Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani), judecătorul Viorica Dodon
Dosarul nr. 3a-134/23
2-22024511-02-3a-25012023

D E C I Z I E

06 martie 2024 mun. Chișinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ
al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

în componența:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Negru
Judecătorii Ecaterina Palanciuc și Ina Dutca
Grefier Ana Roșu

examinând în ședință publică apelul declarat de Primarul General al mun.Chișinău împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 21 octombrie 2022, emisă în cauza de contencios administrativ la acțiunea depusă de Societatea pe Acțiuni ”Albina-Construcția” împotriva Primarului general al municipiului Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului permisiv

c o n s t a t ă:

Circumstanțele cauzei:

1. La data de 18 februarie 2022 Societatea pe Acțiuni ”Albina-Construcția” s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune în contencios administrativ împotriva Primarului general al mun.Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului permisiv.
2. În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, prin scrisoarea *****, Direcţia Generală Arhitectură, urbanism şi relaţii funciare a respins solicitarea nr.***** înaintată de SA ”Albina-Construcţia” privind eliberarea certificatului de urbanism de proiectare privind finalizarea construirii blocurilor de locuinţe cu numerele cadastrale *****, ***** şi *****, cu extinderea pe verticală din D+P+2E la D+P+5E, comunicându-i acesteia că, setul de acte este incomplet şi nu corespunde prevederilor art. 3 alin.(1) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executărilor lucrărilor de construcție, deoarece lipsește raportul de expertiză tehnică privind reconstruirea blocurilor de locuințe în vederea extinderii pe verticală din D+P+2E la D+P+5E, iar raportul de expertiză ataşat prevede doar extinderea până la D+P+4E; suprafaţa terenului cu nr.cadastral

***** de 0,0531 ha, nu este suficientă pentru amplasarea a 3 blocuri de locuinţe cu nivelul pe verticală D+P+5E, inclusiv cu toată infrastructura necesară pentru exploatarea acestora (parcare auto, teren de joacă pentru copii), conform normativului în construcții NCM B. 01.05-2019, fără afectarea intereselor locatarilor din blocurile de locuințe învecinate.

3. Tot odată a menționat că, având în vedere că, Agenţia Servicii Publice a înaintat acţiune în instanţa de contencios administrativ privind anularea deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate şi de superficie a SA ”Albina-Construcţia”, chestiunea abordată se va soluţiona după prezentarea hotărârii definitive şi irevocabile a instanţei de judecată.
4. Susține reclamanta că, la data de 28 decembrie 2021, a structurat o cerere nouă cu statut de cerere prealabilă, în care a făcut concretizări şi obiecții faţă de scrisoarea nr. 21/***** din 14.12.2021 şi a înlăturat lacunele care au servit motiv de refuz la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare de către autoritatea competentă, prin prezentarea raportului de expertiză privind extinderea pe verticala D+P+5E, solicitând în mod repetat, eliberarea certificatului de urbanism de proiectare.
5. Indică că, la data de *****, prin scrisoarea nr. *****, Primăria mun. Chişinău a dat aviz negativ la cererea prealabilă nr. ***** adresată de SA ”Albina-Construcţia” privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, în vederea definitivării construcţiilor nefinalizate existente cu numerele cadastrale ***** din mun. Chişinău, str. *****; *****, situată în mun. Chişinău, str. ********** şi ***** din mun. Chişinău, str. *****.
6. Menționează că, în motivarea refuzului, Primăria mun. Chişinău a indicat că, suprafaţa terenului de 0,0531 ha nu este suficientă pentru amplasarea a 3 blocuri de locuinţe cu nivelul pe verticală D+P+5E, inclusiv cu toată infrastructura necesară pentru exploatarea acestora (parcare auto, teren de joacă pentru copii), conform normativului în construcţii NCM B. 01.05-2019 fără afectarea intereselor locatarilor din blocurile de locuinţe învecinate. Lotul de pământ cu nr. cadastral ***** adiacent blocurilor de locuinţe este proprietate municipală (domeniu public), în baza deciziei Consiliului mun. Chişinu nr. *****. Totodată, conform Planului urbanistic general al or. Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. nr. *****, terenul amplasat în nucleul istoric al mun. Chişinău este monument de importanţă naţională, inclus cu nr. 308, Chişinău, în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobată prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531-XII din 22.06.1993. Faţă de cerinţa privind alocarea terenului suplimentar, Primăria a invocat prevederile art. 77 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, care reglementează înstrăinarea, concesionarea, darea în locaţiune/superificie a bunurilor proprietatea a unităţilor administrativ-teritoriale prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii.

7. Consideră reclamanta SA „Albina-Construcţia” că, actul administrativ de respingere a solicitării privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare privind finalizarea construirii blocurilor de locuinţe cu nr.cadastrale *****, ***** şi ***** nr. ***** din *****, emis de Primăria mun. Chişinău şi obligarea Primăriei mun.Chişinău să adopte actul administrativ individual solicitat este ilegal.
8. Cu referire la prevederile art. 211 alin.(1) lit. h) și art. 164 Cod administrativ a menționat că, a respectat procedura prealabilă prevăzută de lege, înainte de a se adresa în instanţa de contencios administrativ, și reieşind din faptul că în decizia de refuz nr. ***** din *****, Primăria mun. Chişinău nu a indicat informația cu privire la exercitarea căilor de atac, rezultă că, acţiunea în obligare este depusă în interiorul termenului prevăzut de lege.
9. Relevă că, pentru demonstrarea faptului că, are calitate procesuală activă în acest proces şi este subiectul care cade sub incidenţa Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, consideră că, este îndreptățită să ceară de la organul competent (emitent), în speţă Primăria mun. Chişinău, să elibereze acte permisive privind definitivarea construirii blocurilor de locuinţe cu nr.cadastrale *****, ***** şi *****.
10. Punctează că, prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 09 ianuarie 2020, s-a constatat insolvabilitatea debitorului SC ”Albina-Construcţia” SA şi s-a dispus inițierea procesului de insolvabilitate, cu desemnarea administratorului autorizat, Adrian Cazacu în calitate de administrator al insolvabilității SC ”Albina-Construcţia” SA, iar prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 25 iunie 2020, s-a admis parţial cererea administratorului SA ”Albina-Construcţia” privind constatarea faptului cu valoare juridică, fiind constatat faptul posesiunii, folosinţei şi dispoziţiei SA ”Albina-Construcţia” asupra bunurilor imobile, amplasate pe terenul cu nr. cadastral ***** din mun. Chişinău, după cum urmează: construcţia nefinisată cu suprafaţa la sol de 157 m^2 cu nr. cadastral *****, situată în mun. Chişinău, str. *****, construcţie nefinisată cu suprafaţa la sol de 157 m^2 cu nr. cadastral ***** situată în mun. Chişinău, str. ********** şi construcţie nefinisată cu suprafața la sol de 157 m^2, cu nr. cadastral ***** din mun. Chişinău, str. *****. Încheierea în cauză, a fost înregistrată în modul prevăzut de lege în Registrul public al Serviciului Cadastral al Agenţiei Servicii Publice la data de 13.07.2020. La data de 19.10.2020, SA ”Albina-Construcţia” a înregistrat cererea nr. 1438AP, prin care a solicitat Primăriei mun.Chişinău eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare.
11. Remarcă reclamanta că, la data de 04.11.2020, Primăria mun.Chişinău a dat răspuns negativ la cererea nr.***** în legătură cu autorizarea finalizării lucrărilor de construire a obiectivelor din str.*****, *****, motivând inter alia, precum că cererile ce ţin de autorizarea lucrărilor de construcţie şi

documentația anexată vor fi depuse către emitent de proprietarul terenului pe care urmează a fi executate lucrările de construire sau persoanele, care în temeiul actului juridic respectiv (contract, decizie a autorității sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de efectua lucrările de construcție în privința terenului/imobilului.

12. Precizează că, la data de 13.11.2020, prin cererea nr.***** SA ”Albina-Construcţia” a solicitat Primăriei mun. Chişinău înregistrarea dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, a construcțiilor nefinalizate cu nr. cadastrale *****.
13. Specifică că, la data de 28.12.2020, Primăria mun. Chişinău a instituit drept de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, a construcțiilor nefinalizate cu nr. cadastrale ***** din str.*****, ***** din mun. Chişinău.
14. Indică reclamanta SA ”Albina-Construcţia” că, potrivit succesiunii cronologice enunţate, rezultă că, încheierea judecătorească din 25 iunie 2020, confirmă dreptul de proprietate al acesteia, asupra construcțiilor nefinalizate cu nr.cadastrale ***** şi *****.04 de pe str. *****, ***** din mun. Chişinău, iar la data de 28.12.2020, de către Primăria mun.Chişinău a fost instituită superficie asupra terenului.
15. Atrage atenția că, în conformitate cu art. 654 alin. (1) Cod civil, superficia este dreptul imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superificiarului (...).
16. Învederează că, dreptul de superficie legală asupra terenului proprietate municipală cu nr.cadastral ***** s-a instituit în beneficiul SA ”Albina-Construcţia” de autoritatea publică locală prin efectul Legii 133/2018 şi în conformitate cu Regulamentul privind raporturile juridice de superficie şi locaţiune, care au ca obiect terenuri municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr.11/13 din 16.07.2020, care stabileşte că superficia legală asupra terenului care aparţine mun. Chişinău, se instituie în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile (...). În asemenea circumstanţe, înscrierile active din capitolul B şi C din Registrul bunurilor imobile, au servit temei de înregistrare a dreptului de superficie legală asupra terenului cu nr. cadastral *****, iar suplimentar se confirmă achitarea trimestrială a redevenţei de către reclamantă.
17. În ce priveşte decizia de refuz a Primăriei mun.Chişinău, emisă la cererea prealabilă la data de *****, atestă incontestabil că, această poziţie de rând cu avizele negative ale Primăriei mun. Chişinău formulate faţă de solicitările anterioare privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, au la bază motive, de fiecare dată altele, care odată înlăturate de solicitant generează

altele noi, şi care numaidecât conduc spre ideea că, autoritatea publică, cu bună-ştiinţă şi cu rea-credință tergiversează procedeul privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru beneficiarul SA ”Albina-Construcţia”, manifestând intenţii ascunse necunoscute reclamantei.

18. Consideră că, toate actele administrative de respingere a solicitărilor SA ”Albina-Construcţia” şi actul administrativ contestat, emis de către autoritatea executivă a administrației publice locale, în calitate de emitent, au fost adoptate cu încălcări flagrante ale legii care guvernează situaţia juridică ce ţine de eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare.
19. Cu referire la prevederile art. 2, art. 3 Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție menționează reclamanta că, este evident că, autoritatea emitentă la adoptarea actului administrativ de respingere a solicitării privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare a depășit limitele legii şi în motivarea refuzului a aplicat norme juridice care au fost abrogate prin LP 3 din 06.02.2020 privind modificarea unor acte legislative.
20. Reiterează că, a respectat exigențele legii în ce priveşte atașarea documentației specificate în art. 3 alin. (1) Legea 163/2010, după cum urmează: certificat de înregistrare şi raportul de expertiză tehnică nr. 168/2021 din 14.12.2021 privind reconstrucția blocurilor de locuinţe din regimul de înălţime D+P+2E în D+P+5E, efectuat de expert atestat în baza Legii nr. 721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii.
21. În pofida celor menţionate, la adoptarea actului administrativ de respingere a solicitării din motivele formulate, emitentul a depăşit vădit sfera de reglementare juridică privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, cât şi a făcut concluzii care depăşesc sfera de influienţă a autorităţii publice locale. Or, conform Legii, certificatul de urbanism este actul de informare prin care se fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilului, caracteristicile zonei în care se găseşte imobilul (amplasamentul), cerinţele urbanistice care urmează să fie îndeplinite, precum şi lista avizelor şi acordurilor necesare în vederea obţinerii autorizării executării lucrărilor de construcţii.
22. Susține că, reieșind din art.4 alin. (6) Legea 163/2010, emitentul-pârât în mod ilegal şi abuziv la etapa dată a emis act administrativ de refuz, ridicând problema afectării intereselor locatarilor din blocurile învecinate sau regimul juridic, economic, tehnic sau arhitectural al terenului, ori că suprafaţa terenului ar fi insuficientă pentru finalizarea construirii blocurilor după modelul D+P+5E, şi altele, de vreme ce certificatul de urbanism pentru proiectare trebuie să includă cerinţele urbanistice care trebuie să fie îndeplinite, în funcție de specificul amplasamentului, lista de avize/acorduri pentru autorizare şi tot prin acest document, la necesitate, se aduce la cunoștința solicitantului obligația

de a contacta autoritățile competente în scopul obținerii punctului de vedere al acestora şi, după caz, al actului administrativ.

23. Reliefează că, certificatul de urbanism pentru proiectare nu dă drept de construire, ci va conține cerințe care urmează a fi îndeplinite de solicitant privind autorizarea executării lucrării de construcție şi reprezintă primul pas de a obține autorizația de construcție.
24. În continuarea ideii articulate, dar şi ca argumentare suplimentară precum că, autoritatea publică municipală a refuzat abuziv eliberarea acestuia, motivând că, poziționarea blocurilor de locuințe cu nr.cadastrale *****, ***** şi 0100419. 561.04 sânt pe terenul amplasat în nucleul istoric al Chişinăului, care este monument de importanta naţională, menționează că, în Regulamentul local de urbanism al mun. Chişinău, este reglementată zonarea oraşului, care presupune un plan, care împarte zona orașului în zone de folosință rezidențială, comercială, industrială şi specială, iar fiecare zonă are coduri specifice de identificare.
25. Notează că, construcțiile nefinalizate cu nr. cadastrale ***** de pe str. *****, *****, mun.Chişinău, fac parte din zona codificată R6, care este descrisă în secţiunea 2 din Regulament şi semnifică zona care cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie, în care sânt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale și se permite edificarea construcțiilor etajate.
26. Totodată, potrivit noilor reglementări al modului de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, la etapa solicitării, nu se cere de la beneficiar schița de proiect avizată de Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării (aşa cum cerea redacţia veche a art. 3 lit.(f) din Legea 163/2010, abrogată prin LP 3/2020), dar ca excepţie aceasta a fost totuşi prezentată emitentului.
27. Astfel, remarcă că, prin fişa de avizare a schiţei de proiect, emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice nr. 10 din 09.07.2021, s-a aprobat schița de proiect privind reconstrucția imobilelor existente cu nr. cadastrale ***** din mun. Chişinău, str. *****; ***** situat în mun. Chişinău, str. ********** şi ***** din mun.Chişinău, str. *****.
28. Menționează reclamanta că, Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Educaţiei, Culturii şi Cercetării al Republicii Moldova este un organism de specialitate, care reprezintă autoritatea ştiinţifico-metodică în domeniul protejării de stat a monumentelor istorice şi funcţionează pe lângă Ministerul Culturii, iar în conformitate cu art.12 din Hotărârea Guvernului nr.73 din 31.01.2014, prin care s-a aprobat Regulamentul de organizare şi funcţionare a Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice, sânt stipulate atribuţiile Consiliului, printre care în pct.7, s-a prevăzut că, Consiliul avizează documentaţiile privind intervenţiile (conservare, consolidare, restaurare,

reabilitare, sistematizare/amenajare teren aferent) asupra monumentelor istorice de categorie naţională (construcţii şi teren aferent), iar în acord cu pct. 8, Consiliul avizează documentaţiile privind intervenţiile asupra imobilelor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice, în zonele construite protejate şi zonele de protecție a acestora, pentru care nu exista regulamente de construcție aprobate.

29. La fel, prin decizia Consiliului mun.Chişinău nr.***** cu privire la securizarea şi dezvoltarea zonei Centru - Nucleul Istoric al or.Chişinău, în pct.5.1 se indică că, modificarea parcelelor/terenurilor existente pe care sânt amplasate monumente cu statut naţional sau local de protecţie se va admite doar în baza studiilor de specialitate, cu avizul Ministerului Educaţiei, Culturii şi Cercetării (...).
30. Consideră reclamanta că, urmare a celor menţionate, rezultă că, Primăria mun. Chişinău nu este autoritatea care hotărăşte care dintre terenuri sânt de importanţă naţională şi catalogate drept monumente istorice, aşa cum nu hotărăşte posibilitatea sau interzicerea intervenţiilor/construcţiilor asupra acestor terenuri de importanţă naţională cu statut de monumente istorice, această atribuţie revenind în exclusivitate autorităţii competente - Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Educaţiei, Culturii şi Cercetării. În sensul enunţat, rezultă că, Primăria mun. Chişinău nu este în drept să dea concluzii în acest sens, ci doar sa solicite avize de la autoritatea competentă la etapa corespunzătoare, aşa cum este punctat în art. 12 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executărilor lucrărilor de construcţie.
31. În continuarea aceluiaşi concept, indică că, refuzul emitentului, cu motivaţia precum că, suprafaţa terenului de 0,0531 ha nu este suficientă pentru amplasarea a 3 blocuri de locuințe cu nivelul pe verticală D+P+5E, inclusiv cu toată infrastructura necesară pentru exploatarea acestora (parcare auto, teren de joacă pentru copii), conform normativului în construcții NCM B. 01.05-2019, fără afectarea intereselor locatarilor din blocurile de locuinţe învecinate, la fel nu este relevantă, or, acest aspect ţine de etapa elaborării documentaţiei de proiect, care potrivit art. 11 din Legea 163/2010 cu privire la autorizarea lucrărilor de construire, se supune în mod obligatoriu verificării de către verificatori de proiecte atestaţi din cadrul instituţiilor autorizate de verificarea proiectelor şi nu ţine de competenţa emitentului.
32. Reieşind din logica circumstanţelor faptice şi temeiurilor de drept expuse, indică reclamanta SA ”Albina-Construcția” că, se evidenţiază un abuz din partea autorităţii publice municipale pârâte în calitatea sa de emitent, la adoptarea deciziei de refuz în emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea definitivării construcțiilor nefinalizate existente cu nr. cadastrale ***** din mun. Chişinău, str. *****; nr. cadastral *****, situat în mun.Chişinău, str. ********** şi nr. cadastral ***** din mun. Chişinău, str.

*****, pe verticala D+P+5E, care este în dezacord cu legislația relevantă şi competentă.

33. Cere, reclamanta SA ”Albina-Construcția” anularea actului administrativ de respingere nr. ***** a solicitării nr. ***** din 28.12.2021 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea definitivării construcțiilor nefinalizate existente cu nr.cadastrale ***** din mun.Chişinău, str.*****; nr. cadastral *****, situat în mun. Chişinău, str. ********** şi cu nr. cadastral ***** din mun. Chişinău, str. *****, cu obligarea Primăriei mun. Chişinău să emită actul administrativ individual - certificatul de urbanism pentru proiectare, în vederea definitivării construcțiilor nefinalizate existente cu nr. cadastral ***** din mun.Chişinău, str.*****; nr.cadastral *****, situat în mun.Chişinău, str.********** şi nr.cadastral ***** din mun. Chişinău, str. *****, cu nivelul pe verticală D+P+5E.

Poziția primei instanțe:

34. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 21 octombrie 2022, s-a anulat actul administrativ privind respingerea cererii ”Albina-Construcția” SA și actul administrativ nr. ***** din ***** emis în procedura prealabilă, fiind obligat Primarul General al mun. Chişinău să elibereze ”Albina-Construcția” SA certificatul de urbanism pentru proiectare, în vederea definitivării construcțiilor nefinalizate existente cu nr. cadastral *****02 de pe str. *****, mun.Chișinău, cu nr. cadastral *****03 de pe str. Alexandru Hâjdeu, 99, mun.Chișinău și cu nr.cadastral *****04 de pe str. *****, mun. Chișinău cu nivelul pe verticală D+P+5E.

Solicitările apelantului:

35. Ne fiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 24 octombrie 2022, în interiorul termenului statuat expres la art. 232 alin. (1) Cod administrativ, a depus apel Primarul General al mun.Chișinău, iar la data de 15.02.2023 a fost depusă motivarea apelului, prin care apelantul a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a cererii de apel:

36. Art. 236 Cod administrativ prevede expres că, instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului. Dacă este inadmisibil, apelul se declară ca atare printr-o încheiere susceptibilă de recurs. Apelul se declară inadmisibil în special când: a) hotărârea în fond nu poate fi contestată cu apel; b) apelul este depus în mod repetat; c) apelul este depus de o persoană neîmputernicită; d) apelul a fost depus după expirarea termenului stabilit la art.232 alin.(1); e) motivarea apelului nu a fost depusă sau a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.232 alin.(2); f) cererea de apel nu corespunde cerinţelor stabilite la art.233 alin.(1) şi (2) şi art.234 alin.(1) şi apelantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

37. Consecvent, Colegiul reține că, cererea de apel înaintată de Primarul General al mun. Chișinău a fost depusă în interiorul termenului legal prevăzut în acest sens de legislator, conține motivarea temeiurilor de fapt și de drept pe care apelantul își întemeiază solicitările.
38. În condițiile descrise mai sus, în temeiul reglementărilor art.233; 236; 241 Cod Administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererii de apel în cauză, motiv din care acesta urmează a fi judecat în fond.

Argumentele părților în instanța de apel:

39. În motivarea cererii de apel, apelantul Primarul General al mun. Chișinău a indicat că, prima instanță neîntemeiat a conchis asupra temeiniciei pretențiilor reclamantei, hotărârea în cauză fiind emisă fără constatarea și elucidarea circumstanțelor care au stat la baza pricinii, fiind aplicat eronat dreptul material, iar circumstanțele pe care instanța de fond le-a considerat constatate, nu au fost demonstrate cu probe veridice și suficiente, concluziile instanței de fond fiind în contradicție cu circumstanțele cauzei.
40. Menționează că, prima instanţă eronat a constat că, Direcţia Generală Arhitectură, Urbanism şi Relaţii Funciare nu este autoritatea publică competentă să examineze cererea privind eliberarea certificatului de urbanism, or, potrivit normelor legale citate, incidente speţei, această atribuţie în revine Primarului General al mun. Chişinău și astfel, refuzul la solicitarea reclamantei ”Albina-Construcţia” SA, adresată Primarului general al mun. Chișinău, Ion Ceban la data de 23.11.2021 este un act administrativ ilegal, emis de o autoritate publică în lipsa atribuțiilor, fiind încălcat principiul legalității prevăzut de art. 21 Cod administrativ.
41. Totodată, instanța de fond a indicat că, având în vedere că autoritatea publică competentă - Primarul General al mun. Chişinău, Ion Ceban nu a examinat solicitarea reclamantei ”Albina-Construcţia” privind eliberarea certificatului de urbanism, se consideră drept respingere a cererii, or, în conformitate cu art. 64 alin. (1) şi alin. (2) Cod administrativ, (1) autoritatea publică este obligată să soluţioneze o cerere potrivit competenţelor sale şi în termenul stabilit de lege. (2) Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeaşi regulă se aplică şi în cazul nesoluţionării unei cereri în termen legal.
42. Subliniază apelantul că, la data de 03.08.2006 a fost aprobat regulamentul, organigrama şi statele de personal ale Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare nr. 54/14, iar conform pct. 1.3 al regulamentului nr. 54/14 din 03.08.2006, Direcţia generală se ocupă cu realizarea unui ansamblu de activități specifice urbanismului şi amenajării teritoriului.
43. Pct. 2 al regulamentului enunțat, prevede că, Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare are următoarele atribuţii de bază: 2.1 Asigurarea

realizării politicii statutului în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului şi relațiilor funciare, ridicarea nivelului urbanistic al localităților ce sunt părţi componente ale mun.Chişinău, ameliorarea aspectului lor arhitectural şi artistic în condițiile stabilite prin prezentul regulament. 2.2 Stabilirea modului de utilizare a terenurilor, cu respectarea regimului de construire şi a funcțiilor urbanistice ale obiectivelor amplasate pe teritoriile unităților administrativ-teritoriale din mun. Chişinău. 2.13 Pentru realizarea atribuțiilor sale de bază, Direcţia generală: a) participă la: elaborarea autorizațiilor de desființare și construcție, a certificatelor de urbanism privind proiectarea tuturor tipurilor de construcții, eliberarea autorizațiilor pentru schimbarea destinației imobilelor în limita teritoriului mun. Chişinău; în conformitate cu prevederile pct.5.2 Direcţia generală este condusă de către directorul Direcţiei generale, care exercită şi funcţia de arhitect principal al mun. Chişinău şi cea de preşedinte al Consiliului urbanistic; pct. 5.10 prevede că, pentru realizarea atribuțiilor ce îi revin, directorul Direcţiei generale are dreptul: să suspende sau să interzică lucrările de proiectare şi de construcție în cazul constatării unor abateri de la legislația în vigoare în domeniul urbanismului.

44. Totodată, conform Fişei de postului nr.3, pct.11.5: - Şeful Direcţiei Generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare, acordă consultaţie publicului şi asigură examinarea cererilor şi petiţiilor. În concluzie, Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare, prin intermediul Şefului Direcţiei, ***** a fost competentă să examineze cererea privind eliberarea certificatului de urbanism nr. ***** din 23.11.2021 (înregistrată cu nr. *****, or, normele precitate din Regulament, cât şi potrivit Fişei de post, confirmă atribuţiile şi competenţa acestei Direcţii.
45. Menționează apelantul că, prima instanţă a mai indicat că, este emis în lipsa atribuţiilor, de către viceprimarul Ilie Ceban şi actul administrativ în procedura prealabilă, la documentele dosarului administrativ lipsind un act administrativ, prin care Primarul General ar fi delegat viceprimarului atribuţiile stabilite la art. 15 alin. (1) lit. a) Legea privind statutul mun. Chişinău, nr. 136 din 17.06.2016, iar, în conformitate cu prevederile art. 164 Cod administrativ, cererea prealabilă se depune şi se examinează de autoritatea publică emitentă, deci, şi competentă să examineze solicitarea. În speţă, cererea prealabilă a fost depusă către Primarul General al mun. Chişinău, Ion Ceban, dar a fost examinată de viceprimarul Ilie Ceban, care nu avea atribuţii în domeniu, instanţa de judecată concluzionând că, procedura administrativă în speţă a fost viciată, fiind desfăşurată de autorităţi publice fără atribuţii stabilite de lege.
46. Atrage atenția asupra faptului că, la data de 01.12.2021 a fost emisă Dispoziţia nr.***** ”Cu privire la delegarea unor atribuţii ale Primarului General, Viceprimarilor şi Secretarului Consiliului mun. Chişinău”, care, conform pct. 1, a fost aprobată delegarea unor atribuţii ale Primarului General, Viceprimarilor

şi Secretarului Consiliului mun. Chişinău, conform competenţelor, iar potrivit pct.1.2, Viceprimarul Municipiului Chişinău, Ilie Ceban este responsabil de domeniul exploatării spaţiilor verzi, de domeniul urbanistic al mun. Chişinău, de calitatea construcţiilor şi de domeniul transportului public şi ale căii de comunicaţie, iar în virtutea pct.1.2.1. a Dispoziţiei menţionate, Viceprimarul, Ilie Ceban, coordonează direct activitatea unui șir de direcţii și întreprinderi municipale, una din acestea fiind Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare. Totodată, potrivit pct.1.2.3. a Dispoziţiei enunțate, s-a delegat Viceprimarului, Ilie Ceban, dreptul de a semna dispoziţii şi acte vizând amenajarea spaţiilor verzi a mun. Chișinău, precum şi domeniile urbanismului, arhitecturii şi construcţiilor, transportului public şi infrastructurii rutiere, inclusiv: b) certificatele de urbanism pentru proiectare şi informative. În condiţiile relatate, apelantul a demonstrat cu certitudine că, Viceprimarul Ilie Ceban la data emiterii actului administrativ nr. ***** din *****, a deţinut atribuţiile stabilite la art. 15 alin. (1) lit. a) şi din Legea privind statutul mun. Chişinău nr. 136 din 17.06.2016, procedura administrativă din speţă fiind legală, fiind desfăşurată de autorităţi publice cu atribuţii stabilite de lege.

47. Învederează că, prima instanță a reținut că, reclamanta ”Albina-Construcţia” SA la depunerea cererii din 23.11.2021 de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare a ataşat: extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice; extrasul din Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****, plan de amplasare; fişa de avizare a schiţei de proiect al Ministerului Educaţiei, Culturii şi Cercetării al RM; Raportul de expertiză tehnică; proiectul de schiţă, acte care sânt anexate la documentele dosarului administrativ și astfel, reclamanta a prezentat actele prevăzute de art.3 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, care prevede că, solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

48. Punctează apelantul că, conform legii, certificatul de urbanism este actul de informare prin care se fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilului, caracteristicile zonei în care se găseşte imobilul (amplasamentul), cerinţele urbanistice care urmează să fie îndeplinite, precum şi lista avizelor şi acordurilor necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construcţii. Documentul include cerinţele urbanistice care trebuie să fie îndeplinite, în funcţie de specificul amplasamentului, lista de avize/acorduri pentru autorizare şi încunoştinţează investitorul/solicitantul cu privire la obligaţia de a contacta autoritatea competentă pentru protecţia mediului, în scopul obţinerii punctului de vedere al acesteia şi, după caz, al actului administrativ. Certificatul de urbanism este necesar atât pentru construcţia de clădiri noi pe un teren deţinut, cât şi pentru intervenţii asupra unor imobile existente care presupun: extinderi, mansardări, consolidare,

desfiinţări, schimbarea destinaţiei, dezvoltarea sau închiderea balcoanelor, amplasarea de reclame, etc. Actul este necesar în egală măsură pentru construcții civile, cât şi pentru construcții industriale, susținerea unor instalații şi utilaje tehnologice sau lucrări de infrastructură. Nu doar intervențiile asupra unui imobil sânt vizate de acest act, ci şi cele asupra căilor de comunicație de orice fel, a drumurilor forestiere, lucrărilor de artă, rețelelor şi dotărilor tehnico-edilitare, lucrărilor hidrotehnice, amenajărilor de albii, lucrărilor de îmbunătățiri funciare, lucrărilor de instalații de infrastructură, lucrărilor pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice şi/sau termice, precum şi de reabilitare şi retehnologizare a celor existente.

49. Indică că, conform legii, certificatul de urbanism se eliberează în termen de cel mult 20 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, menţionându-se în mod obligatoriu scopul emiterii acestuia. Durata de valabilitate a acestui act este de 6 luni, în raport cu importanța zonei şi a investiţiei. Certificatul de urbanism cuprinde informații despre regimul juridic, economic şi tehnic al unui imobil. Din punct de vedere juridic, documentul oferă date despre dreptul de proprietate asupra imobilului şi servituțile de utilitate publică care grevează asupra acestuia, despre situarea terenului în intravilan sau în afara acestuia, prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, zone în care acţionează dreptul de preemțiune asupra imobilului, interdicții definitive sau temporare de construcţie sau dacă acesta este înscris în lista monumentelor istorice din Republica Moldova, etc. Datele despre regimul economic includ detalii despre folosința actuală, destinații admise sau neadmise, în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă şi reglementărilor fiscale specifice localităţii sau zonei. Informațiile despre regimul tehnic al imobilului cuprind: procentul de ocupare şi coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime şi maxime ale parcelelor, echiparea cu utilităţi, edificabil admis pe parcelă, circulaţii şi accese pietonale şi auto, parcaje necesare, alinierea terenului şi a construcţiilor faţă de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă si maximă admise.
50. Prin urmare, indică apelantul că, prima instanţă nu a luat în considerare că: 1) terenul din speţă, este amplasat în nucleul istoric al Chişinăului, monument de importantă naţională; 2) suprafaţa terenului cu nr. cadastral ***** (0.0531 ha) nu este suficientă pentru amplasarea a trei blocuri de locuinţe cu nivelul pe verticală D+P+5E; 3) Răspunsurile oferite de Autoritatea publică locală, au caracter de suspendare a procedurii administrative.
51. Subliniază că, potrivit Legii nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, documentaţie de urbanism şi amenajare a teritoriului - reprezintă planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice şi regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele şi se face etapizarea acțiunilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se oferă soluţii

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

52. În această ordine de idei, atrage atenţia că, conform Planului urbanistic general al or. Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului mun.Chişinău nr.*****, terenul cu nr. cadastral ***** din mun.Chişinău, sect. Râşcani, str.*****, este amplasat în nucleul istoric al Chişinăului, monument de importanță națională, inclus cu nr.308 Chişinău în registrul naţional al monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531 din 22.06.1993.
53. Relatează la acest capitol că, potrivit art. 4 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului. În conformitate cu pct. 4 din decizia nr. *****, Consiliul mun. Chişinău a decis că pentru Zona Centrală istorică a or. Chişinău, Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul mun. Chişinău a Planului urbanistic Zonal Centru şi a Schemei complexe a transporturilor. Totodată, potrivit pct. 5.13 din Decizia Consiliului mun. Chişinău nr.*****

prevede că, înălţimea clădirilor noi în interiorul cvartalelor istorice se va stabili reieşind din parametrii terenului, distanţele minime admise între construcţii indicii urbanistici aprobaţi în Regulamentul local de urbanism (funcţia urbană, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului), dar nu va depăşi (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferenţial cu acoperiş în pante, înălţimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăşi 12-15 m, până la cota inferioară a acoperişului sau, în cazul acoperişurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului pentru suprateran. În spaţiul sub acoperişul în pante, pot fi amplasate mansarde întrun nivel. Suprafaţa maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăşi 60% din suprafaţa construită a clădirii. La determinarea regimului de înălţime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda şi etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planşeului acestuia depăşeşte cota medie de sistematizare a solului cu minim 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spaţiu se va considera etaj.

54. Consecvent, remarcă că, instanţa de judecată nu s-a expus asupra acestui aspect, hotărârea ne fiind suficient motivată pentru a asigura dreptul la un proces echitabil.
55. Subliniază apelantul că, autoritatea publică la emiterea certificatului de urbanism îşi asumă responsabilitatea pentru toate criteriile necesare ridicării unei construcții, or, certificatul de urbanism acordă un drept solicitantului, şi anume de a elabora documentaţia de proiect, necesară iniţierii unei construcţii. Astfel, în dependenţă de obiectivul pentru care se solicită eliberarea certificatului de urbanism şi încadrarea acestuia în documentaţia de urbanism aprobată, se admite sau se respinge cererea de eliberarea a unui certificat de urbanism.
56. Reiterează în acest sens că, conform normativului în construcții NCM B.01.05.2019, în baza căruia este argumentat refuzul eliberării certificatului de urbanism pentru extinderea regimului pe verticală a blocurilor de locuinţe (nr. cadastral *****.04) din D+P+2E la D+P+5E, este plauzibil, or, suprafața terenului de 0.0531 ha nu este suficientă pentru amplasarea a trei blocuri de locuinţe cu nivelul pe verticală D+P+5E, deoarece construirea blocurilor menţionate, nu permite amenajarea corespunzătoare a infrastructurii necesare pentru exploatarea acestora: parcaje auto, teren dejoacă pentru copii, etc.
57. Consideră că, la examinarea solicitării reclamantei, autoritatea publică locală a respectat procedura administrativă prevăzută de lege, iar în acțiunea înaintă, nu au fost invocate în susținerea poziţiei sale careva probe pertinente, concludente şi utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea admiterii cererii şi obligarea emiterii actului administrativ solicitat.
58. Mai indică apelantul că, la data de 23.11.2021, SA ”Albina-Construcţia” a depus cerere (înregistrată la Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii

funciare cu nr. *****) privind eliberarea certificatului de urbanism de proiectare privind finalizarea construcției blocurilor de locuinţe (nr. cadastrale: *****+04), cu extinderea regimului pe verticală din D+P+2E la D+P+5E pe terenul cu nr. ***** din str. Alexandru Hîjdeu, 97, *****, Direcţia Generală Arhitectură, urbanism şi relaţii Funciare informând solicitantul că, setul de acte este incomplet şi nu corespunde prevederilor art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010, lipsind raportul de expertiză tehnică privind reconstruirea blocurilor de locuinţe în vederea extinderii pe verticală din D+P+2E în D+P+5E, or, raportul de expertiză tehnică prezentat, prevedea extinderea până la D+P+4E. Totodată solicitantul a fost informat că suprafaţa terenului cu nr. cadastral ***** (0.0531 ha) nu este suficientă pentru amplasarea a trei blocuri de locuinţe cu nivelul pe verticală D+P+5E, iar în legătură cu examinarea cauzei de contencios administrativ prin care s-a contestat decizia de înregistrare a dreptului de proprietate, solicitarea SA ”Albina-Construcţia” nu poate fi examinată până la prezentarea unei hotărârii judecătoreşti.

59. Ulterior, la data de 28.12.2021, SA ”Albina-Construcţia” a înaintat cerere prealabilă, înregistrată cu nr.***** privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, iar prin răspunsul nr.***** din *****, a fost reiterat solicitantului că, suprafața terenului de 0,0531 ha nu este suficientă pentru amplasarea a trei blocuri de locuinţe cu nivel pe verticală D+P+5E, inclusiv cu toată infrastructura necesară pentru exploatarea acestora (parcaje auto, teren de joacă pentru copii, etc.) conform normativului în construcţii NCM B.01.05-2019, fără afectarea intereselor locatarilor din blocurile de locuinţe învecinate.
60. Prin același răspuns, autoritatea pârâtă a comunicat solicitantului că, lotul de pământ cu nr. cadastral *****, adiacent blocurilor de locuințe, este proprietate municipală (domeniu public), în baza deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. *****, şi în conformitate cu Planul urbanistic general al or.Chişinău, aprobat prin Decizia Consiliului mun. Chişinău nr. *****, terenul este amplasat în nucleul istoric al mun.Chişinău, monument de importanţă naţională, inclus cu nr. 308 Chişinău, în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea centului Republicii Moldova nr. 1531 -XII din 22.06.1993, reiterând poziția privind imposibilitatea examinării solicitării până la existenţa unei hotărârii pe marginea cauzei ce se examinează în instanţa de judecată.
61. Prin urmare, susține că, răspunsul respectiv este unul legal şi întemeiat, or, conform art. 81 Cod Administrativ, în cazul în care actul administrativ individual al autorităţii publice depinde de un act, o operaţiune preliminară sau de un raport juridic care trebuie constatat de o altă autoritate publică ori formează obiectul unei alte proceduri administrative sau judiciare pendinte, autoritatea publica suspendă procedura administrativă până la emiterea actului

administrativ respectiv, efectuarea operaţiunii administrative respective sau până la emiterea unei hotărâri judecătoreşti definitive.

62. Invocă apelantul că, potrivit art. 2 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construire certificat de urbanism pentru proiectare este actul 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 (1) din aceeași Lege, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite de către Primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.
63. Astfel, prin cererea de chemare în judecată ce se află pe rol la un alt judecător (nr. 3-3223/2021), se solicită anularea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile care sunt obiect al prezentei acţiuni şi odată cu anularea deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate, va dispărea condiţia obligatorie necesară pentru eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare.
64. Punctează că, instanţa urma să determine dacă răspunsurile sânt acte administrative, or reieșind din conținutul acestora se atestă doar că, autoritatea publică a informat cu referire la imposibilitatea examinării cererii pe motivele invocate, inclusiv a menţionat că chestiunea abordată va f i examinată după prezentarea hotărârii definitive şi irevocabile a instanţei de judecată şi atribuirea terenului suplimentar, ceea ce denotă faptul informării cu privire la suspendarea procedurii administrative, iar în asemenea circumstanțe, instanţa de judecată, prin adoptarea hotărârii contestate, a substituit competenţele Primarului General.
65. Relatează apelantul că, lotul de pământ cu nr.cadastral ***** adiacent construcțiilor, pe care urmează să fie reconstruite blocuri locative, este proprietate municipală (domeniu public), în baza deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. *****, iar la materialele cauzei nu se atestă o decizie a Consiliului mun. Chişinău care ar transmite dreptul asupra terenului respectiv în vederea amenajării construcţiilor de pe terenul cu nr. cadastral *****.
66. Pe cale de consecință, consideră că apelul urmează a fi admis, cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri privind declararea ca fiind

inadmisibilă a acțiunii înaintate de SA ”Albina-Construcția” sau respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

67. Fiind notificată despre depunerea apelului de către Primarul Geberal al mun.Chișinău, intimata SA ”Albina-Construcția” prin referința depusă la data de 23.02.2023, a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.
68. Remarcă că, constatările primei instanțe, sânt întemeiate și corecte, concluzia de admitere a acțiunii fiind una legală.
69. Indică că, prima instanță corect a reținut că, refuzul emis de DGAURF la solicitarea reclamantei, care a fost adresată Primarului General al mun. Chișinău, este un act administrativ ilegal, emis de o autoritate publică în lipsa atribuțiilor.
70. Totodată, specifică că, instanța de fond corect a concluzionat că, refuzul viceprimarului, Ilie Ceban nr. ***** din ***** a fost emis în lipsa atribuțiilor ultimului, la actele cauzei ne fiind prezentat nici un act care ar confirma delegarea unor atribuții în acest sens de către Primarul General în favoarea viceprimarului, iar dispoziția la care face referire apelantul a fost prezentată abia în instanța de apel, deși aceasta urma să fie prezentată concomitent cu referința.
71. Prin urmare, consideră că, aceasta nu poate fi reținută în calitate de probă, or, apelantul nu a făcut dovada imposibilității prezentării acesteia la etapa corespunzătoare a procesului civil.
72. Atrage atenția de asemenea că, art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție statuează expres că, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite de către Primarul unității administrativ-teritoriale, în baza cererii proprietarilor, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: b) buletinul de identitate pentru persoana fizică sau certificatul de înregistrare pentru persoana juridică; c) raportul de expertiză tehnică în caz de reconstituire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului, elaborate de către experți tehnici atestați; (2) solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.
73. Prin urmare, instanța de fond corect a conchis că, reclamanta SA ”Albina-Construcția” a respectat exigențele legii în partea prezentării documentației necesare conform art. 3 alin. (1) - certificatul de înregistrare și raportul de expertiză tehnică, extrasul din registrul de stat al persoanelor juridice, plan de amplasare, fișa de avizare a schiței de proiect al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării al R.Moldova, proiectul de schiță, solicitarea altor documente fiind interzisă, iar aspectele enunțate de apelant țin de etapa avizării, verificării și elaborării documentației de proiect, care este o procedură ulterioară eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare și nu ține de competența

emitentului la etapa eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, fapt ce denotă depășirea atribuțiilor care guvernează situația juridică respectivă.

74. Corespunzător, notează că, autoritatea pârâtă abuziv și în afara legii a motivat că, poziționarea blocurilor de locuințe în prezenta speță sânt amplasate pe terenul din nucleul istoric al Chișinăului, care este4 monument de importanță națională, or, construcțiile nefinalizate, situate pe str.A. Hîjdeu 97, 99 și 101, fac parte din zona codificată R6, în care este permisă edificarea etajată la toate tipurile de locuințe colective, blocuri de locuit multifamiliale.
75. Totodată, precizează că, a fost prezentată inclusiv schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice, deși legislația în vigoare nu prevede necesitatea prezentării acesteia, iar Primarul General nu are competența de a se expune asupra posibilității sau interzicerii construirii sau intervenției asupra obiectivelor de importanță națională cu statut de monumente istorice, această atribuție revenind în exclusivitate Consiliului Național al Monumentelor Istorice.
76. Prin urmare, apreciază hotărârea primei instanțe ca fiind legală și întemeiată, iar argumentele invocate în apel poartă un caracter declarativ.
77. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2023, s-a admis cererea Primarului General al mun.Chișinău privind atragerea în proces, în calitate de terț a Consiliului mun. Chișinău, fiind atras în proces, în calitate de terț Consiliul mun. Chișinău.
78. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2023, s-a respins cererea de suspendare a procesului în prezenta cauză civilă, înaintată de Primarul General al mun. Chișinău, ca fiind neîntemeiată, iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2023, s-a declarat inadmisibil recursul înaintat de reprezentantul Primarului General al mun. Chișinău.
79. În ședința de judecată, reprezentantul apelantului Primarul General al mun.Chișinău, Ursachi Andrian a pledat pentru admiterea apelului, pe motivele de fapt și de drept invocate.
80. Reprezentantul intimatei SA ”Albina-Construcția”, avocatul Gladun Viorica a solicitat respingerea apelului ca fiind neîntemeiat și menținerea hotărârii primei instanțe.

Aprecierea instanței de apel:

81. Audiind poziția participanților prezenți la proces, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate de către părți și a materialelor din dosar, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, consideră că, cererea de apel este admisibilă și întemeiată, urmând a fi admisă, cu casarea hotărârea primei instanțe și emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii, din următoarele considerente.

82. Conform art.240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel casează integral hotărârea primei instanţei şi emite o nouă decizie.
83. Conform jurisprudenței CtEDO instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v.Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
84. Subsecvent, instanța de apel accentuează că, conform recomandărilor Avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești se invocă că o motivație și o analiză clară, sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil.
85. Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabil, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de ar putea exercita un eficient control judiciar. Or, hotărârile motivate urmăresc scopul de a demonstra părților că, acestea au fost auzite, și, astfel, să contribuie la o acceptare mai ușoară de către aceștia a deciziei (a se vedea cauza CtEDO Ruiz Torija vs. Spania).
86. Totodată, Colegiul remarcă că, art. 238 Cod administrativ prevede că, în procedura de apel nu pot fi prezentate probe noi, decât dacă un participant la proces dovedește că, a fost în imposibilitate să le prezinte în procedura de examinare în fond și instanța de apel le admite printr-o încheiere nesusceptibilă de recurs. Instanța de apel este în drept să solicite din oficiu probe noi, în măsura în care le consideră necesare pentru justa soluționare a cauzei.
87. Conform art.231 alin.(2) Cod administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.
88. Art.194 alin.(1) Cod administrativ, prevede că, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

89. În concordanță cu dispozițiile înserate la art.219 alin. (1)-(4) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces. Instanța de judecată poate avea o discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicații cu privire la situația de drept a cauzei examinate.
90. Colegiul punctează că, în conformitate cu art.225 alin. (1)-(2) Cod administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.
91. Instanța de apel mai remarcă că, potrivit 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.
92. Colegiul notează că, în corespundere cu art.1 alin.(1) Cod administrativ, legislația administrativă reprezintă cadrul juridic principal prin care se asigură reglementarea raporturilor administrative la înfăptuirea activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia. (2) Legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative și care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova. (3) Actele normative subordonate legii se aplică la reglementarea raporturilor administrative doar în cazurile în care sânt emise în temeiul legii și nu contravin ei.
93. În acord cu reglementările legale statuate la art.3 Cod administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

94. În corespundere cu art.6 Cod administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.
95. În conformitate cu 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.
96. Art. 11 Cod administrativ prevede că, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia. Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.
97. În conformitate cu art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.
98. În concordanță cu art. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.
99. În accepțiunea art.21 Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.
100. În temeiul art. 22 din 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. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

101. În corespundere cu art. 39 Cod administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.
102. Prin prisma art.189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.
103. În corespundere cu art. 206 Cod Administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare).
104. Art. 208 alin. (1) Cod Administrativ statuează că, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.
105. În corespundere cu art.162 Cod Administrativ, (1) procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (3) 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.
106. În acord cu art. 165 Cod administrativ, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Daca autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului. Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiţiei. Nulitatea unui act administrativ individual poate fi invocată şi fără obligaţia de a respecta un termen.
107. Totodată, art. 209 alin. (1) Cod Administrativ, expres prevede că, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

108. Potrivit normei juridice înserate la art.93 alin. (1) Cod Administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.
109. Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
110. Din actele cauzei Colegiul denotă următoarea stare de fapt.
111. La data de 23.11.2021 ”Albina-Construcția” SA s-a adresat Primarului general al mun. Chișinău cu cerere, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru imobilul cu nr.cadastral *****, situat în mun.Chișinău, str. *****, *****, certificatul de urbanism fiind necesar pentru proiectarea unui bloc de locuințe cu regimul de înălțime din D+P+2E în D+P+5E; suprafața imobilului pentru care se solicită certificatul de urbanism fiind de 0,0531 ha (f.d.1 dosar administrativ).
112. Prin scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr.*****, s-a respins solicitarea din 23.11.2021 (f.d.7 dosar administrativ).
113. Ne fiind de acord cu răspunsul enunțat supra, la data de 28.12.2021 SA ”Albina-Construcția” a depus cerere prealabilă pe numele Primarului general al mun.Chișinău (f.d.2/1 dosar administrativ).
114. Prin răspunsul nr. ***** din ***** s-a respins cererea prealabilă depusă ”Albina-Construcția” SA (f.d.8/1-8/2 dosar administrativ).
115. Drept urmare, SA”Albina-Construcția” SA a promovat prezenta acțiune în contencios administrativ împotriva Primarului general al mun.Chișinău, solicitând anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului permisiv, care prin hotărârea supuusă apelului a fost admisă, fiind anulat actul administrativ de respingere a cererii SA ”Albina-Construcția” și actul administrativ nr. ***** din ***** emis în procedură prealabilă, fiind obligat Primarul General al mun. Chișinău să elibereze SA ”Albina-Construcția” SA certificatul de urbanism pentru proiectare în vederea definitivării construcțiilor nefinalizate existente cu nr. cadastral *****02 din str.*****, mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****03 din str. **********, mun.Chișinău și nr.cadastral *****04 din str.*****, mun. Chișinău cu nivel pe verticală D+P+5E.
116. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, Primarul General al mun.Chișinău a declarat apel, invocând argumentele enunțate supra.
117. Raportând probele anexate la dosar la prevederile legii, ce guvernează raportul juridic litigios, și criticile formulate în cererea de apel Colegiul consideră că,

cererea de apel urmează a fi admisă, cu casarea hotărârii contestate, din următoarele considerente.

118. În acest sens, Colegiul notează că, în corespundere cu norma juridică înserată la art. 3 alin.(2) din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.
119. Potrivit art.26 alin.(1) și alin.(5) din aceeași Lege, primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local. El participă la şedinţele consiliului local şi are dreptul să se pronunţe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot. Viceprimarii exercită atribuţiile stabilite de primar şi poartă răspundere în conformitate cu legislaţia în vigoare.
120. În conformitate cu art.32 alin.(1) din Legea enunțată, în exercitarea atribuțiilor sale, primarul emite dispoziții cu caracter normativ şi individual.
121. Instanța de apel notează că, conform art. 4 alin. (1) şi (2) din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului nr. 835 din 17.05.1996, activitatea de amenajare a teritoriului are drept scop realizarea următoarelor obiective: a) dezvoltarea economică şi socială echilibrată în condiţiile respectării specificului fiecărei zone; b) ameliorarea calităţii vieţii oamenilor şi colectivităţilor umane; c) gestionarea responsabilă a resurselor naturale şi protecţia mediului înconjurător; d) utilizarea raţională a teritoriului. În conformitate cu aceste obiective, Guvernul şi autorităţile administraţiei publice locale, în limitele competenţei atribuite, elaborează programele şi prognozele dezvoltării socio-economice a teritoriilor, inclusiv programele de lucrări publice, şi stabilesc direcţiile generale de organizare şi dezvoltare urbanistică a localităţilor.
122. În virtutea art. 5 alin. (1) şi (2) din Legea specificată supra, activitatea de urbanism are drept scop realizarea următoarelor obiective: a) utilizarea raţională şi echilibrată a terenurilor necesare funcţionării localităţilor; b) determinarea structurii funcţionale a localităţilor; c) asigurarea unei locuiri corespunzătoare cerinţelor şi nivelului de dezvoltare a societăţii; d) asigurarea esteticii compoziţionale în realizarea cadrului construit şi amenajarea cadrului natural din localităţi; e) protejarea populaţiei, cadrului natural şi construit contra poluării, riscurilor naturale şi tehnologice previzibile; f) protejarea, conservarea şi acordarea statutului corespunzător de valoare monumentelor culturii şi naturii. În corespundere cu aceste obiective, autorităţile administraţiei publice locale întocmesc, în limitele competenţei stabilite, programele de organizare şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor.

123. Totodată, Completul de judecată relevă că, potrivit art.2 din Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare este actul cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului/beneficiarului prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului și care permite elaborarea documentației de proiect.
124. Colegiul notează că, în virtutea art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, 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, 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 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. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite. În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), cererea este admisă şi înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de până la 30 de zile, cu înştiinţarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare. După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin.(1), originalele se restituie solicitantului (beneficiarului). Dovada privind achitarea plăţii se prezintă în momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare. În conformitate cu art. 4 din aceeași lege, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism şi de amenajare a teritoriului. În cazul emiterii

certificatului de urbanism pentru proiectare pentru imobilele/terenurile amplasate în zonele asupra cărora s-a instituit prin documentația de urbanism şi de amenajare a teritoriului un regim special, emitentul va obține avizele prevăzute de legislație. Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în 2 exemplare. Un exemplar se eliberează solicitantului (beneficiarului), iar altul se păstrează în arhiva emitentului.

125. Conform art. 4 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, (1) certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism şi de amenajare a teritoriului.
126. Colegiul mai reține că, conform art. 21 și 22 din aceeași lege, certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare, se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate. Pentru obiecte complexe (magistrale de transport şi comunicaţii), amplasate pe terenuri ale mai multor unităţi administrativ-teritoriale, certificatele de urbanism pentru proiectare şi autorizaţiile de construire/desfiinţare se emit de către preşedinţii raioanelor în baza avizelor eliberate de către primarii localităţilor pe ale căror teritorii se vor desfăşura activităţile preconizate. Primarul localităţii va emite avizul stabilit la alin. (2) în cel mult 10 zile lucrătoare de la data primirii solicitării. Avizul va conţine informaţii necesare pentru elaborarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi autorizaţiei de construire/desfiinţare. Certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se semnează de primar sau, după caz, preşedintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-şef. Dacă în structura emitentului nu este prevăzută funcţia de arhitect-şef, actele menţionate la alin. (1) se semnează de către arhitectul-şef al autorităţii administraţiei publice locale ierarhic superioare, cu respectarea termenelor prevăzute de prezenta lege. Activităţile în cauză vor fi realizate de emitent fără implicarea solicitantului (beneficiarului).
127. Totodată, Colegiul reține că, noţiunea de ”certificat de urbanism” este definită la art. 1 din Legea nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, reprezentând un act cu caracter informativ şi 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 şi arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor şi construcțiilor pentru care a fost solicitat. Certificatul de urbanism pentru proiectare reprezintă acel 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.

128. Conform prevederilor art.4 alin.(1) din Legea enunțată supra, (1) activitatea de amenajare a teritoriului are drept scop realizarea următoarelor obiective: a) dezvoltarea economică și socială echilibrată în condițiile respectării specificului fiecărei zone; b) ameliorarea calității vieții oamenilor și colectivităților umane; c) gestionarea responsabilă a resurselor naturale și protecția mediului înconjurător; d) utilizarea rațională a teritoriului; (2) în corespundere cu aceste obiective, autoritățile administrației publice locale întocmesc, în limitele competenței stabilite, programele de organizare și de dezvoltare urbanistică a localităților; (3) conducerea nemijlocită a activității de urbanism în localități se efectuează de către autoritățile publice locale, n conformitate cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului.
129. Art.6 alin.(1) din Legea specificată, prevede că, (1) documentația de urbanism și amenajare a teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice și regulamentele aferente acestora. (2) documentația de urbanism și amenajare a teritoriului se fundamentează pe studii preliminare și pe cercetări științifice și conține prevederi cu caracter director și cu caracter reglementator. (3) 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. (4) Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului.
130. În aceiași ordine de idei, instanța de apel relevă că, în conformitate cu art.13 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, Planul urbanistic general se întocmeşte pentru fiecare localitate. Planul urbanistic general cuprinde o componentă directoare şi o componentă reglementatoare. Componenta directoare a planului urbanistic general conţine prevederi ce vizează: a) direcţiile principale de dezvoltare a teritoriului localităţii; b) schema dezvoltării sistemului de centre din cadrul localităţii; c) schema generală a sistemului de circulaţie a transportului în localitate; d) schema generală a sistemului de reţele tehnico-edilitare; e) stabilirea zonelor pentru care elaborarea planurilor urbanistice zonale este obligatorie; f) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea operaţiunilor urbanistice majore; g) stabilirea zonelor protejate; h) divizarea teritoriului localităţii în zone funcţionale majore. Componenta reglementatoare a planului urbanistic general cuprinde prevederi ce vizează: a) delimitarea intravilanului localităţii; b) delimitarea zonei centrale a localităţii; c) delimitarea zonelor funcţionale; d) stabilirea şi delimitarea zonelor construibile; e) stabilirea şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară sau definitivă de construire; f) stabilirea regimului de construire cuprinzând: - aliniamentele; - regimul de înălţime; - indicii de control; - procentul de ocupare a teritoriului şi coeficientul de utilizare a

terenului; g) delimitarea zonelor în care se preconizează executarea lucrărilor de utilitate publică, precum şi a zonelor în care se instituie, în temeiul legislaţiei, dreptul de preemţiune al autorităţilor administraţiei publice locale asupra bunurilor imobile; h) stabilirea traseelor şi caracteristicilor căilor de circulaţie ce trebuie menţinute, modificate sau construite; i) stabilirea modului de dezvoltare a sistemului de reţele tehnico-edilitare; j) delimitarea zonelor protejate; k) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea de operaţiuni urbanistice; l) stabilirea, pe zone, a suprafeţelor minime ale parcelelor; m) stabilirea arterelor de circulaţie, zonelor de circulaţie publică, precum şi atribuirea numerelor de adresă obiectelor adresabile. Parte componentă a planului urbanistic general, este Regulamentul local de urbanism.

131. Cu referire la cazul dedus judecății, Colegiul reține că, în urma depunerii la data de 23.11.2021, de către SA ”Albina-Construcția” a cererii înregistrate cu nr. ***** privind eliberarea certificatului de urbanism de proiectare privind finalizarea construirii blocurilor de locuit din str. *****,***** mun. Chișinău, cu nr. cadastrale *****02 – *****04, cu extinderea regimului pe verticală din D+P+2E la D+P+5E, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, a informat solicitanta despre faptul că, setul de acte prezentat este incomplet și nu corespunde prevederilor art.3 alin.(1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010, lipsind Raportul de expertiză tehnică privind reconstruirea blocurilor de locuințe, în vederea extinderii pe verticală din *D+P+2E în D+P+5E*, menționându-se că, raportul de expertiză tehnică prezentat inițial, prevede extinderea până la *D+P+4E*, și în același sens, petiționara a fost informată că, suprafața de 0,0531 ha a terenului cu nr. cadastral *****, *nu este suficientă pentru amplasarea a 3 blocuri locative cu nivel pe verticală de D+P+5E*.
132. Instanța de apel relevă că, prin același răspuns, reclamanta a fost informată despre faptul că, în legătură cu examinarea cauzei de contencios administrativ, prin care se contestă Decizia de înregistrare a dreptului de proprietate, solicitarea acesteia din urmă nu poate fi examinată până la prezentarea unei hotărâri judecătorești.
133. Ne fiind de acord cu răspunsul enunțat supra, reclamanta SRL ”Albina-Construcția” a contestat-o cu cerere prealabilă, iar prin răspunsul nr. ***** din *****, autoritatea pârâtă a reiterat poziția expusă în refuzul inițial, subliniindu-se faptul că, *suprafața de 0,0531 ha nu este suficientă pentru amplasarea a 3 blocuri locative cu nivel pe verticală D+P+5E, inclusiv cu toată infrastructura necesară pentru exploatarea acestora (parcaje auto, terenuri de joacă pentru copii, etc) conform normativului în construcții NCM B.01.05-2019*, fără afectarea intereselor locatarilor din blocurile de locuințe învecinate.
134. În același context, s-a comunicat că, terenul cu nr.cadastral *****, adiacent blocurilor de locuințe, este proprietate municipală (domeniu public), în baza

deciziei CMC nr.***** și în conformitate cu Planul urbanistic general al or. Chișinău, aprobat prin Decizia CMC nr. *****, terenul este amplasat în nucleul istoric al Chișinăului, monument de importanță națională, inclus cu nr.308 Chișinău în Registrul monumentelor R. Moldova, ocrotite de stat, aprobat prin HG nr. 1531-XII din 22.06.1993, subliniindu-se faptul imposibilității examinării solicitării, până la emiterea unei hotărâri pe marginea cauzei ce se examinează în instanță.

135. Prin urmare, raportând circumstanțele de fapt descrise supra, la reglementările legale pre-citate, Colegiul constată că, autoritatea pârâtă, întemeiat a dispus respingerea cererii înaintate de SRL ”Albina-Construcția” privind eliberarea certificatului de urbanism de proiectare pentru finalizarea construcției blocurilor locative cu nivel pe verticală D+P+5E, situate pe str.*****,***** mun.Chișinău, or, la caz se atestă cu certitudine că, reclamanta/intimata nu a întrunit condițiile necesare pentru eliberarea actului solicitat.
136. Cu referire la concluzia primei instanțe, potrivit căreia, Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare nu este competentă să examineze cererea privind eliberarea certificatului de urbanism, această atribuţie revenindu-i Primarului general al mun. Chişinău și respectiv refuzul emis de Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare la solicitarea reclamantei ”Albina-Construcţia” SA fiind apreciat de instanța de fond ca un act administrativ ilegal, emis de o autoritate publică în lipsa atribuțiilor și cu încălcarea principiului legalității prevăzut de art. 21 Cod administrativ, Colegiul notează că, în conformitate cu art. 64 Cod administrativ, (1) autoritatea publică este obligată să soluționeze o cerere potrivit competențelor sale şi în termenul stabilit de lege. (2) Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeaşi regulă se aplică şi în cazul nesoluţionării unei cereri în termen legal.
137. În acest sens, instanța de apel atestă că, la data de 03.08.2006, a fost aprobat regulamentul, organigrama şi statele de personal ale Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare nr. 54/14, iar conform pct.1.3 al Regulamentului nr. 54/14 din 03.08.2006, Direcţia generală se ocupă cu realizarea unui ansamblu de activităţi specifice urbanismului şi amenajării teritoriului, iar potrivit pct. 2 al Regulamentului, Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare are următoarele atribuţii de bază: 2.1 Asigurarea realizării politicii statutului în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului şi relaţiilor funciare, ridicarea nivelului urbanistic al localităţilor ce sânt părţi componente ale mun. Chişinău, ameliorarea aspectului lor arhitectural şi artistic în condiţiile stabilite prin prezentul regulament; 2.2 Stabilirea modului de utilizare a terenurilor, cu respectarea regimului de construire şi a funcţiilor urbanistice ale obiectivelor amplasate pe teritoriile unităţilor administrativ-teritoriale din mun. Chişinău; 2.13 Pentru realizarea atribuţiilor sale de bază,

Direcţia participă la elaborarea autorizaţiilor de desfiinţare si construcţie, a certificatelor de urbanism privind proiectarea tuturor tipurilor de construcţii, eliberarea autorizaţiilor pentru schimbarea destinaţiei imobilelor în limita teritoriului municipiului Chişinău.

138. Pct. 5.2 al Regulamentului, prevede expres că, Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare este condusă de către directorul Direcţiei, care exercită şi funcţia de arhitect principal al mun.Chişinău şi cea de președinte al Consiliului urbanistic, iar conform pct.5.10, pentru realizarea atribuțiilor ce îi revin, directorul Direcţiei generale are dreptul: - să suspende sau să interzică lucrările de proiectare şi de construcție, în cazul constatării unor abateri de la legislația în vigoare în domeniul urbanismului.
139. Colegiul mai reține că, potrivit Fișei postului nr. 3, semnate de către Primarul general al mun.Chișinău, Șeful Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare, conform pct.11.5, acordă consultație publicului şi asigură examinarea cererilor şi petiţiilor.
140. Pe cale de consecință, Colegiul apreciază ca fiind eronată concluzia primei instanțe, potrivit căreia, Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare nu era în drept să examineze și să dea răspuns cererii adresate de către SRL ”Albina-Construcția” Primarului general al mun.Chișinău, invocându-se că, ultimului aparține competența de a se expune asupra solicitării invocate în cerere, or, prevederile menționate supra din Regulamentul Direcției și din Fișa de Post confirmă atribuțiile și competența acestei Direcții.
141. Cât privește răspunsul la cererea prealabilă, instanța de fond a conchis că, acesta este emis în lipsa atribuţiilor de către viceprimarul Ilie Ceban, or, la documentele dosarului administrativ lipseşte un act administrativ prin care Primarul general ar fi delegat viceprimarului atribuţiile stabilite la art.15 alin.(1) lit.a) Legea privind statutul municipiului Chişinău nr. 136 din 17.06.2016, cererea prealabilă fiind depusă pe numele Primarului general, dar a fost examinată de viceprimarul Ilie Ceban, care nu avea atribuţii în domeniu, or, în temeiul art. 164 Cod administrativ, cererea prealabilă se depune şi se examinează de autoritatea publică emitentă, deci, şi competentă să examineze solicitarea.
142. La acest capitol, Colegiul notează că, la data de 01.12.2021, a fost emisă Dispoziţia nr.***** ”Cu privire la delegarea unor atribuţii ale Primarului General, Viceprimarilor şi Secretarului Consiliului mun. Chişinău”, conform căreia, la pct.1 s-a dispus aprobarea delegării unor atribuții ale Primarului General, Viceprimarilor şi Secretarului Consiliului mun.Chişinău, conform competențelor; Potrivit pct.1.2, Viceprimarul mun.Chişinău, Ilie Ceban, este responsabil de domeniul exploatării spațiilor verzi, de domeniul urbanistic al mun. Chişinău, de calitatea construcțiilor şi de domeniul transportului public şi ale căii de comunicație; conform pct.1.2.1., Viceprimarul, Ilie Ceban,

coordonează direct activitatea unui șir de Direcţii și întreprinderi municipale, una din acestea fiind Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare; potrivit pct.1.2.3., s-a delegat Viceprimarului, Ilie Ceban, dreptul de a semna dispoziții şi acte, vizând amenajarea spațiilor verzi a mun.Chişinău, precum şi domeniile urbanismului, arhitecturii şi construcţiilor, transportului public şi infrastructurii rutiere, inclusiv: b) certificatele de urbanism pentru proiectare şi informative.

143. În acest context, Colegiul menționează că, prima instanță neîntemeiat și nefondat a conchis că, Viceprimarul Ilie Ceban nu era în drept să se expună asupra cererii prealabile depuse de SRL ”Albina-Construcția”, or, reieșind din circumstanțele descrise supra, se atestă fără echivoc că, ultimul a fost în drept să emită și să semneze răspunsul la cererea prealabilă nr. ***** din *****, deoarece acesta deținea atribuțiile stabilite la art. 15 alin. (1) lit. a) din Legea privind statutul mun. Chişinău nr. 136 din 17.06.2016, procedura administrativă fiind desfășurată de autoritățile publice conform competenței și în strictă corespundere cu prevederile legii.

144. Cu referire la concluziile primei instanțe, potrivit cărora, la depunerea cererii din 23.11.2021 de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, reclamanta SA ”Albina-Construcţia” SA a ataşat: extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice; extrasul din Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** şi *****, plan de amplasare; fişa de avizare a schiţei de proiect al Ministerului Educaţiei, Culturii şi Cercetării al RM; Raportul de expertiză tehnică; proiectul de schiţă, acestea fiindprevăzute expres de art. 3 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, iar conform alin. (2) din același articol, solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite, Completul de judecată menționează că, certificatul de urbanism este actul de informare prin care se fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilului, caracteristicile zonei în care se găsește imobilul (amplasamentul), cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite, precum şi lista avizelor şi acordurilor necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construcţii. Documentul include cerinţele urbanistice care trebuie să fie îndeplinite, în funcţie de specificul amplasamentului, lista de avize/acorduri pentru autorizare şi încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecţia mediului, în scopul obţinerii punctului de vedere al acesteia şi, după caz, al actului administrativ. Certificatul de urbanism este necesar atât pentru construcţia de clădiri noi pe un teren deţinut, cât şi pentru intervenţii asupra unor imobile existente care presupun: extinderi, mansardări, consolidare, desfiinţări, schimbarea destinaţiei, dezvoltarea sau închiderea balcoanelor, amplasarea de reclame, etc. Actul este necesar în egală măsură pentru construcţii civile, cât şi pentru construcţii industriale, susţinerea

unor instalaţii şi utilaje tehnologice sau lucrări de infrastructură. Nu doar intervenţiile asupra unui imobil sunt vizate de acest act, ci şi cele asupra căilor de comunicaţie de orice fel, a drumurilor forestiere, lucrărilor de artă, reţelelor şi dotărilor tehnico-edilitare, lucrărilor hidrotehnice, amenajărilor de albii, lucrărilor de îmbunătăţiri funciare, lucrărilor de instalaţii de infrastructură, lucrărilor pentru noi capacităţi de producere, transport, distribuţie a energiei electrice şi/sau termice, precum şi de reabilitare şi retehnologizare a celor existente. Din punct de vedere juridic, documentul oferă date despre dreptul de proprietate asupra imobilului şi servituţile de utilitate publică care grevează asupra acestuia, despre situarea terenului în intravilan sau în afara acestuia, prevederi ale documentaţiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, zone în care acţionează dreptul de preemţiune asupra imobilului, interdicţii definitive sau temporare de construcţie sau dacă acesta este înscris în lista monumentelor istorice din Republica Moldova, etc. Datele despre regimul economic includ detalii despre folosinţa actuală, destinaţii admise sau neadmise, în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă şi reglementărilor fiscale specifice localităţii sau zonei. Informaţiile despre regimul tehnic al imobilului cuprind: procentul de ocupare şi coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime şi maxime ale parcelelor, echiparea cu utilităţi, edificabil admis pe parcelă, circulaţii şi accese pietonale şi auto, parcaje necesare, alinierea terenului şi a construcţiilor faţă de străzile adiacente terenului, înălţimea minimă si maximă admise.

145. La acest capitol, Colegiul învederează că, prima instanță, nu a dat o apreciere corectă circumstanțelor reliefate în refuzul autorității de eliberarea a certificatului de urbanism, precum și în răspunsul la cererea prealabilă, și nu a ținut cont și de faptul că, *potrivit Planului urbanistic general al or.Chișinău, aprobat prin Decizia CMC nr. *****, terenul cu nr.cadastral *****, adiacent blocurilor de locuințe, este proprietate municipală (domeniu public), în baza deciziei CMC nr. *****, fiind amplasat în nucleul istoric al Chișinăului, monument de importanță națională*, inclus cu nr. 308 Chișinău în Registrul monumentelor R. Moldova, ocrotite de stat, aprobat prin HG nr. 1531-XII din 22.06.1993, *iar suprafaţa terenului cu nr. cadastral ***** (0,0531 ha) nu este suficientă pentru amplasarea a 3 blocuri de locuinţe cu nivelul pe verticală D+P+5E, reclamanta prezentând un set de acte incomplet la solicitarea eliberării certificatului de urbanism privind finalizarea construirii blocurilor de locuințe cu extinderea pe verticală, de la D+P+2E la D+P+5E.*
146. Completul de judecată învederează că, potrivit pct. 5.13 din Decizia Consiliului mun. Chişinău nr.*****, înălţimea clădirilor noi în interiorul cvartalelor istorice, se va stabili reieşind din parametrii terenului, distanţele minime admise între construcţii indicii urbanistici aprobaţi în Regulamentul local de urbanism (funcţia urbană, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a

terenului), dar nu va depăşi (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălţimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăşi 12-15 m, până la cota inferioară a acoperişului sau, în cazul acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului pentru suprateran. în spaţiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde întrun nivel. Suprafaţa maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăşi 60% din suprafaţa construită a clădirii. La determinarea regimului de înălţime a clădirii, în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda şi etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planşeului acestuia depăşeşte cota medie de sistematizare a solului cu minim 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spaţiu se va considera etaj.

147. Colegiul precizează că, la emiterea certificatului de urbanism, Autoritatea publică îşi asumă responsabilitatea pentru toate criteriile necesare ridicării unei construcţii, or, certificatul de urbanism acordă un drept solicitantului, şi anume de a elabora documentaţia de proiect, necesară iniţierii unei construcţii. Astfel, în dependenţă de obiectivul pentru care se solicită eliberarea certificatului de urbanism şi încadrarea acestuia în documentaţia de urbanism aprobată, se admite sau se respinge cererea de eliberarea a unui certificat de urbanism.
148. În acest context, Colegiul constată că, reieșind din normativul în construcţii NCM B.01.05.2019, care a fost pus la baza refuzului eliberării certificatului de urbanism pentru extinderea regimului pe verticală a blocurilor de locuințe (nr. cadastral: *****02 - 04) din D+P+2E la D+P+5E, acesta este unul convingător și plauzibil, autoritatea publică corect menționând că, suprafața terenului de 0,0531 ha, nu este suficientă pentru amplasarea a 3 blocuri de locuințe cu nivelul pe verticală D+P+5E, deoarece construirea blocurilor menționate nu permite amenajarea corespunzătoare a infrastructurii necesare pentru exploatarea acestora (parcaje auto, teren de joacă pentru copii, etc).
149. Nu în ultimul rând, Colegiul notează că, SA ”Albina-Construcţia”, după examinarea cererii depuse privind finalizarea construirii blocurilor de locuințe (nr. cadastrale: *****02-04), *cu extinderea regimului pe verticală din D+P+2E la D+P+5E* pe terenul cu nr.***** din str.Alexandru Hîjdeu, 97, *****, a fost informată inclusiv despre faptul că, setul de acte este incomplet şi nu corespunde prevederilor art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010, subliniindu-se că lipseşte raportul de expertiză tehnică, privind reconstruirea blocurilor de locuinţe în vederea extinderii pe verticală din D+P+2E în D+P+5E, or, raportul de expertiză tehnică prezentat, prevedea extinderea până la D+P+4E.
150. Prin urmare, Colegiul consideră că, prima instanță eronat a concluzionat că, la depunerea cererii, SA ”Albina-Construcția” a depus toate actele necesare, prevăzute exhaustiv la art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163/2010, invocându-se că, autoritatea publică nu era în drept să solicite prezentarea unor alte acte decât

cele care au fost anexate de către solicitantă la cererea depusă, fără a ține cont că, Raportul de expertiză tehnică prezentat inițial de reclamantă, prevedea extinderea doar până la D+P+4E, iar prin cererea din 23.11.2021, SRL ”Albina-Construcția” a solicitat eliberarea certificatului de urbanism de proiectare privind finalizarea construcțiilor *cu extindere pe verticală D+P+5E,* un raport de expertiză tehnică în acest sens ne fiind prezentat.

151. În această ordine de idei, analizând circumstanțele de fapt ale speței în raport cu normele legale citate mai sus, Colegiul reiterează convingerea că, actele administrative contestate – de respingere a cererii de eliberare a certificatului de urbanism, și a răspunsului la cererea prealabilă nr *****, au fost emise în conformitate cu prevederile legale, argumentele expuse în acțiunea depusă purtând un caracter declarativ, fiind combătute prin înscrisurile cauzei și normele legale aplicabile speței, astfel încât toate circumstanțe luate în cumul, confirmă temeinicia și legalitatea actelor administrative contestate, or, conform art. 93 alin. (1) Cod administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.
152. În acest context, Completul judiciar atestă că, întrucât instanța de fond eronat a conchis că, argumentele invocate în acțiune sânt plauzibile, întemeiate și probate, iar actele contestate urmează a fi anulate, cu obligarea pârâtului să elibereze certificatul de urbanism, Colegiul concluzionează de a admite cererea de apel depusă de Primarul General al mun. Chișinău, a casa hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii înaintate de ”Albina-Construcția” SRL, fiind stabilit cu certitudine că, actele contestate în speță, au fost emise de organul competent, cu respectarea normelor prevăzute de lege, iar careva temeiuri legale de anulare a acestora nu au fost stabilite.
153. În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,-

d e c i d e:

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 21 octombrie 2022, emisă în cauza în contencios administrativ la acțiunea înaintată de Societatea pe Acțiuni ”Albina-Construcția” împotriva Primarului general al municipiului Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului permisiv

Se emite o nouă decizie, prin care:

Se respinge acțiunea înaintată de Societatea pe Acțiuni ”Albina-Construcția” împotriva Primarului general al municipiului Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului permisiv.

Decizia este executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni.

Președintele ședinței,
judecătorul Veronica Negru

Judecătorii Ecaterina Palanciuc

Ina Dutca