii (beneficiarii) care nu au obţinut în termenul stabilit de lege unul dintre actele prevăzute la alin.(1) din prezentul articol sau refuzul oficial de eliberare a acestui act sînt în drept să aplice, în baza certificatului stipulat la art.24 alin.(1) lit.a^1) din prezenta lege, principiul aprobării tacite, conform procedurii stabilite la art.6^2 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activităţii de întreprinzător,

informînd în scris despre aceasta Agenţia pentru Supravegherea Tehnică.

Conform art. 1280 din Codul civil,

(1) Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

(2) La expirarea termenului locațiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă:

a) şi-a onorat anterior obligaţiile contractuale;

b) bunul se dă în locaţiune pe un nou termen;

c) este de acord cu noile condiţii contractuale stabilite de locator.

(3) Garanţia constituită de un terţ pentru executarea obligaţiilor de către locatar nu se extinde asupra locaţiunii reînnoite.

Potrivit pct. 13 din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, Anexa nr. 1 la Hotărîrea Guvernului nr. 1469 din 30 decembrie 2016,

Cererile ce țin de autorizarea lucrărilor de construcție și documentația anexată vor fi depuse de solicitant, la alegerea acestuia, în una din următoarele modalități:

1) în formă scrisă, nemijlocit la birourile (oficiile) specializate ale emitentului;

2) electronic, prin intermediul SIA GEAP;

3) în formă scrisă, prin expediere poștală sau telegrafică.

Potrivit pct. 14 din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, Anexa nr. 1 la Hotărîrea Guvernului nr. 1469 din 30 decembrie 2016,

1) proprietarul terenului pe care urmează a fi executate lucrări de construcție și/sau imobilului care urmează să fie supus reconstruirii (restaurării, modificării sau consolidării);

2) unul sau mai mulți coproprietari ai terenului pe care urmează a fi realizate lucrări de construcție și/sau imobilului care urmează să fie supus reconstruirii (restaurării, modificării sau consolidării);

3) persoanele, care în temeiul actului juridic respectiv (contract, decizie a autorității competente sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție în privința terenului/imobilului;

4) reprezentanții persoanelor stabilite la subpct.1)-3).

În speță, obiectul contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității deciziei Primarului mun. Chișinău de a prelungi durata de executare a lucrărilor de construire prevăzute în autorizația de construire *****din 16.08.2010, și obligarea autorității publice de a prelungi termenul pentru construirea blocului locativ poziția nr. 3 conform planului general.

Cu titlu preliminar instanța reține că, SA „Covis” a susținut că întârzierea în executarea lucrărilor de construcție a blocului nr. 3 nu îi poate fi imputată, întrucât antreprenorii au intrat în procedură de insolvabilitate, iar din cele 3 blocuri autorizate, 2 au fost finalizate și recepționate în 2020.

Instanța reține că, autorizația de construire *****din 16.08.2010, a avut o perioadă de valabilitate de 24 de luni, care a expirat la data de 16.08.2012.

Potrivit art. 15 alin. (2) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, neînceperea lucrărilor în termenul stabilit prin autorizaţia de construire duce la pierderea valabilităţii acesteia, fiind necesară emiterea unei noi autorizaţii în condiţiile prevăzute la art. 12.

Instanța reține că, termenul de 24 de luni prevăzut în autorizație nu este un simplu termen procedural, ci o condiție rezolutorie a cărei neîndeplinire atrage încetarea de drept a efectelor juridice ale actului administrativ permisiv pentru neexecutarea proiectului.

Instanța atestă că, lucrările aferente blocului locativ poziția nr. 3 nu au fost demarate în perioada de valabilitate a autorizației de construire, fapta este confirmată inclusiv de reclamant, care a menționat că blocul locativ din poz. 3 conform planului general nu a fost construit.

Prin urmare, în conformitate cu art. 15 alin. (5) din Legea nr. 163 din 09.07.2010, prelungirea duratei de executare a lucrărilor poate fi acordată doar în cazul unor motive argumentate și în funcție de volumul lucrărilor executate la momentul solicitării prelungirii. În speță, lucrările pentru poziția nr. 3 nu au fost începute, astfel încât nu există un volum de lucrări executate care să poată fi evaluat.

La fel, un aspect determinant pentru soluționarea cauzei constă în verificarea dreptului reclamantului asupra terenului. Conform art. 3 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 și pct. 13 și 14 din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, cererile privind autorizarea lucrărilor de construcție pot fi depuse doar de proprietarul terenului sau de persoanele care, în temeiul unui act juridic, dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție pe terenul respectiv.

La caz, din probele anexate, se atestă că contractul de arendă funciară ***** din 11.07.2006, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SA „Covis”, a avut o durată de 15 ani, expirând la 11.07.2021.

Totodată, contractul de arendă funciară ***** din 19.03.2009, invocat de autoritatea publică, a expirat la 19.03.2019. Reclamantul susține că, raporturile contractuale ar fi fost prelungite tacit pe un termen nedeterminat.

Instanța notează că, potrivit art. 1280 alin. (1) din Codul civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Astfel, pentru ca norma prevăzută de art. 1280 să fie aplicabilă, este necesar ca raporturile contractuale să fi continuat efectiv după expirarea termenului.

În speță, reclamantul nu a prezentat probe concludente care să ateste continuarea raporturilor de arendă funciară după expirarea contractului, cum ar fi achitarea plății pentru arendă, corespondență între părți care să confirme continuarea relațiilor contractuale sau alte acte care să demonstreze menținerea raporturilor juridice.

Totodată, Primarul mun. Chișinău a invocat ca temei suplimentar al refuzului, faptul că obiectivul solicitat pentru construire nu se încadrează în regimul arhitectural-urbanistic al zonei, conform Regulamentului local de urbanism al mun. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, terenul este amplasat în zona rezidențială cu codul ”R6” și parțial în zona cu codul ”S”.

În context, reclamantul a susținut că această motivare este contradictorie, întrucât anterior autoritatea publică a eliberat certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru 3 blocuri, instanța constată că situația urbanistică pot suferi modificări în timp. Or, au trecut peste 11 ani de la eliberarea autorizației din 16.08.2010 până la momentul solicitării prelungirii 28.06.2021, și este rezonabil să se aplice normele urbanistice în vigoare la momentul examinării cererii de prelungire, și nu cele aplicabile la data eliberării autorizației.

Cu privire la argumentul reclamantului privind imposibilitatea imputării întârzierii cauzate de insolvabilitatea antreprenorului, instanța notează că, această circumstanță poate constitui un motiv obiectiv, însă nu este suficientă pentru a justifica prelungirea autorizației expirate de peste 9 ani, mai ales în condițiile în care lucrările pentru poziția nr. 3 nu au fost începute.

Cu privire la motivarea actelor administrative contestate, instanța constată că autoritatea publică și-a îndeplinit obligația de motivare prevăzută la art. 118 din Codul administrativ. Or, răspunsul *****din 08.09.2021 conține atât motivarea în fapt și în drept, ce permite efectuarea controlului judiciar asupra motivelor de refuz în prelungirea autorității de construire.

Cu privire la răspunsul nr. ***** din 05.10.2022, prin care a fost respinsă cererea prealabilă ca inadmisibilă, instanța constată că autoritatea publică a invocat corect depășirea termenului de 1 an, pentru depunerea cererii prealabile. Or, între data emiterii primului răspuns 08.09.2021 și data depunerii cererii prealabile 20.09.2022, a trecut mai mult de 1 an.

În conformitate cu art. 225 alin. (1) din Codul administrativ, instanța nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării dreptului discreționar se limitează la aspectele prevăzute la art. 225 alin. (2), respectiv dacă autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar, a luat în considerare toate faptele relevante, a respectat limitele legale ale dreptului discreționar și și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

În speță, instanța constată că autoritatea publică a respectat condițiile prevăzute de art. 225 din Codul administrativ, bazându-și decizia pe prevederile legale în vigoare și pe circumstanțele de fapt relevante pentru cauză.

Celelalte argumente invocate de partea reclamantă nu au relevanţă, deoarece nu denotă încălcarea esenţială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru anularea actului administrativ contestat şi urmează a fi respinse.

În acest context, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile pârâtului sunt întemeiate, or, poziția reclamantului expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe argumente neprobate.

Coroborând normele legale citate cu circumstanțele speței, instanța deduce, că activitatea administrativă efectuată de către Primarul mun. Chișinău este una legală și

întemeiată. Or, autoritatea publică la soluționarea speței a cercetat complet și multiaspectual circumstanțele și în limita competenţei, a emis actul administrativ prin care și-a realizat scopul său legal.

Astfel, analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanţele de fapt ale speţei şi materialul probatoriu administrat, instanța conchide că, nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actului administrativ de către Primarul mun. Chișinău.

Totodată, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile autorității pârâte sunt întemeiate, or, poziția părții reclamante, expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material.

În aceiași ordine de idei, instanța concluzionează că, în speță, actele administrative contestate nu încalcă principiul proporționalității între mijloacele folosite şi scopul urmărit, bazându-se pe probleme identificate, justificate obiectiv şi rezonabil.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a) - e).

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

H o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de SA „Covis” către Primarul mun. Chișinău cu privire la anularea răspunsului/refuz al Primarului mun. Chișinău *****din 08.09.2021; anularea răspunsului/refuz al Primarului mun. Chișinău nr. ***** din 05.10.2022; obligarea pârâtului la prelungirea duratei de executare a lucrărilor de construire a autorizației de construire *****din 16.08.2010 pe un termen de 24 luni, calculat din data emiterii efective a actului de prelungire - se respinge ca neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**