Dosarul nr. 3-1878/2023, 2-23105478-12-3-21072023

HOTĂRÂRE
în numele Legii

02 august 2024 municipiul Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)

în componență:

președintele ședinței, judecătorul Viorica Dodon

grefierul Alina Roman

cu participarea:

reprezentantului reclamantei, avocatul Ion Briceac

reprezentantului pârâtului, avocatul Pavel Croitoru

examinând în ședință de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la acțiunea depusă de S.C. „Idromec" S.R.L. împotriva Primarului și Primăriei comunei Stăuceni, municipiul Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului administrativ,

c o n s t a t ă

La data de 21 iulie 2023 S.C. „Idromec" S.R.L. a depus acțiunea în procedura contenciosului administrativ împotriva Primarului și Primăriei comunei Stăuceni, municipiul Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii indică că la data de 07 septembrie 2010 Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" și S.C. „Idromec" S.R.L. au încheiat Contractul de arendă nr. ***** a terenului agricol, în baza căruia, S.C. „Idromec" S.R.L. a preluat în arendă terenul agricol cu suprafața de ***** ha, amplasat în partea dreaptă a traseului Orhei-Chișinău.

Conform contractului, terenul cu numărul cadastral ***** era parte integrantă a terenului acordat în gestiunea economică a Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău".

La data de 08 septembrie 2022, în temeiul Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al R.M. (superficie legală), în Registrul bunurilor imobile deținut de

Agenția Serviciilor Publice a fost înregistrată superficia în favoarea S.C. „Idromec” S.R.L. asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****. Acest fapt se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile cu privire la bunul imobil cu numărul cadastral *****, unde la pct. 3.1.14 la rubrica grevări este înregistrată superficia menționată.

La data de 17 mai 2023 S.C. „Idromec” S.R.L. împreună cu administratorul de insolvabilitate a Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” Veaceslav Timotin au depus o cerere cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru bunul imobil (terenul) cu numărul cadastral ***** în favoarea S.C. „Idromec” S.R.L.

La data de 23 mai 2023 Primarul comunei Stăuceni a respins cererea cu privire la eliberarea certificatului de urbanism, motivând aceasta prin faptul că terenul cu numărul cadastral ***** aparține Republicii Moldova și este administrat de către Agenția Proprietății Publice, iar aceasta înseamnă că pentru eliberarea certificatului de urbanism este nevoie de acordul și contrasemnarea cererii de către Agenția Proprietății Publice.

Nefiind de acord cu refuzul Primarului comunei Stăuceni nr. 02/1-24/573 din 23 mai 2023, S.C. „Idromec” S.R.L. a depus o cerere prealabilă la data de 13 iunie 2023.

La data de 13 iulie 2023 Primarul comunei Stăuceni a emis Decizia nr. 02/1-24/817/1 prin care a respins cererea prealabilă depusă de S.C. „Idromec” S.R.L., indicând aceleași motive ca și în refuzul de eliberare a certificatului de urbanism.

Totodată, menționează reclamanta că, anterior emiterii Deciziei cu privire la respingerea cererii prealabile, Primăria comunei Stăuceni a remis în adresa S.C. „Idromec” S.R.L. scrisoarea nr. 02/1-24/703 din 19 iunie 2023 prin care a informat că la data de 28 iunie 2023, orele 13:30, va avea loc examinarea cererii prealabile depusă de S.C. „Idromec” S.R.L. Din anumite circumstanțe S.C. „Idromec” S.R.L. nu a avut posibilitate să se prezinte la ședința de examinare a cererii prealabile și din această cauză a depus o cerere de amânare a ședinței. Cu toate acestea, Primăria/Primarul comunei Stăuceni nu a amânat ședința de examinare stabilită la 28 iunie 2023 și au examinat cererea prealabilă în absența S.C. „Idromec” S.R.L. și reprezentanții APP.

Consideră neîntemeiate răspunsul/refuzul nr. 02/1-24/573 din 23 mai 2023 și Decizia nr. 02/1-24/817/1 din 13 iulie 2023 emise de Primarului comunei Stăuceni.

Conform Legii nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului certificatul de urbanism este act cu caracter informativ și reglementativ, emis de autoritatea administrației publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoștința solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic și architectural-urbanistic de exploatare a terenurilor și construcțiilor pentru care a fost solicitat.

Potrivit art. 6 alin. (3) Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinația terenurilor și regulile de utilizare a acestora. În temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism și autorizația

de construire.

Notează că prevederile cu caracter reglementator sunt cuprinse în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului, care este elaborată de către autoritatea publică locală. În baza acestor prevederi se eliberează certificatul de urbanism.

Totodată, indică că conform art. 3 Legea Nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, (1) 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...

Menționează reclamanta S.C. „Idromec" S.R.L. că deține un drept de superficie legal asupra terenului menționat și, suplimentar, are un contract de arendă încheiat cu gestionarul terenului. Totodată, atrage atenția că conform Registrului bunurilor imobile, terenul indicat a fost transmis de către Guvern, în folosința Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău". Prin urmare, Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" se asimilează cu proprietarul terenului, iar semnătura de pe cererea privind eliberarea certificatului de urbanism a administratorului insolvabilității V. Timotin, care reprezintă Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău", demonstrează acordul acestuia privind eliberarea certificatului.

Consideră că Primarul comunei Stăuceni, neîntemeiat a respins cererea depusă de S.C. „Idromec" S.R.L., or, aceasta a fost depusă în condițiile legii, respectând procedura cerută de lege și fiind prezentat și acordul scris al proprietarului terenului și în acest raport juridic anume Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" reprezintă statul.

Astfel, menționează că dreptul de a valorifica un teren sau o construcție, în scopul realizării activității antreprenoriale, cade sub protecția articolului 1 al Protocolului adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Dreptul solicitantului de a obține certificatul de urbanism, în conformitate cu jurisprudența CtEDO, constituie o speranță legitimă cu privire la un bun. Solicitantul își poate valorifica investiția imobiliară și onora obligațiunile față de investitori, doar prin valorificarea proprietății imobiliare realizată după obținerea certificatului de urbanism. Speranța cu privire la obținerea unui bun, cade sub incidența protecției articolului 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO, care este aplicabil în cauza dată (Stretch v. Regatul Unit, Bozcaada Kimisis Teodoku Rum Ortodoks Kilisesi Vakf v. Turcia).

În cazul în care autoritatea publică nu își îndeplinește obligațiile prevăzute de lege, iar prin actele sale administrative creează impedimente obiective în realizarea drepturilor deținute de persoanele fizice și juridice, se încalcă principiul securității raporturilor juridice civile și administrative, în cauza dată exprimat prin dreptul solicitantului, care a îndeplinit toate cerințele legii, la obținerea cu bună-credință a certificatului de urbanism.

Indică că Codul administrativ limitează dreptul discreționar al autorităților

publice în așa mod încât activitatea autorității să nu devină una arbitrară. Astfel, alin. (2) al art. 16 din Codul administrativ prevede expres că exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Potrivit art. 29 al Codului administrativ, (1) orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. (2) O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă:

a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege;

b) este necesară pentru atingerea scopului;

c) este rezonabilă.

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

Cu toate acestea, Primăria/Primarul comunei Stăuceni s-a limitat la expunerea soluției de refuz, fără indicarea unui temei plauzibil ce îl justifică, iar acest fapt nu poate fi calificat ca soluție corespunzătoare scopului legii, fiind evidentă depășirea dreptului discreționar prin emiterea unui refuz arbitrar și neîntemeiat.

Caracterul arbitrar al refuzului Primăriei/Primarului contravine art. 118 Cod administrativ care prescrie operațiunea care justifică emiterea sau refuzul de emitere a unui act administrativ individual.

Astfel, art. 118 Cod administrativ prevede că orice act administrativ individual trebuie să fie motivat. 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 la argumentele expuse în cadrul audierii. Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul. Alin. 3 al aceluiași articol prevede că motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia în pofida acestui fapt, refuzul Primariei/Primarului nu conține motivarea în fapt și în drept, iar mențiunile făcute în refuz nu sunt temei plauzibile și nu pot fi reținute pentru respingerea cererii reclamantului. în lumina circumstanțelor expuse și normelor legale citate, constatăm că refuzul Primariei/Primarului este neîntemeiat.

Cere reclamanta S.C. „Idromec” S.R.L., anularea refuzului Primăriei/ Primaruiui comunei Stăuceni, municipiul Chișinău, privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, expus în scrisoarea Primăriei/Primaruiui comunei Stăuceni nr. 02/1-24/573 din 23 mai 2023, anularea Deciziei nr. 02/1-24/817/1 din 13 iulie 2023 emise de Primarul comunei Stăuceni, prin care s-a respins cererea prealabilă și obligarea

Primarului/Primăriei comunei Stăuceni să elibereze reclamantei certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de depozite agro-industriale pe terenul cu numărul cadastral ***** situat în municipiul Chișinău, *****.

Primăria comunei Stăuceni a depus referință la acțiune. În motivarea referinței menționează că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, referitor la bunul imobil cu numărul cadastral *****, S.C. „Idromec" S.R.L. deține în arendă ***** ha din terenul cu numărul cadastral ***** în baza contractului de arendă a terenului agricol nr. ***** din 07 septembrie 2010.

Totodată, indică că conform datelor din Registrul bunurilor imobile, S.C. „Idromec" S.R.L. este proprietarul a două plantații perene (livadă de mere) cu numărul cadastral *****.01 cu o suprafață de *****m.p., *****.02 cu o suprafață de ***** m.p., livada care se extinde pe întreaga suprafață de ***** ha.

Reclamanta S.C. „Idromec" S.R.L. dorește să edifice construcții pe un teren, pe care este amplasată livadă. Astfel, înainte de solicitarea eliberării actelor permisive în construire, consideră că trebuie să fie decisă soarta plantației perene, însă, până atunci Primarul comunei Stăuceni se află în imposibilitate de a elibera careva acte permisive în construire.

De asemenea, consideră că certificatul de urbanism pentru proiectare nu poate fi eliberat, întrucât S.C. „Idromec" S.R.L. nu este proprietarul bunul imobil cu numărul cadastral *****.

Conform art. 3 alin. (1) Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr. 1) se elaborează fi 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, in original și 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 construcţie planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligaţia de a deţine şi de a prezenta acordul scris al proprietarului administraţiile şi rezidenţii zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producţie (construcţia halelor industriale) şi a

infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfăşurării activităţilor prevăzute de Legea nr.440/2001 cu privire la zonele economice libere.

Indică că reieșind din norma menționată, pentru a obține certificatul de urbanism pentru proiectare, reclamanta este obligată să prezinte acordul Agenției Proprietăți Publice, în calitate de autoritate publică competentă de administrare a proprietății Republicii Moldova.

Urmează de reținut că dreptul de superficie deținut de către S.C. „Idromec" S.R.L. a fost instituit în temeiul legii, în virtutea existenței plantației perene. înregistrată în capitolul B din Registrul bunurilor imobile. Astfel, dreptul de superficie al reclamantului îi permite să folosească terenul pentru exploatarea anume a plantației perene existente, dar nu permite edificarea unei construcții.

Astfel, pentru a obține dreptul de a edifica o construcție capitală pe acest teren, reclamanta este obligată să obțină acordul cert al proprietarului terenului, prin care se consimte în mod expres dreptul de a edifica pe teren construcția respectivă.

Totodată, consideră că urmează a fi apreciat critic argumentul reclamantei precum că Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" reprezintă proprietarul terenului, or, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile anexat de reclamant, instituția respectivă nu are careva drepturi sau competența de a reprezenta Statul în relațiile funciare, terenul în litigiu fiind în administrarea economică a Agenției Proprietății Publice. Astfel, în lipsa cererii sau acordului proprietarului, solicitarea reclamantei cu privire la eliberarea certificatului de urbanism nu poate fi satisfăcută.

Cere respingerea acțiunii depuse de către reclamantul S.C. „Idromec" S.R.L. împotriva Primarului comunei Stăuceni, Primăriei comunei Stăuceni ca fiind neîntemeiată.

În dezbaterile judecătorești reprezentantul reclamantei, avocatul Ion Briceac a susținut integral acțiunea și a pledat pentru admiterea în sensul formulat.

Reprezentantul pârâtului, avocatul Pavel Croitoru acțiunea nu a recunoscut și a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată din motivele invocate în referință și susținute în cadrul dezbaterilor judecătorești.

Audiind explicațiile reprezentanților părților, examinând acțiunea cu actele anexate, referința și documentele dosarului administrativ, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă și întemeiată, din următoarele motive.

Conform art. 6 paragraful 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Conform art. 13 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, orice persoană, ale cărei drepturi şi libertăţi recunoscute de prezenta convenţie au fost încălcate, are dreptul să se adreseze efectiv unei instanţe naţionale, chiar şi atunci când încălcarea s-ar datora unor peroane care au acţionat în exercitarea atribuţiilor lor oficiale.

Conform art. 20 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia Republicii Moldova, (1) orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

Conform art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Conform art. 114 din Constituția Republicii Moldova, justiția se înfăptuiește în numele legii numai de instanțele judecătorești, acestea urmează să dispună de plenitudinea prerogativelor procesuale pentru soluționarea justă a cauzei, fără a exista limitări nejustificate în acțiunile ce urmează a fi întreprinse, astfel, încât la realizarea scopului final hotărârea judecătorească să nu devină una iluzorie.

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

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Conform art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

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

În conformitate cu art. 209 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Cu referire la admisibilitatea acțiunii instanța de judecată constată că la data de 17 mai 2023 reclamanta S.C. „Idromec” S.R.L. a depus către Primarul comunei Stăuceni, municipiul Chișinău, Alexandru Vornicu cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare a construcției unui complex de depozite

agro-industriale pe terenul cu numărul cadastral ***** situat în *****, municipiul Chișinău (fila 33 din dosarul administrativ).

Prin actul administrativ nr. 02/1-24/573 din 23 mai 2023 primarul comunei Stăuceni, municipiul Chișinău a refuzat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare solicitat (fila 27 din dosarul administrativ) .

La data de 13 iunie 2023 reclamanta S.C. „Idromec" S.R.L. a depus către Primarul comunei Stăuceni cerere prealabilă prin care a solicitat anularea refuzului și eliberarea certificatului de urbanism solicitat (filele 9-12 din dosarul administrativ).

Prin actul administrativ nr. 02/1-24/817/1 din 13 iulie 2023 autoritatea publică pârâtă a respins cererea prealabilă (filele 1-4 din dosarul administrativ).

La data de 21 iulie 2023, în termenul stabilit de lege, reclamanta a depus acțiunea în procedura contenciosului administrativ la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani).

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

Prin urmare, vis-a-vis de acțiunile întreprinse de reclamant în promovarea drepturilor și intereselor sale legitime axate pe dreptul la obținerea actului administrativ permisiv în construcție, conform prevederilor legii citate, aceasta a respectat rigorile de admisibilitate a acțiunii, în special, a urmat conduita prescrisă de lege de îndeplinire a procedurii prealabile extrajudiciare de tranșare a litigiului, a depus acțiunea în instanța de judecată competentă în termenul legal și a revendicat un drept vătămat.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Referitor la fondul cauzei instanța de judecată constată următoarea stare de drept și de fapt.

Conform art. 2 Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09 iulie 2010, în sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică: *certificat de urbanism pentru proiectare* – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect.

Conform art. 3 Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09 iulie 2010 (în redacția legii la data depunerii cererii de către reclamantă către primar), (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. 4 Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09 iulie 2010 (în redacția legii la data depunerii cererii de către reclamantă către primar), (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.

Conform art. 5 Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09 iulie 2010 (în redacția legii la data depunerii cererii de către reclamantă către primar), (1) certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

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

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

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

(5) Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după obținerea autorizației de construire.

Conform art. 6 Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09 iulie 2010 (în redacția legii la data depunerii cererii de către reclamantă către primar), (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare va cuprinde prescripţii şi elemente privind:

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

– situarea terenului în intravilan sau în extravilan;

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

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

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

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

– folosinţa actuală;

– reglementările fiscale specifice localităţii sau zonei respective;

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

– echiparea cu reţele edilitare;

– caracteristica geotehnică a terenului;

– lucrările conexe de interes public necesare funcţionării obiectului;

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

d) regimul arhitectural-urbanistic, cu referire la:

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

– capacitatea construcţiei preconizate;

– dimensiunile şi suprafeţele parcelelor;

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

– înălţimea construcţiei;

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

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

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

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

– necesitatea prezentării spre aprobare a schiţei de proiect.

(2) La certificatul de urbanism pentru proiectare, emitentul va anexa:

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

b) avizul sanitar, în cazurile stabilite de lege;

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

e) avizul expertizei ecologice de stat, în cazurile stabilite de lege, cu excepţia cazului în care solicitantul a obţinut acordul de mediu conform Legii nr.86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;

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

(3) Organele supravegherii de stat eliberează gratuit, în termen de pînă la 5 zile lucrătoare, avizele prevăzute la alin. (2). Avizul (prescripţia tehnică) al administratorului drumului, prevăzut la alin.(2) lit.f), se eliberează în termen de cel mult 15 zile lucrătoare.

Conform art. 21 alin. (1) Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09 iulie 2010, certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate.

Conform art. 22 Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09 iulie 2010, (1) certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se semnează de primar sau, după caz, preşedintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-şef.

(2) Dacă în structura autorității administrației publice locale de nivelul I nu este prevăzută funcţia de arhitect-şef, actele menţionate la alin.(1) se semnează de către arhitectul-şef al autorităţii administraţiei publice locale de nivelul II, cu respectarea termenelor prevăzute de prezenta lege. Activităţile în cauză vor fi realizate de emitent fără implicarea solicitantului (beneficiarului).

Conform art. 29 alin. (2) Legea privind administraţia publică locală, nr. 436 din 28 decembrie 2006, primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.

Conform art. 5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operaţiunilor administrative realizate de autorităţile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.

Conform art. 7 Cod administrativ, autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită/instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acţionează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public.

Conform art. 8 Cod administrativ, regimul de putere publică reprezintă ansamblul competenţelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităţilor publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forţă juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice.

Conform art. 21 Cod administrativ, (1) autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative.

(2) Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

(3) Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Instanța de judecată constată că la data de 07 septembrie 2010 Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și reclamanta S.C. „Idromec” S.R.L. au semnat Contractul de arendă a terenului agricol nr. *****. În baza contractului Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” a dat, iar S.C. „Idromec” S.R.L. a preluat terenul agricol cu suprafața de ***** ha amplasat în partea dreaptă a traseului Orhei-Chișinău pentru înființarea plantațiilor viticole și pomicole în baza introducerii noilor tehnologii moderne de producție a strugurilor și fructelor; terenul este proprietate a statului R.M. și este parte integrantă a terenului acordat în gestiune economică a Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral *****, nr. 54-AA/PS din 04 mai 2010. Termenul de arendă a fost stabilit de părți pentru 30 ani de la data semnării Actului de predare-preluare. Plata pentru arendă a fost stabilită de părți în mărime de 141599,40 lei pe an. Contractul de arendă a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 12 octombrie 2010.

În Registrul bunurilor imobile la data de 19 decembrie 2014 au fost înregistrate bunurile imobile cu numerele cadastrale *****01 și *****02 care aparțin cu drept de proprietate reclamantei S.C. „Idromec” S.R.L. (cota 100%), în baza Actului privind înființarea plantației multianuale din 18 mai 2011, Actului de constatare la

modificarea planului cadastral din 04 ianuarie 2014 și Actului de constatare pe teren la modificarea la modificarea planului cadastral din 04 ianuarie 2014.

La fel, instanța de judecată constată că la data de 08 septembrie 2022 în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrată dreptul de superficie al reclamantei S.C. „Idromec" S.R.L. pe termenul de la 07 septembrie 2010 până la 07 septembrie 2040, care se referă la construcțiile 01, 02. Superficia se extinde pe suprafața de ***** ha conform contractului de arendă nr. ***** din 07 septembrie 2010 (filele cauzei 9-12, 13-17).

Instanța de judecată reiterează că la data de 17 mai 2023 reclamanta S.C. „Idromec" S.R.L. a depus către Primarul comunei Stăuceni, municipiul Chișinău, Alexandru Vornicu cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare a construcției unui complex de depozite agro-industriale pe terenul cu numărul cadastral ***** situat în *****, municipiul Chișinău.

Prin actul administrativ nr. 02/1-24/573 din 23 mai 2023 primarul comunei Stăuceni, municipiul Chișinău a refuzat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare solicitat. În motivarea refuzului a indicat că la 31 martie 2023 Primăria comunei Stăuceni a examinat cererea depusă de către S.C. „Idromec" S.R.L. privind emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare pe terenul cu numărul cadastral *****. Conform actului administrativ nr. 02/1-24/372 din 31 martie 2023 au fost invocate argumentele prin care s-a refuzat în emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare care nu au fost înlăturate prin contrasemnarea cererii de emitere a certificatului de urbanism de către gestionarul terenului cu numărul cadastral *****, proprietate publică a R.M., administrat de către Agenţia Proprietăţii Publice. În conformitate cu art. 3 din Legea 163/2010 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcţie, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului. Deţinerea terenului cu drept de proprietate constituie o cerinţă obligatorie pentru obţinerea actelor permisive în vederea proiectării şi executării lucrărilor de construcţi. Astfel, a comunicat că Primăria comunei Stăuceni nu este în drept să emită certificate de urbanism pentru proiectare persoanelor care nu confirmă dreptul de proprietate asupra terenului, conform prevederilor Legii nr. 163/2010 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcţie, precum și în lipsa documentației urbanistice aprobate în modul corespunzător.

La data de 13 iunie 2023 reclamanta S.C. „Idromec" S.R.L. a depus către Primarul comunei Stăuceni cerere prealabilă prin care a solicitat anularea refuzului și eliberarea certificatului de urbanism solicitat. În motivarea cererii prealabile a indicat că la data de 07 septembrie 2010 Î.S. „Colegiul Naţional de Viticultură şi Vinificaţie din Chişinău" şi S.R.L. „Idromec" au încheiat Contractul de arendă nr. ***** a terenului agricol, în baza căruia S.R.L. „Idromec" a preluat în arendă terenul agricol cu suprafaţa de ***** ha, amplasat în partea dreaptă a traseului Orhei-Chişinău. Conform contractului, terenul cu numărul cadastral ***** era parte integrantă a

terenului acordat în gestiunea economică a Î.S. „Colegiul Naţional de Viticultură şi Vinificaţie din Chişinău”. La data de 08 septembrie 2022, în temeiul Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al RM (superficie legală) în Registrul bunurilor imobile, deţinut de Agenţia Servicii Publice, a fost înregistrată superficia în favoarea S.R.L. „Idromec” asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****. Acest fapt se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile cu privire la bunul imobil cu numărul cadastral *****, unde la pct. 3.1.14 la rubrica grevări este înregistrată superficia menţionată. La data de 17 mai 2023 S.R.L. „Idromec” împreună cu administratorul de insolvabilitate a Î.S. „Colegiul Naţional de Viticultură şi Vinificaţie din Chişinău”, Veaceslav Timotin au depus o cerere cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru bunul imobil (terenul) cu numărul cadastral ***** în favoarea S.R.L. „Idromec”. La data de 23 mai 2023 primarul comunei Stăuceni a respins cererea cu privire la eliberarea certificatului de urbanism, motivând aceasta prin faptul că terenul cu numărul cadastral ***** aparţine Republicii Moldova şi este administrat de către Agenţia Proprietăţii Publice, iar aceasta înseamnă că pentru eliberarea certificatului de urbanism este nevoie de acordul şi contrasemnarea cererii de către Agenţia Proprietăţii Publice.

Considerând că răspunsul/refuzul primarului comunei Stăuceni nr. 02/1-24/573 din 23 mai 2023 este neîntemeiat a indicat că conform Legii nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului certificatul de urbanism este act cu caracter informativ şi reglementativ, emis de autoritatea administraţiei publice locale abilitata prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoştinţa solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor şi construcţiilor pentru care a fost solicitat. Potrivit art. 6 alin. (3) al Legii nr. 835 din 17 mai 1996, privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinaţia terenurilor şi regulile de utilizare a acestora. în temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire. Prevederile cu caracter reglementator sunt cuprinse în documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului, care este elaborată de către autoritatea publică locală. în baza acestor prevederi se eliberează certificatul de urbanism.

Totodată, a indicat că conform art. 3 al Legii nr. 163 din 09 iulie 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 deţinătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului. Astfel, a indicat S.R.L. „Idromec” că deţine un drept de superficie legal asupra terenului menţionat şi, suplimentar, are un contract de arendă încheiat cu gestionarul terenului. Totodată, a atras atenţia că conform Registrului bunurilor imobile terenul indicat a fost transmis de către Guvern în folosinţa Î.S. „Colegiul Naţional de Viticultură şi Vinificaţie din Chişinău”. Prim urmare, Î.S. „Colegiul Naţional de

Viticultură şi Vinificaţie din Chişinău” se asimilează cu proprietarul terenului, iar semnătura de pe cererea privind eliberarea certificatului de urbanism a administratorului insolvabilităţii V. Timotin, care reprezintă Î.S. „Colegiul Naţional de Viticultură şi Vinificaţie din Chişinău”, demonstrează acordul acestuia privind eliberarea certificatului.

În condiţiile descrise, a indicat S.R.L. „Idromec” că Primarul comunei Stăuceni neîntemeiat a respins cererea depusă, or, aceasta a fost depus în condiţiile legii, respectând procedura cerută de lege şi fiind prezentat acordul scris al proprietarului terenului, o,r în acest raport juridic anume Î.S. „Colegiul Naţional de Viticultură şi Vinificaţie din Chişinău” reprezintă statul. A notat că dreptul de a valorifica un teren sau o construcţie, în scopul realizării activităţii antreprenoriale, cade sub protecţia articolului 1 al Protocolului adiţional nr. 1 la Convenţia Europeană a Drepturilor Omului. Dreptul solicitantului de a obţine certificatul de urbanism, în conformitate cu jurisprudenţa CtEDO, constituie o speranţa legitimă_cu privire la un bun. Solicitantul îşi poate valorifica investiţia imobiliară şi onora obligaţiunile faţă de investitori, doar prin valorificarea proprietăţii imobiliare realizată după obţinerea certificatului de urbanism. Speranţa cu privire la obţinerea unui bun, cade sub incidenţa protecţiei articolului 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO, care este aplicabil în cauza dată (Stretch v. Regatul Unit, Bozcaada Kimisis Teodoku Rum Ortodoks Kilisesi Vakfi v. Turcia). În cazul în care autoritatea publică nu îşi îndeplineşte obligaţiile prevăzute de lege, iar prin actele sale administrative creează impedimente obiective în realizarea drepturilor deţinute de persoanele fizice şi juridice, se încalcă principiul securităţii raporturilor juridice civile şi administrative, în cauza dată exprimat prin dreptul solicitantului, care a îndeplinit toate cerinţele legii, la obţinerea cu bună-credinţă a certificatului de urbanism.

A indicat că Codul administrativ limitează dreptul discreţionar al autorităţilor publice în aşa mod încât activitatea autorităţii să nu devină una arbitrară. Astfel, art. 16 alin. (2) din Codul administrativ prevede expres că exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare. Potrivit art. 29 al Codului administrativ, (1) orice măsură întreprinsă de autorităţile publice prin care se afectează drepturile sau libertăţile prevăzute de lege trebuie sa corespundă principiului proporţionaîităţii. (2) O măsură întreprinsă de autorităţile publice este proporţională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. (3) Măsura întreprinsă de autorităţile publice este una rezonabilă dacă ingerinţa produsă prin ea nu este disproporţională în raport cu scopul urmărit. Cu toate acestea, Primăria/Primarul comunei Stăuceni s-a limitat la expunerea soluţiei de refuz, fără indicarea temeiului ce îl justifică, iar acest fapt nu poate fi calificat ca soluţie corespunzătoare scopului legii, fiind evidentă depăşirea dreptului discreţionar prin emiterea unui refuz arbitrar şi neîntemeiat. Caracterul arbitrar al refuzului Primăriei/Primarului contravine art. 118 Cod administrativ care prescrie operaţiunea

care justifică emiterea sau emitere a unui act administrativ individual. Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul. Alin. 3 al aceluiaşi articol prevede că motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

În pofida acestui fapt, refuzul Primăriei/Primarului nu conţine motivarea în fapt şi în drept, iar menţiunile făcute în refuz nu au nici o tangenţă cu cererea solicitantului. În lumina circumstanţelor expuse şi normelor legale citate, a constatat că refuzul Primăriei este ilegal. Astfel, art. 118 Cod administrativ prevede că orice act administrativ individual trebuie să fie motivat în motivare se indica temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Prin Decizia nr. 02/1-24/817/1 din 13 iulie 2023 autoritatea publică pârâtă a respins cererea prealabilă. În motivarea deciziei a indicat că în conformitate cu art. 3 din Legea 163/2010 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcţie, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deţinătorului 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 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 pentru lucrările de construcţie planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligaţia de a deţine şi de a prezenta acordul scris al proprietarului administraţiile şi rezidenţii zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producţie (construcţia halelor industriale) şi a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfăşurării activităţilor prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere.

Deţinerea terenului cu drept de proprietate sau după caz prezentarea acordului proprietarului constituie o cerinţă obligatorie pentru obţinerea actelor permisive în vederea proiectării şi executării lucrărilor de construcţie.

Conform extrasului prezentat dc către petiţionar, terenul cu numărul cadastral *****, reprezintă proprietatea statului, mod de folosinţă, agricol, plantaţii perene.

Se determină că solicitantul nu se include în lista persoanelor deţinători ai dreptului de superficie exceptate de la prezentarea acordului proprietarului menţionat în art. 3 alin. (1) lit. c^2).

Totodată, la materialele cauzei se atestă că cererea privind emiterea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de depozite agroindustriale pe terenul cu numărul cadastral *****, este coordonată de către administratorul de insolvabilitate al Colegiului Naţional de Viticultură şi Vinificaţie, domnul Veaceslav Timotin.

Autoritatea publică Stăuceni identifică necorespunderea întrunirii condiţiei prevăzute de art. 3 alin. (1) lit. c^2) din considerentul că în conformitate cu prevederile pct. 2 din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 91 din 11 februarie 2019, terenurile proprietate publică a statului, inclusiv terenurile incluse în anexa la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, cu excepţia terenurilor libere dc construcţii din domeniul silviculturii şi terenurile din administrarea Serviciului Vamal, se trec din administrarea autorităţilor publice centrale, altor autorităţi publice în administrarea Agenţiei Proprietăţii Publice, în conformitate cu Regulamentul cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015. Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile (construcţiilor) proprietate de stat, aflate în gestiunea nemijlocită a autorităţilor publice, instituţiilor publice/întreprinderilor de stat în baza titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, ordinelor autorităţilor publice, hotărârilor de Guvern emise anterior, rămân în folosinţa/gestiunea entităţilor corespunzătoare până la emiterea altor acte administrative în privinţa acestora, conform legislaţiei, cu asigurarea înregistrării dreptului de administrare a Agenţiei Proprietăţii Publice în Registrul bunurilor imobile în limitele mijloacelor financiare disponibile.

În conformitate cu prevederile pct. 7 alin. (1) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 902 din 06 noiembrie 2017, competenţa de administrare a terenurilor şi bunurilor proprietate a statului a fost atribuită Agenţiei Proprietăţii Publice. Respectiv, la cererea de emitere a certificatului de urbanism pentru proiectare urma a fi anexată anume acordul Agenţiei Proprietăţii Publice privind proiectarea unui complex de depozite agro-industriale pe terenul cu numărul cadastral ***** proprietate a statului, inclus în anexa la Legea 668/1995, privind aprobarea pentru aprobarea listei unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului.

Procedura administrativă se iniţiază la cerere sau din oficiu. Procedura administrativă iniţiată din oficiu începe odată cu efectuarea primei acţiuni procedurale, iar cea iniţiată la cerere se consideră iniţiată din momentul depunerii cererii, în conformitate cu prevederile art. 69 din Codul administrativ al R.M. Procedura administrativă se realizează într-un mod simplu, adecvat, rapid, eficient şi corespunzător scopului. Realizarea procedurii administrative prin intermediul mijloacelor electronice de comunicaţie este obligatorie în toate situaţiile în care mijloacele respective pot fi utilizate, cu excepţia cazurilor în care legea stabileşte altfel. Conform art. 78 alin. (1), procedura administrativă se finalizează prin efectuarea unei operaţiuni administrative sau prin emiterea unui act administrativ individual, respectiv încheierea unui contract administrativ.

Conform art. 162 din Codul administrativ, procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Conform art. 141 din Codul administrativ, un act administrativ individual este nul dacă conţine un viciu deosebit de grav şi acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanţelor care se iau în considerare.

Un act administrativ individual este, de asemenea, nul: a) dacă executarea lui cere săvârşirea unei fapte ilegale, care constituie o componenţă de contravenţie sau de faptă penală; b) dacă din motive reale nimeni nu-l poate executa; c) dacă contravine bunelor moravuri; d) dacă la emiterea lui a contribuit o persoană care nu are dreptul să participe în procedură administrativă conform art. 49 alin. (1); e) dacă a fost emis în scris, dar nă autoritatea publică emitentă; f) în alte cazuri prevăzute de lege. La depunerea cererii prealabile privind anularea actului administrativ defavorabil petentul este obligat să indice care este temeiul prevăzut de Codul administrativ pentru a solicita anularea actului administrativ individual defavorabil. Ori, conform prevederilor Codului administrativ, petiţionarul este obligat să respecte prevederile generale ale petiţiei, conform legii. Astfel, examinând cererea prealabilă depusă, actul administrativ individual defavorabil numărul 02/1-24/583 din 23 mai 2023, lipsa acordului proprietarului, în persoana administratorului autorizat Agenţia Proprietăţii Publice, conform art. 141 din Codul administrativ, în conformitate cu prevederile art. 167 alin. (2) din Codul administrativ a decis că se respinge ca neîntemeiată cererea prealabilă depusă de către S.R.L. „Idromec” nr. 02/1-23/921 din 13 iunie 2023 privind anularea actului administrativ individual defavorabil nr. 02/1-24/573 din 23 mai 2023 şi emiterea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de depozite agro-industriale pe terenul cu numărul cadastral ***** din *****, municipiul Chişinău.

Instanța de judecată notează că autoritatea publică pârâtă motivează refuzul în baza pct. 2 al Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică

a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11 februarie 2019, al Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015, prevederilor Legii nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului.

Conform pct. 2 al Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (redacția în vigoare la data depunerii solicitării), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11 februarie 2019, prevederile Regulamentului se extind asupra terenurilor proprietate publică de stat din gestiunea întreprinderilor de stat, autorităţilor/instituţiilor publice de stat, societăţilor comerciale cu capital integral sau majoritar public (în continuare – *entităţi*), în special asupra:

1) terenurilor proprietate publică a statului din domeniul public şi privat, aferente bunurilor imobile proprietate de stat din gestiune şi bunurilor imobile proprietate privată;

2) terenurilor proprietate publică a statului incluse în anexa la Legea nr.668/1995 pentru aprobarea Listei unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului;

3) terenurilor proprietate publică din administrarea/gestiunea autorităţilor/instituţiilor publice, cu excepţia terenurilor din domeniul silviculturii şi terenurile din administrarea Serviciului Vamal;

4) terenurilor proprietate publică a statului amplasate în perimetrul zăcământului de interes public naţional şi spaţiile subterane ale acestuia.

În Lista unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, Anexa la Legea pentru aprobarea Listei unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, nr. 668 din 23 noiembrie 1995, este inclus și terenul cu suprafața de 1361,94 ha, Centrul de Excelenţă în Viticultură şi Vinificaţie, *****, municipiul Chişinău.

Instanța de judecată menționează că aceste prevederi nu sânt aplicabile refuzului contestat în speță, deoarece relațiile de arendă au luat naștere data de 07 septembrie 2010 în baza Contractului de arendă nr. ***** semnat între Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și S.C. „Idromec” S.R.L. Relațiile de arendă au fost stabilite pe termenul de la 07 septembrie 2010 până la 07 septembrie 2040, care se referă la construcțiile (plantații) 01, 02, iar reclamanta are înregistrat dreptul real de superficie, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, care se extinde pe suprafața de ***** ha conform contractului de arendă nr. ***** din 07 septembrie 2010.

Mai mult ca atât, menționează că dreptul de a valorifica un teren sau o construcție, în scopul realizării activității antreprenoriale, cade sub protecția articolului 1 al Protocolului adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Dreptul solicitantului de a obține certificatul de urbanism, în conformitate cu jurisprudența CtEDO, constituie o speranță legitimă cu privire la un bun. Solicitantul

își poate valorifica investiția imobiliară și onora obligațiunile față de investitori, doar prin valorificarea proprietății imobiliare realizată după obținerea certificatului de urbanism. Speranța cu privire la obținerea unui bun, cade sub incidența protecției articolului 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO, care este aplicabil în cauza dată (Stretch v. Regatul Unit, Bozcaada Kimisis Teodoku Rum Ortodoks Kilisesi Vakf v. Turcia). În cazul în care autoritatea publică nu își îndeplinește obligațiile prevăzute de lege, iar prin actele sale administrative creează impedimente obiective în realizarea drepturilor deținute de persoanele fizice și juridice, se încalcă principiul securității raporturilor juridice civile și administrative, în cauza dată exprimat prin dreptul solicitantului, care a îndeplinit toate cerințele legii, la obținerea cu bună-credință a certificatului de urbanism.

Evaluând circumstanțele speței în raport cu starea de drept instanța de judecată constată reclamanta la cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare a anexat actele necesare conform prevederilor art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010, prin urmare cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare trebuia necondiționat satisfăcută.

Astfel, instanța de judecată conchide că refuzul satisfacerii solicitării reclamantei este ilegal și este necesară anularea acestuia, precum și a actului administrativ emis în procedura prealabilă cu obligarea autorității publice pârâte la emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare care să conțină elementele obligatorii reflectate în art. 6 Legea nr. 163 din 09 iulie 2010.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Din considerentele expuse, instanța de judecată admite acțiunea în sensul formulat.

În conformitate cu art. 195, art. 224 alin. (1) lit. b), art. art. 231, 232 Cod administrativ, art. art. 236, 238-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se anulează refuzul primarului comunei Stăuceni, municipiul Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 02/1-24/573 din 23 mai 2023 și actul administrativ nr. 02/1-24/817/1 din 13 iulie 2023 emis în procedura prealabilă, se obligă primarul comunei Stăuceni, municipiul Chișinău să elibereze S.C. „Idromec” S.R.L. certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex de depozite agro-industriale pentru terenul cu numărul cadastral ***** situat în *****, municipiul Chișinău.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani).

Președintele ședinței,
judecătorul Viorica Dodon