Dosarul nr. 3-3537/2023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

06 martie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecătorul **Gandrabur Marcel**
Grefier **Svistal Lorena**

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată de Societatea cu Răspundere Limitată ”Regata Imobiliare” împotriva Primarului mun. Chișinău cu privire la prelungirea valabilității termenului certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018,

conexată cu

cauza de contencios administrativ intentată de Societatea cu Răspundere Limitată ”Regata Imobiliare” împotriva Primarului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 05 decembrie 2023, Societatea cu Răspundere Limitată ”Regata Imobiliare” (în continuare SRL ”Regata Imobiliare”) a înaintat **acțiune de contencios administrativ** împotriva Primarului mun. Chișinău solicitând prelungirea termenului certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018.

În motivarea acțiunii s-a menționat că, în cadrul ședinței nr. 12 din data de 19 iulie 2018 Consiliul Național al Monumentelor Istorice (în continuare CNMI) de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării a avizat schița de proiect privind construirea unui centru social-cultural de agrement, cu parcări subterane, amplasat pe str. *****, beneficiar: SRL ”Regata Imobiliare”, iar în cadrul ședinței nr. 1 din 17 ianuarie 2019, CNMI a aprobat proiectul de execuție a centrului social-cultural specificat mai sus. Avizele CNMI menționate supra au fost aprobate de către Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, eliberate reclamantei SRL ”Regata Imobiliare” în conformitate cu prevederile pct. 20 din Hotărârea Guvernului nr. 73 din 31 ianuarie 2014 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Național al Monumentelor Istorice. În baza avizelor CNMI aprobate de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, la data de 18 decembrie 2018, Primăria mun. Chișinău a eliberat

certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 pentru construirea unui centru multifuncțional (social-cultural și de agrement), pe terenul cu nr. cadastral ***** din contul demolării construcțiilor cu numerele cadastrale: *****, amplasate pe str. *****, în beneficiul SRL ”Regata Imobiliare”. Certificatul de urbanism nr. 814/18 a fost eliberat pe termen de 12 luni. La data de 16 octombrie 2019, CNMI de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării a revocat deciziile și avizele CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat - 8 niveluri supraterane (2S+D+P+7E). La cererea Ministerului Educației, Culturii și Cercetării, la data de 24 decembrie 2019, prin dispoziția viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor, nr. 833-d s-a revocat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 pentru construirea unui centru multifuncțional, fiind completată ulterior prin dispoziția nr. 353-d.

SRL ”Regata Imobiliare” a contestat în instanța de judecată actele administrative defavorabile și anume: decizia CNMI de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării din 16 octombrie 2019 cu privire la revocarea deciziilor și avizelor CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat - 8 niveluri supraterane (2S+D+P+7E), precum și dispozițiile nr. 833-d și nr. 353-d ale viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor, cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023 a fost anulată ca ilegală decizia CNMI din 16 octombrie 2019 cu privire la abrogarea deciziilor și avizelor CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat - 8 niveluri supraterane (2S+D+P+7E). Prin aceiași decizie Curtea de Apel a anulat ca ilegală dispoziția viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor, cu nr. 833-d din 24 decembrie 2019 ”Cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018” și dispoziția nr. 353-d ”Cu privire la completarea dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019”. Decizia Curții de Apel este executorie din momentul emiterii.

În acest context, la caz se remarcă că potrivit art. 228 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual anulat în tot sau în parte de către instanța de judecată nu produce efecte juridice, în totalitate sau în partea anulată, din momentul emiterii lui. Astfel, prin efectul deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023 și conform normei legale precitate se menționează că dispozițiile viceprimarului privind revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare sunt nule și nu produc efecte juridice retroactiv, totodată, avizele CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** sunt în vigoare. Subsecvent, prin prisma art. 228 din Codul administrativ, SRL ”Regata Imobiliare” este repusă în situația anterioară actelor administrative ilegale, respectiv, beneficiarul este în drept să solicite prelungirea termenului certificatului de urbanism pentru proiectare nr.

814/18 cu 12 luni în corespundere cu prevederile art. 5 alin. (4) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În această ordine de idei, la data de 09 octombrie 2023 SRL ”Regata Imobiliare” a solicitat adoptarea actului administrativ cu privire la prelungirea cu 12 luni a termenului certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18. Primăria nu a eliberat răspuns la cererea reclamantei în termen de 30 zile conform prevederilor art. 60 din Codul administrativ. În conformitate cu prevederile art. 209 din Codul administrativ, acțiunea în obligare în contencios administrativ se înaintează în termen de 30 zile de la data expirării termenului pentru procedura prealabilă, la caz, până la data de 07 decembrie 2023. În aceste condiții, consideră prezenta cerere depusă în termenul stabilit de lege.

În susținerea admiterii acțiunii în obligare se menționează că reieșind din prevederile art. 2 și art. 12 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, certificatul de urbanism pentru proiectare constituie principalul act care stă la baza emiterii autorizațiilor de construire și reprezintă un act 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 de amenajare a teritoriului și care permite elaborarea documentației de proiect. Conform art. 3 alin. (1) și art. 5 alin. (3) și (4) din Legea nr. 163/2010, certificatul de urbanism pentru proiectare se eliberează de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, a deținătorului dreptului de superficie. Termenul de valabilitate al certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit cu 12 luni, fără a depăși 24 luni din momentul eliberării. Astfel, având în vedere că termenul inițial al certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 este de 12 luni, în condițiile în care decizia Curții de Apel a stabilit că sunt ilegale actele administrative adoptate de CNMI și dispozițiile viceprimarului cu privire la revocarea certificatului de urbanism, prin efectul art. 228 din Codul administrativ și a normelor legale enunțate mai sus, SRL ”Regata Imobiliare” se repune în dreptul de a solicita extinderea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 cu 12 luni.

Conform art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitatea administrativă. La caz se reține că având în vedere că primarul în mod arbitrar nu a examinat cererea reclamantei de a prelungi durata certificatului de urbanism pentru proiectare, SRL ”Regata Imobiliare” este în imposibilitate de a perfecta documentația de proiectare pentru construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat - 8 niveluri supraterane (2S+D+P+7E). Totodată, se remarcă că în condițiile în care decizia Curții de Apel din 27 septembrie 2023 este executorie, lipsesc temeiuri legale a nu elibera actul administrativ solicitat de reclamant.

Potrivit art. 21 din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autoritățile publice și instanțele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării

drepturilor și a libertăților persoanelor decât în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege. Astfel, autoritatea publică în cadrul realizării competențelor atribuite prin lege, nu este îndreptățită să întreprindă nici o măsură care să intre în contradicție cu legea sau să încalce domeniul rezervat legii. În acest context, având în vedere că prin decizia Curții de Apel s-a constatat că certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 a fost revocat ilegal, se reține și faptul că erorile sau omisiunile comise de autoritățile publice la aplicarea legii nu pot fi transferate privatului. La caz se evidențiază că în aceste circumstanțe inacțiunea pârâtului este contrară principiului protecției încrederii legitime în activitatea administrației publice.

Conform art. 30 din Codul administrativ, autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În această ordine de idei, se menționează că începând cu data obținerii certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18, beneficiarul SRL ”Regata Imobiliare” dispune de ”speranța legitimă” și certitudinea că este în drept să valorifice efectele certificatului de urbanism și anume de a obține documentația de proiect pentru edificarea unui centru socio-cultural și de agrement, de a face investiții, de a își asuma angajamente față de terți. Mai mult și prin faptul că actele administrative emise de autoritățile publice privind revocarea acestuia au fost anulate de Curtea de Apel Chișinău se demonstrează speranța legitimă a reclamantului de obține prelungirea certificatului de urbanism pentru proiectare.

Având în vedere că certificatul de urbanism pentru proiectare servește temei pentru obținerea autorizației de construcție și obținerea pe cale de consecință a unui bun, acesta poate de asemenea, să se bucure de protecția art. 1 Protocol nr. 1 la Convenție. Astfel, acolo unde interesul cu privire la proprietate face parte din natura pretenției, persoana care o invocă poate fi privită ca având o ”speranță legitimă” dacă există o bază suficientă pentru acest interes în dreptul național. *(Slivenko c. Letoniei [GC], nr 48321/99, § 105, CEDO 2003 X şi Jahn şi alţii c. Germaniei [GC], ne 46720/99, 72203/01 şi 72552/01, § 86, CEDO 2005 VI)*”. În acest sens, în motivarea admiterii prezentei acțiuni în obligare se remarcă că în circumstanțele speței nu există temei legal pentru autoritatea publică de a se distanța de la normele legale pentru a nu emite actul administrativ solicitat. Într-un stat de drept obligația de respectare a legii este esențială, aceasta reprezintă garantul respectării drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, precum și al funcționării mecanismului statului de drept. Legalitatea înseamnă respectarea cu strictețe a unei norme de drept. Principiul legalității este universal și fundamental, care obligă toți subiecții raporturilor juridice să respecte în activitatea lor legea.

La data de 05 decembrie 2023, Societatea cu Răspundere Limitată ”Regata Imobiliare” a înaintat **acțiune de contencios administrativ** împotriva Primarului mun. Chișinău solicitând constatarea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018, cu termen de valabilitate restant de 13 luni, începând cu data hotărârii judecătorești definitive; anularea deciziei viceprimarului mun. Chișinău cu privire la refuzul de a recunoaște

valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 comunicat petiționarei prin scrisoarea cu nr. de ieșire 2-03/1-750 din 23 aprilie 2024.

În motivarea acțiunii s-a menționat că prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018, SRL ”Regata Imobiliare” i-a fost autorizată elaborarea documentației pentru construirea unui centru multifuncțional (social-cultural și de agrement), pe terenul cu nr. cadastral ***** din contul demolării construcțiilor cu numerele cadastrale: *****, amplasate pe str. *****. Potrivit art. 2 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare este actul cu caracter reglementator, eliberat de către primar, 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 de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect. Conform prevederilor art. 5 alin. (3) și (4) din Legea nr. 163/2010, termenul de valabilitate al certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentației de proiect, care nu poate depăși 24 luni și poate fi prelungită la cererea titularului cu încă 12 luni, prin urmare, din sensul normelor precitate rezultă că cumulativ termenul de valabilitate al certificatului de urbanism pentru proiectare nu va depăși 36 luni.

Totodată, practica constantă a Primăriei mun. Chișinău demonstrează că autoritatea publică eliberează certificate de urbanism pentru proiectare pe termen inițial de 24 luni. Conform prevederilor art. 137 din Codul administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. În aceste condiții, având în vedere practica Primăriei mun. Chișinău de a elibera certificatele de urbanism pentru proiectare pe termen inițial de 24 luni, cererea reclamantei SRL ”Regata Imobiliare” urmează a fi tratată la fel.

Subsecvent, din circumstanțele de fapt și de drept ale speței rezultă că durata certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 urmează să corespundă prevederilor art. 5 din Legea nr. 163/2010, fiind valabil pe termen de 24 luni, adică până la data de 18 decembrie 2020. La data de 24 decembrie 2019 viceprimarul mun. Chișinău, Chironda Victor, a revocat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 prin dispoziția nr. 883-d, fiind completată ulterior prin dispoziția viceprimarului, Chironda Victor, nr. 353-d din 21 iulie 2020 cu privire la completarea dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019 ”Cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018”.

Prin decizia Curții de Apel mun. Chișinău din 27 septembrie 2023 au fost anulate ca ilegale dispoziția viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor, cu nr. 833-d din 24 decembrie 2019 ”Cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 și dispoziția nr. 353-d cu privire la completarea dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019 cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie

2018”. Decizia Curții de Apel este executorie din momentul emiterii, adică din 27 septembrie 2023.

Potrivit prevederilor art. 228 din Codul administrativ, actul administrativ individual anulat în tot sau în parte de către instanța de judecată nu produce efecte juridice, în totalitate sau în partea anulată, din momentul emiterii lui. În acest context, prin efectul normei enunțate la caz se reține că dispozițiile nr. 833-d din 24 decembrie 2019 și nr. 353-d din 21 iulie 2020 cu privire la completarea dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019 ”Cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018” sunt desființate retroactiv, prin urmare, SRL ”Regata Imobiliare” este repusă în situația anterioară emiterii actelor administrative ilegale prin prisma prevederilor art. 19 din Codul civil.

În acest sens, se evidențiază că prevederile art. 5 alin. (3) și (4) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, garantează dreptul reclamantei de a valorifica efectele certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 cu termen de valabilitate de maxim 24 luni cu posibilitatea de a solicita prelungirea duratei cu 12 luni conform normelor legale. Astfel, la caz se reține că la data emiterii de către viceprimarul mun. Chișinău, Chironda Victor, a dispoziției nr. 833-d din 24 decembrie 2019, SRL ”Regata Imobiliare” a reușit să valorifice doar 11 luni din perioada inițială de valabilitate de maxim 24 luni a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018”, garantată de prevederile art. 5 din Legea nr. 163/2010. În aceste condiții, SRL ”Regata Imobiliare” a solicitat Primarului mun. Chișinău recunoașterea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, pe termen restant de 13 luni, începând cu data noii dispoziții de constatare. Prin scrisoarea cu nr. de ieșire 2-03/1-750 din 23 aprilie 2024 viceprimarul de ramură a respins cererea prealabilă a reclamantei cu privire la recunoașterea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18, motivând că valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare a încetat până la emiterea dispozițiilor de revocare nr. 833-d din 24 decembrie 2019 și nr. 353-d din 21 iulie 2020 și că reclamanta nu a depus în termen rezonabil cererea de prelungire a duratei certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018.

Luând act de motivele invocate de autoritatea publică, SRL ”Regata Imobiliare” consideră ilegal refuzul viceprimarului mun. Chișinău, Ceban Ilie, din următoarele considerente de fapt și de drept:

Termenul de valabilitate de maxim 24 luni al certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 este garantat de prevederile art. 5 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, respectiv, prin efectul legii, actul administrativ este valabil până la 18 decembrie 2020. Legea nr. 163/2010 nu prevede competența autorității publice de a stabili din oficiu termenul certificatelor de urbanism pentru proiectare sub limita stabilită de art. 5 din lege. Totodată, se evidențiază că valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 este confirmată însăși prin faptul emiterii de către viceprimar a dispoziției nr. 833-d din 24 decembrie 2019 cu privire la revocarea actului administrativ, completată ulterior prin dispoziția nr. 353-d din 21 iulie 2020, or, de altfel, nu era necesară anularea de către viceprimar a

certificatului de urbanism pentru proiectare dacă acesta nu producea efecte juridice prin expirarea termenului inițial de valabilitate. Totodată, având în vedere că prin efectul deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2019, dispoziția nr. 833-d din 24 decembrie 2019 emisă de viceprimarul Chironda Victor cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare a fost desființată retroactiv, rezultă că la data de 27 septembrie 2023 SRL ”Regata Imobiliare” este repusă în dreptul de a perfecta documentația de proiectare în baza certificatului de urbanism pentru proiectare pe termen restant de 13 luni, adică conform situației de fapt și de drept la momentul emiterii dispoziției ilegală nr. 833-d din 24 decembrie 2019 cu privire la revocarea actului administrativ.

De asemenea, la caz, se reține că în refuzul viceprimarului mun. Chișinău, Ceban Ilie, de a recunoaște valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare lipsesc probe concludente și/sau motivele de fapt și de drept care justifică în sensul art. 137 din Codul administrativ, derogarea de la practica constantă a primăriei și să demonstreze proporționalitatea și legalitatea constatării termenului de valabilitate al certificatului de urbanism sub limita de 24 luni. În această ordine de idei, se menționează că potrivit prevederilor art. 31 și art. 118 alin. (3) din Codul administrativ, motivarea actelor administrative scrise este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia. Alin. (2) al art. 118 din Codul administrativ stabilește componentele obligatorii ale motivării actului administrativ și anume: a) motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile - o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. Totodată, art. 119 din Codul administrativ subliniază condiția obligatorie de claritate a conținutului actului administrativ. Astfel, raportând scrisoarea din 23 aprilie 2024 emisă de viceprimarul mun. Chișinău cu privire la refuzul de a recunoaște valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18, la prevederile Codului administrativ, se evidențiază că refuzul autorității publice nu conține motive de drept concludente și pertinente pentru a nu constata valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18.

Pe aceeași undă de idei, nu pot fi reținute argumentele viceprimarului mun. Chișinău precum că reclamanta nu a înaintat în termen rezonabil cererea de prelungire a duratei certificatului de urbanism pentru proiectare, or, SRL ”Regata Imobiliare” a contestat în instanța de judecată dispoziția viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor, cu nr. 833-d din 24 decembrie 2019 ”Cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 și dispoziția nr. 353-d ”Cu privire la completarea dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019 cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018”, acestea fiind anulate ca ilegale prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023. În aceste circumstanțe, se menționează că pe durata examinării de către instanțele de judecată a acțiunii în ordine de contencios administrativ reclamanta a fost în

imposibilitate să realizeze documentația de proiectare în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18. Mai mult de atât, se remarcă că Legea nr. 163/2010 nu stabilește criterii pentru estimarea termenului rezonabil în care reclamanta este obligată să ceară prelungirea certificatului de urbanism pentru proiectare, iar în circumstanțele speței și anume, în condițiile în care la data de 27 septembrie 2023 Curtea de Apel Chișinău a stabilit că revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare, concluziile autorității publice cu privire la tardivitatea înaintării cererii de constatare a valabilității actului sunt lipsite de consistență juridică și suport probatoriu. De asemenea, în speță cu referire la argumentele viceprimarului de ramură al mun. Chișinău precum că nu recunoaște valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare pe motiv că a contestat cu recurs decizia Curții de Apel mun. Chișinău din 27 septembrie 2023, se reține că potrivit legislației în vigoare recursul nu suspendă executarea deciziilor instanțelor de apel cu privire la anularea actelor administrative.

În altă ordine de idei, se remarcă că reclamanta nu a fost informată despre inițierea procedurii administrative și nici nu a fost audiată în legătură cu circumstanțele expuse în cererea pentru recunoașterea valabilității actului administrativ, în aceste condiții nu sunt clare motivele, probele pe care autoritatea publică a exercitat dreptul discreționar, în aceste condiții precum și nemotivarea refuzului autorității publice afectează iremediabil legalitatea actului administrativ defavorabil. Conform art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitatea administrativă. în circumstanțele de fapt și de drept enunțate mai sus, refuzul arbitrar de a constata valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare privează SRL ”Regata Imobiliare” de posibilitatea perfectării documentației de proiectare pentru construirea unui centru socio-cultural și de agrement. Potrivit art. 21 din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autoritățile publice și instanțele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor și a libertăților persoanelor decât în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege. Astfel, autoritatea publică în cadrul realizării competențelor atribuite prin lege, nu este îndreptățită să întreprindă nici o măsură care să intre în contradicție cu legea sau să încalce domeniul rezervat legii.

În acest context, având în vedere că prin decizia Curții de Apel Chișinău s-a constatat că certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 a fost revocat ilegal, se reține și faptul că erorile sau omisiunile comise de autoritățile publice la aplicarea legii nu pot fi transferate privatului. La caz, se evidențiază că în aceste circumstanțe inacțiunea pârâtului este contrară principiului protecției încrederii legitime în activitatea administrației publice. Conform art. 30 din Codul administrativ, autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

Începând cu data obținerii certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 beneficiarul SRL ”Regata Imobiliare” dispune de ”speranța legitimă” și certitudinea că este în drept să valorifice efectele certificatului de urbanism și anume de a obține documentația de proiect pentru edificarea unui centru socio-cultural și de agrement, de a face investiții, de a executa angajamente față de terți. Mai mult speranța legitimă a reclamantului de obține prelungirea certificatului de urbanism pentru proiectare este fortificată și prin faptul că actele administrative emise de autoritățile publice privind revocarea acestuia au fost anulate de Curtea de Apel Chișinău. Având în vedere că certificatul de urbanism pentru proiectare servește temei pentru obținerea autorizației de construcții și obținerea pe cale de consecință a unui bun, acesta poate de asemenea, să se bucure de protecția art. 1 Protocol nr. 1 la Convenție. Astfel, acolo unde interesul cu privire la proprietate face parte din natura pretenției, persoana care o invocă poate fi privită ca având o ”speranță legitimă” dacă există o bază suficientă pentru acest interes în dreptul național (Slivenko c. Letoniei [GC], nr 48321/99, § 105, CEDO 2003 X și John și alții c. Germaniei [GC], ne 46720/99, 72203/01 și 72552/01, § 86, CEDO 2005 VI) ”.

În acest sens, în motivarea admiterii acțiunii în constatare se remarcă că în circumstanțele speței nu există temei legal pentru autoritatea publică de a se distanța de la normele legale pentru a nu emite actul administrativ solicitat. Într-un stat de drept obligația de respectare a legii este esențială, aceasta reprezintă garantul respectării drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, precum și al funcționării mecanismului statului de drept. Legalitatea înseamnă respectarea cu strictețe a unei norme de drept. Principiul legalității este universal și fundamental, care obligă toți subiecții raporturilor juridice să respecte în activitatea lor legea. În conformitate cu prevederile art. 209 din Codul administrativ, acțiunea în contencios administrativ se înaintează în termen de 30 zile de la data expirării termenului pentru procedura prealabilă. La caz, se reține că reclamanta a fost informată despre refuzul de a recunoaște valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 prin scrisoarea nr. de ieșire nr. 2-03/1-750 din 23 aprilie 2024, în aceste condiții, acțiunea în constatare urmează a fi depusă până la data de 23 mai 2024, respectiv, consideră prezenta cerere depusă în termenul stabilit de lege.

Prin **referințele** depuse de Primarul mun. Chișinău s-a relevat următoarele:

La data de 05 decembrie 2023 SRL ”Regata Imobiliare” a înaintat acțiune în instanța de judecată, privind obligarea Primarului mun. Chișinău să emită actul administrativ cu privire la prelungirea termenului certificatului de urbanism nr. 814/418 cu 12 luni. Însăși reclamanta argumentează că prin cererea din 09 octombrie 2023 SRL ”Regata Imobiliare” a solicitat prelungirea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018. Pretinde reclamanta că cererea din 09 octombrie 2023 nu a fost examinată în termenul legal, astfel a înaintat acțiunea în instanța de judecată. Conform art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare). Conform art. 162 alin. (1) din Codul administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă. Conform

art. 165 alin. (1) din Codul administrativ, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției. 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. Conform art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. Conform art. 209 alin. (1) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia. Reieșind din prevederile legale supra citate, nesoluționarea cererii în termenul prevăzut se contestă cu cererea prealabilă, iar acțiunea în obligare se depune în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei cu privire la cererea prealabilă, sau expirarea termenului de soluționare a cererii prealabile, astfel respectarea procedurii prealabile pentru acțiunea în obligare este regula imperativă.

Instituția procedurii prealabile nu poate privită ca o etapă pur formală, or aceasta acordă posibilitatea autorității publice de corecta abaterile sau încălcările comise în cadrul activității administrative, iar ca efect se asigură o economie procesuală și în același timp celeritatea repunerii în drepturi a subiectului vizat. În această ordine de idei legislatorul a instituit și conduita necesară a fi urmată de către reclamant în situația în care acțiunea de contencios administrativ necesită respectarea procedurii prealabile, or art. 209 alin. (1) din Codul administrativ prevede expres că, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acestei. Materialele dosarului confirmă cu certitudine faptul că cererea din 09 octombrie 2023 nu poate fi catalogată drept cerere prealabilă. Conform prevederilor art. 207 alin. (2) lit. f) din Codul administrativ, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208. Astfel, se impune concluzia că reclamantul a inițiat acțiunea de contencios administrativ fără respectarea procedurii prealabile, circumstanță care dictează inadmisibilitatea acțiunii.

Conform art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17. Reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17. La examinarea în fond, instanța urmează să analizeze două elemente: dacă actul respectiv prezintă suspiciuni serioase și rezonabile (cumulativ) privind legalitatea actului administrativ și dacă prin el se încalcă un drept - există drept vătămat al reclamantului. În conformitate cu art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă. Dispozițiile art. 20 din Codul administrativ prevăd că dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele

de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod. Se reține că normele legale nominalizate sunt de concept și aplicabile în mod sistemic cu prevederile art. 17, 20, 39 și 207 din Codul administrativ, revendicarea dreptului încălcat și afectarea acestuia prin activitatea administrativă fiind condiția fundamentală nu numai pentru succesul acțiunii din punct de vedere al admiterii acțiunii, dar și din perspectiva îndeplinirii testului de admisibilitate a acesteia, inclusiv și a cererii prealabile. Această constatare este susținută și de dispozițiile art. 3 din Codul administrativ, potrivit cărora legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept, precum și de prevederile art. 38 alin. (2) din Codul administrativ, ce dispune că orice persoană care revendică un drept vătămat propriu 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.

Se reține cu titlu de principiu că, reglementările Codului administrativ promovează acțiunile de contencios administrativ valorificate de persoane în apărarea drepturilor subiective și nicidecum nu admite actio popularis sau acțiuni menite să declanșeze un control judecătoresc obiectiv ale actelor administrative. Aici cu mențiunea că, nu urmează să se confunde drepturile subiective cu drepturile obiective, mai mult, nu trebuie de generalizat dreptul vătămat, or, reclamantul nu a indicat cum actul contestat poate încălca sau afecta un drept legitim al său. Același raționament derivă și din prevederile art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, care prevede că, 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 și repararea pagubei.

Prin răspunsul nr. 2-03/1-750 din 23 aprilie 2024 argumentat de fapt și de drept, cererea prealabilă din 05 aprilie 2024 SRL ”Regata Imobiliare” a solicitat recunoașterea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a fost respinsă.

Este absolut eronată afirmația reclamantei prezentată în vederea argumentării dreptului lezat: ”...refuzul de a constata valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare privează SRL ”Regata Imobiliare” de posibilitatea de a perfecta documentația de proiectare pentru construirea unui centru socio-cultural și de agrement”, ori, SRL ”Regata Imobiliare” are posibilitatea de a depune cerere în conformitate cu prevederile legale și cu procedura stabilită, în vederea obținerii actelor necesare pentru construirea unui centru socio-cultural și de agrement. În baza celor menționate supra, conchide cu certitudine lipsa elementului de drept vătămat conform art. 17 din Codul administrativ, prin actul analizat la caz. Reclamanta nu îndeplinește testul de admisibilitate al acțiunii înaintate prim prisma faptului că lipsește un drept lezat.

Atrage atenția că cerința înaintată privind constatarea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018 cu termen de valabilitate restant de 13 luni, nu se încadrează în felurile acțiunilor prevăzute de Codul administrativ. Astfel pretențiile înaintate nu pot forma obiectul unei acțiuni în procedura de contencios administrativ,

din care considerent solicităm declararea drept inadmisibilă a cererii de chemare în judecată depusă de către reclamant ori pretențiile depășesc competența instanței de judecată. Cerințele depășesc competența instanței de judecată, ori admiterea unei asemenea acțiuni ar fi o imixtiune în activitatea autorității publice locale și substituirea atribuțiilor Consiliului mun. Chișinău prevăzute de Legea nr. 436/2016 privind administrația publică locală și Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Ca concluzie acțiunea înaintată este inadmisibilă și urmează a fi respinsă prin prisma normelor supra invocate.

Certificatul de urbanism nr. 814/418 a fost emis de autoritatea publică locală la data de 18 decembrie 2018 ca urmare a cererii depuse de SRL ”Regata Imobiliare” în baza prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în vigoare la momentul emiterii.

Actul administrativ certifică: Elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui centru multifuncțional (social-cultural și de agrement) pe terenul cu nr. cadastral *****, din contul demolării construcțiilor situate în municipiul Chișinău, sectorul Buiucani, str. ***** și conține următoarele prescripții:

”Regimul juridic: Lotul de pământ cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2236 ha - proprietate municipală, în arenda solicitantului, conform contractului de arendă funciară nr. 6580/2014 din 31 decembrie 2014 și contractului de cesiune a creanței din 14 noiembrie 2017. Construcțiile cu nr. cadastrale ***** și ***** (comercială/prestări servicii, depozite), cu suprafața totală de 961,7 mp - proprietatea solicitantului, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1945 din 27 iunie 2017, conform datelor din Registrul bunurilor imobile al Serviciului cadastral teritorial Chișinău, vizualizate la 30 noiembrie 2018. Conform procesului-verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic municipal din 18 iulie 2018, a fost acceptată schița de proiect. Conform procesului-verbal al ședinței CNMI nr. 12 din 19 iulie 2018, a fost acceptată schița de proiect privind construirea unei clădiri de menire social-culturală și de agrement cu multe niveluri. Conform avizului expertizei arheologice nr. 786 din 19 septembrie 2018, Agenția Națională Arheologică a avizat, condiționat, schița de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor de excavație, executorul lucrărilor va anunța autoritatea publică locală și Agenția Națională Arheologică. Conform scrisorilor Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, Inspectoratului ecologic de stat, Centrului de sănătate publică din municipiul Chișinău, Inspectoratului general pentru situații de urgență, Agenției ecologice Chișinău și I.P.M. ”Chișinăuproiect”, privind posibilitatea construirii unui centru social-cultural și de agrement pe terenul cu nr. cadastral ***** din str. *****. Prin scrisoarea nr. 5/629 din 21 septembrie 2018, Direcția salvatori și pompieri a Inspectoratului general pentru situații de urgență a avizat condiționat schița de proiect. Prin scrisoarea nr. 01/01-4866 din 20 octombrie 2018, Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului al Republicii Moldova a avizat amplasarea obiectivului condiționat, cu respectarea prevederilor legislației.

Regimul economic: Interdicții asupra dreptului imobilului examinat nu sunt înregistrate.

Regimul tehnic: Conform datelor DGAURF nu sunt atestate procese geologice active pentru zona respectivă. Seismicitatea în conformitate cu harta microraionării după condițiile seismice constituie 8 grade. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare municipale, strămutarea lor din zona de construire, inclusiv de transformare și asigurarea condițiilor necesare pentru exploatarea/protejarea lor ulterioară va fi efectuată în baza avizelor serviciilor de resort. Demolarea construcțiilor va fi efectuată în baza autorizației de desființare nr. 95a/18din 12 octombrie 2018.

Regimul arhitectural-urbanistic: Conform Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, imobilul este amplasat în nucleul istoric al Chișinăului, monument de importanță națională, inclus cu nr. 308 Chișinău, în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531-XII din 22.06.1993. Documentația de proiect va fi elaborată de persoane autorizate, conform actelor normative în vigoare, inclusiv celor sanitare, protecției mediului, contra incendiilor și antiseismice, ținând cont de regimul urbanistic din zona respectivă, procesul-verbal al ședinței CNMI nr. 12 din 19 iulie 2018, schița de proiect avizată la 31 iulie 2018, avizul Agenției Naționale Arheologice, Ministerului Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului al Republicii Moldova și Inspectoratului general pentru situații de urgență. Obiectivul va fi amplasat în limitele terenului arendat cu nr. cadastral *****. De prevăzut: amplasarea, echiparea și conformarea clădirii conform cerințelor normative în vigoare. De prevăzut parcaje auto pentru clienți/angajați. Se impune asigurarea stabilității clădirilor învecinate și respectarea retragerilor de la hotarele terenului, cu amplasarea acceselor auto în limitele terenului arendat, fără afectarea spațiului grădinii publice. Pentru lucrările de construire și finisare vor fi utilizate materiale certificate. Este necesar de prevăzut: amenajarea terenului aferent, iluminarea nocturnă și accesul pentru persoane cu mobilitate redusă. Proiectul de execuție, verificat în modul stabilit, va fi prezentat spre aprobare arhitectului-șef al municipiului Chișinău. Certificatul nu permite executarea lucrărilor de construcție și are valabilitate 12 (douăsprezece) luni de la data emiterii. Documentația de proiect, în baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire, va fi însoțită de următoarele avize și studii: Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare; ÎCS ”Gaz-Natural Fenosa” SA. Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 647/18 din 17 septembrie 2018, se consideră nul.”

Procedura de eliberare și prelungire a certificatului de urbanism pentru proiectare este reglementată de Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de constructive, după cum urmează, certificat de urbanism pentru proiectare - act 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 de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect.

Un aspect important al speței la care urmează a atrage atenția este faptul că prevederile legale în baza cărora a fost posibilă emiterea certificatului de urbanism nr. 814/418 la moment au fost modificate, după cum urmează, conform art. 3 din legea menționată, în vigoare la momentul

emiterii actului, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați; acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit; schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă si arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat._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 și înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de până la 30 de zile, cu înștiințarea 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 plății se prezintă în momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

La moment prevederile Legii au fost modificate și în condițiile actuale art. 3 statuează: (1) certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul rețelelor inginerești și de comunicații electronice și al elementelor de infrastructură asociată acestor rețele - în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de rețele publice de comunicații electronice, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați; actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului; acordul scris al proprietarului terenului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrațiile și rezidenții zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construcția halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere. 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 și înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de până la 30 de zile, cu înștiințarea 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 plății se prezintă în momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Astfel în condițiile actuale, în cazul în intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, certificatul de urbanism nu mai poate fi emis în baza schiței de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării.

Conform prevederilor art. 4 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Prevederile legii speciale supra menționate nu prevăd o procedură de constatare a valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare, ori legea stipulează expres unica posibilitate de prelungire a actului emis. Cerința supra menționată nu numai că nu se încadrează în prevederile legii speciale dar și depășește competența instanței de judecată, ori instanța de judecată nu are cunoștințele necesare și nu este licențiată în domeniul arhitectural-urbanistic, nu cunoaște care sunt actualele reglementări asupra regimului tehnic, economic, arhitectural-urbanistic ale terenului pentru a soluționa cerința reclamantei. Eliberarea certificatelor de urbanism și prelungirea acestora este competența autorității publice locale, ori legea specială deleagă cu asemenea competențe și atribuții exclusiv autoritatea publică locală, care are instrumentele necesare și specialiștii specializați și licențiați în domeniu. Terenul din str. *****, este amplasat în zonă cu statut special și în adiacența obiectivelor cu importanță strategică, Parlamentul Republicii Moldova, Președinția RM, amplasat în nucleul istoric al municipiului Chișinău și constituie monument de importanță națională, conform poziției 284 din Registrul monumentelor Republicii Moldova aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531 din 22.06.1993.

Conform art. 6 din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului, documentația de urbanism și amenajare a teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice și regulamentele aferente acestora. 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. 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. Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului. Art. 12 al aceleiași legi statuează că, planurile urbanistice sunt următoarele: a) planurile urbanistice generale; b) planurile urbanistice zonale; c) planurile urbanistice de detaliu. Procedura de elaborare a documentației de urbanism este reglementată de Legea supra menționată și prevede: elaborarea documentației; avizarea documentației; consultarea populației; aprobarea documentației.

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, imobilul respectiv este amplasat în zona cu codul ”C3-c”, cu funcțiuni comerciale în zone centrale (se referă la zonele în care sunt permise vânzarea cu amănuntul, birouri, recreere, servicii, manufactură mică. Nu sunt permise funcțiuni care solicită trafic ridicat și cantități mari de depozitat) acesta nu este aplicabil, or, conform pct. 4 al deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, pentru zona centrală istorică a orașului Chișinău, Regulamentul local de urbanism (în prezent, nu este aplicabil) intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul mun. Chișinău a Planului urbanistic zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor. Conform pct. 9 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 2/28 din 02 aprilie 2021 ”Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare Consiliului mun. Chișinău a planurilor urbanistice zonale și de detaliu”. Se stabilește că amplasarea/încadrarea obiectivelor noi (construcții capitale) în zonele cu regim de protecție, în zonele funcția cărora nu a fost reglementată în Regulamentul local de urbanism, în subzonele locuințelor colective de tipul ”R6” și ”R7”, pe teritoriul între aliniamentele stradale ale subzonelor de tipul ”R6” și ”R7” și liniile roșii ale străzilor, poate fi realizată, după caz, doar în baza planurilor urbanistice zonale sau de detaliu. Conform prevederilor deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 2/28 din 02 aprilie 2021, elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) și a Planurilor urbanistice de detaliu, la cererea persoanelor fizice și juridice se realizează în etape, după cum urmează: Din sursele inițiatorului, de către specialiști atestați în domeniu, în conlucrare cu I.M.P. ”Chișinăuproiect” și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, se elaborează studiul de fundamentare (studiu de justificare), care va cuprinde informația specificată în anexa nr. 1 la prezenta decizie: ”Conținutul cadru al studiului de fundamentare urbanistică”.

De asemenea terenul menționat, pe care se pretinde a construi, face parte din spațiile verzi, fiind în limitele Grădinii Publice ”Ștefan cel Mare și Sfânt” conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 19/1 din 28 septembrie 2000 ”Cu privire la stabilirea hotarelor spațiilor verzi din intravilanul municipiului Chișinău” modificată prin decizia nr. 6/28 din 27 iunie 2013. Potrivit pct. 1 din Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 978 din 02 septembrie 2004 privind stabilirea moratoriului la modificarea tramei stradale și amplasarea construcțiilor în centrul istoric și în spațiile verzi ale mun. Chișinău”, se acordă statut de zonă protejată de importanță națională: - centrului - nucleul istoric al mun. Chișinău, amplasat în perimetrul străzilor A. Mateevici - C. Stere - A. Șciusev - Mihai Viteazul - Sf. Andrei - I. Zaikin – Albișoara - Ismail - Ștefan cel Mare și Sfânt - Ciuflea - București - L. Tolstoi - Ismail, și fondului istoric construit, nominalizate la pozițiile 308 și 283 din Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531-XII din 22 iunie 1993; - spatiilor verzi din categoriile de funcționalitate, clasificate conform art. 16 din Legea nr. 591-XIV din 23 septembrie 1999, constituite din grădini, parcuri, păduri; - parcuri și scuaruri, aprobate și delimitate prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 19/1 din 28 septembrie 2000. Pct. 2 din Hotărârea menționată stabilește, amplasarea obiectivelor pe teritoriul centrului istoric și în spațiile verzi indicate la pct. 1 se va efectua în baza planurilor urbanistice de detaliu, elaborate

din contul beneficiarilor, care vor fi coordonate cu Departamentul Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului, Ministerul Culturii, Ministerul Ecologiei și Resurselor Naturale și aprobate de Consiliul mun. Chișinău. Conform prevederilor art. 20 alin. (1) din Legea nr. 591 din 23.09.1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale, agenții economici care doresc să amplaseze în spațiile verzi proprietate publică obiective pentru activități economico-sociale compatibile cu destinația spațiilor verzi (instalații pentru practicarea sportului, jocurilor și pentru odihnă, obiective de menire social-culturală, unități comerciale mobile) solicită autorizația administrației publice locale, prin care se stabilesc, în coordonare cu Agenția de Mediu, locul de amplasare și suprafața obiectivelor, precum și condițiile de desfășurare a activității. În spațiile verzi proprietate publică se interzice construcția și/sau amplasarea altor obiective decât cele compatibile cu destinația spațiilor verzi (instalații pentru practicarea sportului, a jocurilor și pentru odihnă, obiective de menire social-culturală, unități comerciale mobile). Prevederile prezentului alineat nu se aplică zonelor de recreere aferente bazinelor acvatice de importanță națională prevăzute de cadrul normativ aprobat de Guvern.

Până în prezent, actele nominalizate nu au fost emise, astfel documentație de urbanism valabilă pentru terenul str. ***** nu este aprobată și nu sunt întrunite condițiile legale statuate în art. 4 din Legea nr. 163/2010. În condițiile prevederilor legale supra menționate certificat de urbanism pentru imobilul solicitat nu poate fi emis.

Un alt aspect important și relevant speței din considerentele cărora cererea nu poate fi admisă este și faptul că valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a expirat la 19 decembrie 2019, anterior emiterii dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019.

Conform prevederilor art. 5 din Legea nr. 163/2010, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentației de proiect, care nu poate depăși 24 de luni de la data emiterii certificatului. La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni. Astfel cererea pentru prelungirea valabilității acestuia, urma a fi depusă în termen rezonabil, până la expirarea valabilității actului permisiv.

Este absolut eronată și contrară normei citate argumentul reclamantei precum că certificatul de urbanism pentru proiectare urma să fie stabilit de 24 de luni, conform prevederilor legale. Atrage atenția că conform normei imperative, art. 5 din Legea nr. 163/2010, termenul nu poate depăși 24 luni, însă stabilirea expresă a termenului este de competența autorității publice locale. Mai mult ca atât de către reclamant, care este și beneficiarul certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, după recepționarea actului nu au fost înaintate obiecții și nici nu a fost contestat actul sau prescripția termenului de 12 luni. Conform art. 139 din Codul administrativ, un act administrativ individual devine valabil pentru persoana căreia îi este destinat sau care este afectată de el în momentul în care i se comunică acesteia, cu excepția cazului când actul administrativ însuși stabilește o dată ulterioară pentru obligativitatea sa. Un act administrativ individual obține valabilitate cu acel conținut cu care este comunicat. Un act administrativ individual rămâne valabil atâta timp cât nu este retras, revocat sau anulat într-

un alt mod ori nu s-a consumat prin expirarea timpului sau într-un alt mod. Actele administrative individuale se respectă de către autoritatea publică emitentă, alte autorități publice, destinatarii acestora și persoanele terțe. Un act administrativ individual nul nu produce efecte juridice. Conform art. 140 din Codul administrativ, un act administrativ individual obține puterea lucrului decis atunci când nu mai poate fi contestat nici pe cale prealabilă, nici prin acțiune în instanța de judecată competentă. Dacă un act administrativ individual are mai mulți destinatari sau mai multe persoane sunt afectate de acesta, puterea lucrului decis poate surveni în momente diferite pentru fiecare din aceste persoane. Astfel actul s-a consumat și și-a pierdut efectul juridic la data expirării termenului de 12 luni, prescris, expres în act, adică la data de 18 decembrie 2019.

În privința alegațiilor reclamantei referitoare la emiterea dispoziției de revocare menționează că acesta a fost inițiată la examinarea demersului înaintat de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova. Sub aspectul nerespectării de către autoritatea publică locală a procedurii administrative, reține că actul administrativ individual contestat, a fost emis cu respectarea normelor de drept care reglementează procedura de emitere și prelungire a certificatului de urbanism pentru proiectare. Astfel, autoritatea publică emitentă, în urma analizei circumstanțelor ce au determinat lipsa temeiurilor de admitere a cererii și a optat pentru opțiunea conferită de lege autorității publice locale, opțiune care nu putea fi tratată altfel ori privilegiată prin aplicarea eronată a legii. Mai mult ca atât nici autoritatea publică locală, prin prisma prevederilor legale nu are competența de a constata valabilitatea unui certificat de urbanism pentru proiectare.

În circumstanțele descrise, conchide că actul administrativ contestat este legal, nefiind incidentă consecința anulării acestuia prin prisma raționamentelor expuse în acțiunea înaintată, iar temei pentru constatarea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nu este. Conform art. 5 din Codul administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplica nemijlocit legea. Art. 8 din Codul administrativ prevede că, regimul de putere publică reprezintă ansamblul competențelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităților publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forță juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice. Conform art. 109 alin. (1) și (2) din Constituția Republicii Moldova, administrația publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia privește atât organizarea și funcționarea administrației publice locale, cât și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă.

Reieșind din cele expuse se constată că certificatul de urbanism pentru proiectare s-a consumat prin expirarea termenului, documentație de urbanism valabilă pentru terenul din str. ***** nu este aprobată, respectiv cererea privind constatarea valabilității actului, precum și cererea privind prelungirea valabilității actului nu pot fi admise.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 27 decembrie 2024 acțiunile

nominalizate supra au fost conexate într-o singură procedură judiciară.

În ședința de judecată reprezentantul SRL ”Regata Imobiliare”, avocatul Doicov Igor, a susținut acțiunile înaintate și a pledat pentru admiterea lor integrală.

În ședința de judecată reprezentantul Primarului mun. Chișinău, Tofan Aliona, nu a recunoscut acțiunile deferite judecății și a solicitat respingerea lor ca neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunile deduse judecății sunt admisibile, totodată acțiunea în realizare este întemeiată şi urmează a fi admisă, iar acțiunea în constatare este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Conform **art. 22 din Codul 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.

În concordanță cu **art. 93 din Codul 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.

Conform **art. 189 alin. (1) și (2) din Codul administrativ**, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

În acord cu **art. 194 alin. (1) din Codul administrativ**, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.

În conformitate cu **art. 195 din Codul administrativ**, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169-171.

Conform **art. 219 din Codul administrativ**, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată

indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

În conformitate cu **art. 225 din Codul 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.

Conform **art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă**, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform **art. 121 din Codul de procedură civilă**, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar **art. 122 din Codul de procedură civilă** prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Circumstanțele de fapt relevante.

În cadrul ședinței nr. 12 din data de 19 iulie 2018, Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării a avizat schița de proiect privind construirea unui centru social-cultural de agrement, cu parcări subterane, amplasat pe str. *****, beneficiar: SRL ”Regata Imobiliare”, iar în cadrul ședinței nr. 1 din 17 ianuarie 2019, CNMI a aprobat proiectul de execuție a centrului social-cultural specificat mai sus.

Avizele CNMI menționate supra au fost aprobate de către Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și eliberate reclamantei SRL ”Regata Imobiliare” în conformitate cu prevederile pct. 20 din Hotărârea Guvernului nr. 73 din 31 ianuarie 2014 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Național al Monumentelor Istorice.

În baza avizelor CNMI aprobate de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, la data de 18 decembrie 2018, Primarul mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 pentru construirea unui centru multifuncțional (social-cultural și de agrement), pe terenul cu nr. cadastral ***** din contul demolării construcțiilor cu numerele cadastrale: *****, amplasate pe str. *****, în beneficiul SRL ”Regata Imobiliare”.

Certificatul de urbanism nr. 814/18 a fost eliberat pe termen de 12 luni.

La data de 16 octombrie 2019, CNMI de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării a revocat deciziile și avizele CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat - 8 niveluri supraterane (2S+D+P+7E).

La cererea Ministerului Educației, Culturii și Cercetării, la data de 24 decembrie 2019, prin dispoziția viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor, nr. 833-d s-a revocat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 pentru construirea unui centru multifuncțional, fiind completată ulterior prin dispoziția nr. 353-d.

SRL ”Regata Imobiliare” a contestat în instanța de judecată actele administrative defavorabile și anume: decizia CNMI de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării din 16 octombrie 2019 cu privire la revocarea deciziilor și avizelor CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat - 8 niveluri supraterane (2S+D+P+7E), precum și dispozițiile nr. 833-d și nr. 353-d ale viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18.

Prin decizia definitivă a Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023 a fost anulată ca ilegală decizia CNMI nr. 16 din 16 octombrie 2019 privind abrogarea deciziilor și avizelor CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect Construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** aprobată la 18 octombrie 2019 de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării. De asemenea, au fost anulate ca ilegale dispoziția viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor, cu nr. 833-d din 24 decembrie 2019 ”Cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018” și dispoziția nr. 353-d ”Cu privire la completarea dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019”. Decizia Curții de Apel este executorie din momentul emiterii.

La data de 09 octombrie 2023 (cerere prejudiciară) și respectiv 04 martie 2024 (cerere prealabilă) SRL ”Regata Imobiliare” a solicitat Primarului mun. Chișinău prelungirea cu 12 luni a termenului certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018.

Prin răspunsul nr. 2-03/1-2706 din 07 martie 2024 semnat de viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie, s-a comunicat că, potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 (termen de valabilitate de 12 luni), SRL ”Regata Imobiliare” i-a fost autorizată elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui centru multifuncțional (social-cultural și de agrement) pe terenul cu nr. cadastral *****, din contul demolării construcțiilor cu nr. cadastrale ********** din str. *****. În baza dispoziției viceprimarului de ramură nr. 883-d din 24 decembrie 2019, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a fost revocat. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2023, dispoziția nr. 883-d din 24 decembrie 2019 a fost anulată. Valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a expirat la 19

decembrie 2019, anterior emiterii dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019. Conform art. 5 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentației de proiect, care nu poate depăși 24 luni de la data emiterii certificatului. La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni. Cererea pentru prelungirea valabilității acestuia urma a fi depusă în termen rezonabil, până la expirarea valabilității actului permisiv. Reprezentantul Primarului mun. Chișinău a contestat, în modul stabilit și în termenii prevăzuți de Codul administrativ, cu cerere de recurs din 23 noiembrie 2023, decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023. Reieșind din cele expuse, prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 se respinge.

La data de 05 aprilie 2024 SRL ”Regata Imobiliare” a solicitat Primarului mun. Chișinău recunoașterea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018.

Prin răspunsul nr. 2-03/1-750 din 23 aprilie 2024 semnat de viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie, s-a comunicat că, potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 (termen de valabilitate de 12 luni), SRL ”Regata Imobiliare” i-a fost autorizată elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui centru multifuncțional (social-cultural și de agrement) pe terenul cu nr. cadastral *****, din contul demolării construcțiilor cu nr. cadastrale ********** din str. *****. În baza dispoziției viceprimarului de ramură nr. 883-d din 24 decembrie 2019, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a fost revocat. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2023, dispoziția nr. 883-d din 24 decembrie 2019 a fost anulată. Valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a expirat la 19 decembrie 2019, anterior emiterii dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019. Conform art. 5 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentației de proiect, care nu poate depăși 24 luni de la data emiterii certificatului. La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni. Cererea pentru prelungirea valabilității acestuia urma a fi depusă în termen rezonabil, până la expirarea valabilității actului permisiv. Reprezentantul Primarului mun. Chișinău a contestat, în modul stabilit și în termenii prevăzuți de Codul administrativ, cu cerere de recurs din 23 noiembrie 2023, decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023. Reieșind din cele expuse, cererea se respinge.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

1. Revendicările părții reclamante se circumscriu unei acțiuni în realizare și constatare susceptibile controlului judecătoresc în procedura contenciosului administrativ în lumina art. 206 alin. (1) lit. c), d) și art. 224 alin. (1) lit. c), d) din Codul administrativ. Or, partea reclamantă pretinde constatarea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18

decembrie 2018, precum și prelungirea valabilității termenului acestuia. Prelungirea valabilității termenului certificatului de urbanism pentru proiectare nu operează prin emiterea de către autoritatea publică competentă a unui act administrativ individual ci prin realizarea unui act real sau operațiune administrativă (semnare, aprobare, avizare) de către semnatarii emitentului pe însăși certificatul de urbanism pentru proiectare primar.

2. Competența jurisdicțională materială și teritorială aparține Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani). În virtutea atribuțiilor funcționale acordate de Codul administrativ, cerințele înaintate de reclamant pot fi soluționate de instanța de contencios administrativ, fără a se considera că prin acest exercițiu judiciar, instanța de judecată și-ar aroga atribuțiile funcționale ale autorității publice pârâte sau s-ar fi substituit în competențele ultimei.

3. Dreptul subiectiv vătămat – dreptul de proprietate, dreptul la realizarea planului investițional și protecția acestuia.

4. Partea reclamantă a formulat cereri prejudiciare, ca reacție au fost emise răspunsurile nr. 2-03/1-2706 din 07 martie 2024 și nr. 2-03/1-750 din 23 aprilie 2024 semnate de viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie. Art. 164 alin. (4) din Codul administrativ - dacă nu este denumită ca atare, o cerere prealabilă nu poate fi respinsă din acest motiv dacă este clară intenția de apărare împotriva unei decizii care are ca obiect emiterea unui act administrativ individual. Art. 208 alin. (2), (4), (5) din Codul administrativ - dacă autoritatea publică competentă decide cu privire la cererea prealabilă, deși termenul pentru depunerea cererii prealabile nu a fost respectat, acțiunea în contenciosul administrativ este oricum admisibilă. O acțiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acțiuni. O acțiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

5. Corelând data comunicării deciziilor pe marginea cererilor prealabile cu data înaintării acțiunilor în judecată, se constată încadrarea în termenul legal. Art. 209 alin. (3) din Codul administrativ - pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

6. Nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; nu există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; la aceeași sau la altă instanță de judecată nu se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În această ordine de idei, instanța constată cu certitudine că partea reclamantă a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni prevăzute la art. 207 din Codul administrativ.

Cadrul normativ general.

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

În acord cu **art. 16 din Codul administrativ**, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

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

Conform **art. 21 din Codul 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.

În consonanță **cu art. 22 din Codul 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.

În corespundere cu **art. 23 din Codul administrativ**, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente acţionează respectând principiul egalităţii şi nediscriminării. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să trateze în mod egal persoanele aflate în situaţii similare. Orice diferenţă de tratament trebuie justificată în mod obiectiv. Atât în cadrul procedurii administrative, cât şi în cadrul procedurii de contencios administrativ sau ca rezultat al acestora, nicio persoană nu poate beneficia de privilegii, nu poate fi dezavantajată, lipsită de drepturi sau scutită de obligaţii pe motiv de rasă, origini familiale, sex, limbă, cetăţenie, apartenenţă etnică, religie, convingeri politice sau ideologice, educaţie, situaţie economică, condiţie socială.

Conform **art. 25 din Codul administrativ**, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să îşi exercite atribuţiile legale în mod imparţial, indiferent de propriile convingeri sau interesele persoanelor care le reprezintă.

În concordanță cu **art. 31 din Codul administrativ**, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit **art. 32 din Codul administrativ**, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

Art. 34 din Codul administrativ prescrie că, autorităţile publice au obligaţia să contribuie şi să colaboreze în vederea realizării competenţelor ce le revin potrivit legii.

În conformitate cu **art. 38 din Codul administrativ**, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanţă de judecată independentă, imparţială şi instituită prin lege. În acest scop, instanţa de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege şi să asigure desfăşurarea cu celeritate a procesului.

În corespundere cu **art. 94 din Codul administrativ**, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

Potrivit **art. 118 din Codul administrativ**, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

În acord cu **art. 120 din Codul administrativ**, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

Potrivit **art. 137 din Codul administrativ**, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Dacă autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

În conformitate cu **art. 225 din Codul administrativ**, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Cadrul normativ special.

În acord cu **art. 1 din Protocolul adiţional 1**, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional. Dispoziţiile precedente nu aduc atingere dreptului Statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuţii, sau a amenzilor.

În acord cu **art. 46 din Constituția Republicii Moldova**, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă. Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracţiuni ori contravenţii pot fi confiscate numai în condiţiile legii. Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului. Dreptul la moştenire a proprietăţii private este garantat.

În corespundere cu **art. 1 din Legea privind calitatea în construcții**,

Exigenţă (cerinţă) - expresie a necesităţilor (trebuinţelor), sub forma unui ansamblu de specificaţii anumite, cuantificate sau descriptive, pentru a defini caracteristicile (de calitate) ale unei entităţi, destinate să permită realizarea şi evaluarea acesteia.

Exigenţă esenţială - exigenţă obligatorie care trebuie satisfăcută de o construcţie (lucrare), pentru a fi conformă cu prevederile art. 6 din prezenta lege.

Document normativ - document (standard, specificaţie tehnică, cod de bună practică, reglementare) care specifică reguli, linii directoare sau caracteristici pentru activităţi sau rezultatele acestora.

Sistemul calităţii - sistem care determină şi traduce în fapt politica şi strategia calităţii, destinate să prevină noncalitatea, să asigure realizarea, atestarea şi garantarea calităţii cerute, în condiţii raţionale de cost şi termen.

În concordanță cu **art. 1 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului,**

Urbanism - cea mai importantă componentă a amenajării teritoriului, al cărei obiect îl constituie teritoriul localităţilor şi toate teritoriile necesare asigurării funcţionării şi dezvoltării acestora.

Certificat de urbanism - act cu caracter informativ şi reglementativ, emis de autoritatea administraţiei publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoştinţa solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor şi construcţiilor pentru care a fost solicitat.

Zonă funcţională - totalitatea terenurilor pentru care, prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobată, se stabilesc funcţia dominantă şi alte funcţii permise şi se reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

Zona centrală a localităţii - suprafaţa de teren situată în intravilanul localităţii, delimitată prin documentaţia de urbanism aprobată, ca urmare a concentrării infrastructurilor edilitare, instituţiilor publice şi serviciilor, după criterii de densitate şi calitate arhitectural-urbanistică a clădirilor. Limita zonei centrale este stabilită de autorităţile administraţiei publice locale. În zona centrală pot fi aplicate impozite şi taxe specifice.

Conform **art. 2 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție,**

Certificat de urbanism pentru proiectare – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect.

Documentaţie de proiect – piese scrise şi desenate care cuprind soluţii tehnice şi economice de realizare a obiectivului de investiţii în volumul stabilit de documentele normative.

Emitent – autoritatea executivă a administraţiei publice locale.

Schiţă de proiect – piese desenate care reflectă ideea creativă a arhitectului privind soluţiile arhitecturale şi de amplasare a unei construcţii, care ulterior pot fi realizate în documentaţia de proiect. Schiţa de proiect este alcătuită din: plan de încadrare, plan general, faţade, soluţii cromatice, desfăşurata unei porţiuni de front stradal.

Solicitant (beneficiar) – persoană fizică sau juridică care intenţionează să desfăşoare activităţi ce cad sub incidenţa prezentei legi.

Conform **art. 5 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie (în redacţia Legii în vigoare din 03 septembrie 2010)**, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii. În cazul elaborării certificatului de urbanism pentru proiectare în condiţiile art. 4 alin. (2) şi (6), termenul de emitere nu va depăşi 30 de zile lucrătoare. Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentaţiei de proiect, care nu poate depăşi 24 de luni de la data emiterii certificatului. La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni. Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-şef a documentaţiei de proiect în volum de: plan general (plan de situaţie, plan trasare), faţade, soluţii cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcţie, reţele edilitare exterioare.

Conform **art. 5 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie (în redacţia Legii nr. 3/06.02.2020, în vigoare din 21 februarie 2020)**, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii. În cazul elaborării certificatului de urbanism pentru proiectare în condiţiile art. 4 alin. (6), termenul de emitere nu va depăşi 30 de zile lucrătoare. Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentaţiei de proiect, care nu poate depăşi 24 de luni de la data emiterii certificatului. La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni. Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-şef a documentaţiei de proiect în volum de: plan general (plan de situaţie, plan trasare), faţade, soluţii cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcţie, reţele edilitare exterioare.

Conform **art. 5 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în redacția Legii nr. 181/07.07.2022, în vigoare din 22 iulie 2022)**, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii. În cazul elaborării certificatului de urbanism pentru proiectare în condiţiile art. 4 alin. (6), termenul de emitere nu va depăşi 30 de zile lucrătoare. Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentaţiei de proiect, care nu poate depăşi 24 de luni de la data emiterii certificatului. La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni. Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după obţinerea autorizaţiei de construire.

Dispozițiile **art. 21 alin. (1) și art. 22 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție** prevăd că, 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.

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 autorității administrației publice locale de nivelul I nu este prevăzută funcţia de arhitect-şef, actele menţionate la alin. (1) se semnează de către arhitectul-şef al autorităţii administraţiei publice locale de nivelul II sau de către arhitectul din cadrul asociației de dezvoltare intercomunitară din care face parte unitatea administrativ-teritorială respectivă, cu respectarea termenelor prevăzute de prezenta lege. Activităţile în cauză vor fi realizate de emitent fără implicarea solicitantului (beneficiarului).

Raționamentele instanței de judecată.

Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza *Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33*).

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II*). Întinderea obligaţiei de a-şi motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19*

decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII).

De altfel, instanţa de judecată nu poate exclude un argument sau o circumstanţă pretinsă de o parte care în opinia sa este determinantă şi confirmă poziţia sa, fără a o aprecia prin prisma temeiniciei, pertinenței litigiului în raport cu situaţia de fapt. Or, respectarea principiului egalităţii în faţa legii şi a justiţiei, precum şi dreptul părţilor de a fi auzite, reprezintă un aspect inerent respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 § 1 al Convenţiei pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale.

În plus, principiul *jura novit curia*, aplicabil la judecarea litigiilor enunţă că judecătorul trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situaţiei de fapt calificate juridic de către parte, în măsura în care situaţia de fapt respectivă este confirmată de probele administrate în cauză.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului reiterează că efectul articolului 6 § 1 din Convenţie este, *inter alia*, de a plasa un ”tribunal” sub o obligaţie de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor şi probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Totodată instanța învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61*).

Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60*). Or, conform regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, instanţa are obligaţia să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt identificate spre apreciere şi să nu să se limiteze doar la însușirea motivelor şi concluziilor date de participanții procesului.

Noţiunea de “act administrativ” este definită atât în legislația autohtonă, cât şi în Rezoluţia (77) Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Controlul judiciar exercitat asupra administraţiei publice dispune de câteva trăsături distincte: este exercitat de către instanţa judecătorească care este independentă sub aspect organizaţional şi funcţional faţă de subiectul controlat; prin intermediul controlului se exercită

funcţia instanţei de judecată (justiţiei) în calitatea sa de putere independentă din sistemul frânelor şi contrabalanţelor, care constituie o garanţie a legalităţii şi a contracarării abuzurilor de putere din partea autorităţilor executive; se realizează în cadrul procesului judiciar reglementat de normele juridice procesuale; un cerc de subiecţi speciali ai acestor raporturi juridice; existenţa unui litigiu de drept public în calitate de temei al activităţii de control judiciar; controlul judiciar urmăreşte realizarea a două scopuri: pe de o parte, asigurarea protecţiei drepturilor şi intereselor legale ale persoanelor fizice şi juridice, adică a interesului particular, pe de altă parte, neadmiterea excesului de putere din partea executivului, adică a interesului public; activitatea instanţelor de control asupra autorităţilor administraţiei publice este limitată de următoarele condiţii: temei al exercitării acestuia serveşte doar depunerea unei cereri din partea persoanelor interesate, adică controlul judiciar este mijlocit sau pasiv; obiect al activităţii de control îl constituie doar respectarea de către subiect a cerinţelor legalităţii, dar nu şi ale oportunităţii; dispunerea de către instanţe de un set destul de îngust de mijloace şi metode de exercitare a controlului, care, de asemenea, sunt limitate de lege; lipsa posibilităţilor de executare de sine stătătoare coercitivă a deciziilor judiciare.

Prelungirea termenului valabilității certificatului de urbanism.

Din perspectiva jurisprudenţei CtEDO, legea trebuie sa fie accesibilă persoanei în cauză şi să fie previzibilă sub aspectul consecinţelor sale (*Amann împotriva Elveţiei*). În sensul Convenţiei, o normă juridică trebuie să îndeplinească două condiţii suplimentare: să fie accesibilă oricărei persoane, lucru care se realizează, de regulă, prin publicare; să fie enunţată cu claritate, astfel încât orice persoană să poată, în mod rezonabil, să îşi conformeze conduita cunoscând consecinţele juridice ale faptelor sale.

Pentru a corespunde celor trei criterii de calitate – accesibilitate, previzibilitate şi claritate – norma de drept trebuie să fie formulată cu suficientă precizie, astfel încât să permită persoanei să decidă asupra conduitei sale şi să prevadă, în mod rezonabil, în funcţie de circumstanţele cauzei, consecinţele acestei conduite. În caz contrar, cu toate că legea conţine o normă de drept care aparent descrie conduita persoanei în situaţia dată, persoana poate pretinde că nu-şi cunoaşte drepturile şi obligaţiile.

Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare. (art. 5 alin. (2) din Codul de procedură civilă)

La caz, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a fost eliberat sub imperiul Legii în redacția în vigoare la data emiterii, în acest context, art. 5 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție prevedea că, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentaţiei de proiect, care nu poate depăşi 24 de luni de la data emiterii certificatului. Adică, termenul de valabilitate depinde direct de durata elaborării documentației de proiect, însă nu poate constitui mai mult de 24 luni de la data emiterii certificatului. Documentaţia de proiect,

conform definiției legale reprezintă piese scrise şi desenate care cuprind soluţii tehnice şi economice de realizare a obiectivului de investiţii în volumul stabilit de documentele normative.

Instanța observă că, art. 5 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție este clar, accesibil și previzibil, de altfel, nu stârnește controverse sau interpretări denaturate, legislatorul stabilind franc și explicit că, certificatul de urbanism este valabil pe toată durata elaborării documentației de proiect cu condiția ca procesul respectiv să nu depășească 24 luni. Cu alte cuvinte, termenul maxim a valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare este de 24 luni, iar din moment ce elaborarea documentației de proiect reprezintă un eveniment aleatoriu, necunoscut, nedeterminat, emitentul ar putea fixa un termen de valabilitate concret sub limitele legale doar dacă ar cunoaște cu certitudine perioada necesară pentru elaborarea documentației de proiect, în caz contrar, s-ar isca situația când termenul valabilitate stabilit de emitent, în mod obiectiv, nu ar fi suficient, pentru elaborarea documentației de proiect, astfel, voința emitentului actului permisiv ar veni în contradicție cu voința legislatorului, ultima având prioritate.

Cu titlu exemplificativ, se acordă marjă de discreție în stabilirea termenului de valabilitate a actului permisiv la art. 15 alin. (1) și (5) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construire potrivit căruia, emitentul autorizaţiei de construire stabileşte termenul de începere a lucrărilor de construcţie de până la 6 luni din data eliberării acesteia. Durata executării lucrărilor se stabileşte în autorizaţia de construire în baza proiectului de organizare a executării lucrărilor de construcţie şi documentelor normative. În acest caz, legislatorul a conferit expres dreptul discreționar al autorității publice în fixarea termenului de începere și executare a lucrărilor de construcție.

Distincția dintre prevederile legale puse în discuție este evidentă, respectiv devine incidentă regula de interpretare ”*In claris non fit interpretatio”* (Textele clare nu trebuie interpretate).

La acest capitol, instanța de judecată nu poate pune în discuție termenul de valabilitate de 12 luni stabilit în privința certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, deoarece subiectul respectiv este străin obiectului prezentului litigiu, totodată se va reveni tangențial la aspectul disputat mai jos cu prilejul analizării revocării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Deci, emitentul a stabilit pentru certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 un termen de valabilitate de 12 luni de la data emiterii certificatului, astfel termenul-limită a fost 18 decembrie 2019. Instanța reamintește că, la data de 16 octombrie 2019, CNMI de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării a revocat deciziile și avizele CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat - 8 niveluri supraterane (2S+D+P+7E). Iar, la cererea Ministerului Educației, Culturii și Cercetării, la data de 24 decembrie 2019, prin dispoziția viceprimarului mun. Chișinău, Chironda Victor, nr. 833-d s-a revocat certificatul de urbanism

pentru proiectare nr. 814/18 pentru construirea unui centru multifuncțional, fiind completată ulterior prin dispoziția nr. 353-d.

Prin revocarea la 16 octombrie 2019 a deciziilor și avizelor CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat - 8 niveluri supraterane (2S+D+P+7E), certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a fost anihilat în mod precoce, iar ”speranța legitimă” a SRL ”Regata Imobiliare” de a implementa actul permisiv a fost ”spulberată”.

Conceptul de ”speranță legitimă” în contextul art. 1 din Protocolul nr. 1 a fost prima dată elaborat de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza *Pine Valley Developments Ltd și alții împotriva Irlandei*. În cauza respectivă, Curtea a constatat că s-a creat o ”așteptare legitimă” atunci când a fost acordat certificatul de urbanism în temeiul căruia societățile reclamante au achiziționat terenul în vederea dezvoltării acestuia. Certificatul de urbanism, care nu putea fi revocat de autoritatea abilitată în materie de urbanism, era ”o parte integrantă a proprietății societăților” *(ibid., pct. 51; Stretch împotriva Regatului Unit, pct. 35).*

Instanța de judecată nu are nici un temei justificativ în a se detașa de raționamentele Curții Europene a Drepturilor Omului și va considera certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, un ”bun” în accepțiunea jurisprudenței Curți Europene a Drepturilor Omului cu efectele ce derivă din această constatare.

În acest sens, ”prima şi cea mai importantă cerinţă a art. 1 al Protocolului nr. 1 este că orice ingerinţă a autorităţii publice în dreptul de proprietate să fie legală: a doua propoziţie din primul paragraf permite lipsirea de proprietate doar în condiţiile ”prevăzute de lege”, iar al doilea paragraf recunoaşte dreptul statelor de a reglementa folosinţa bunurilor prin adoptarea ”legilor”. Mai mult, supremaţia legii, unul din principiile fundamentale ale unei societăţi democratice, este inerent tuturor articolelor Convenţiei” *(a se vedea Broniowski, § 147)*

În continuare, art. 5 alin. (4) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție prescrie că, la cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni.

La cererea SRL ”Regata Imobiliare” de a prelungi termenul de valabilitate a certificatului de urbanism, autoritatea publică pârâtă a oferit un răspuns negativ menționând că valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a expirat la 19 decembrie 2019, anterior emiterii dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019. Cererea pentru prelungirea valabilității acestuia urma a fi depusă în termen rezonabil, până la expirarea valabilității actului permisiv. Reprezentantul Primarului mun. Chișinău a contestat, în modul stabilit și în termenii prevăzuți de Codul administrativ, cu cerere de recurs din 23 noiembrie 2023, decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023.

În contextul certitudinii juridice, orice persoană căreia nu i-au fost satisfăcute cerințele legale de către o autoritate publică trebuie să cunoască într-o formă explicită motivele care au stat la baza unei asemenea hotărâri.

Primo, din conținutul art. 5 alin. (4) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nu rezultă fără echivoc faptul că cererea de prelungire a valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare se depune în mod obligatoriu până la expirarea lui. Prevederea legală abordată nu reglementează în detaliu procedura depunerii cererii de prelungire a valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare, în particular nu indică momentul admisibil pentru depunerea cererii de către solicitant:

-până la expirarea certificatului de urbanism pentru proiectare;

-în interiorul termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare;

-în orice moment.

În acest context, devine incidentă regula de interpretare ”*Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus”* (Unde legea nu distinge, nici interpretul nu trebuie să distingă).

Rezidă că solicitantul poate depune cererea în orice moment temporal, sub rezerva că autoritatea publică ar putea aborda segmentul dat pentru a identifica persistența interesului legitim ocrotit, precum și actualitatea revendicării dreptului vătămat.

Secundo, decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023 este executorie prin efectul art. 251 alin. (2) din Codul administrativ - deciziile instanțelor de apel sunt executorii de la emiterea lor. Caracterul executoriu al hotărârilor judecătorești reprezintă una dintre trăsăturile esențiale ale hotărârilor pronunțate de instanțele de judecată, prin care acestea devin apte de a fi puse în executare silită, dacă partea obligată nu își îndeplinește de bunăvoie obligațiile stabilite prin hotărâre. Importanța caracterului executoriu: asigură eficiența și autoritatea actului de justiție, oferă protecție drepturilor recunoscute de instanță, permite punerea în aplicare a soluțiilor dispuse de instanță prin forța coercitivă a statului (prin intermediul executorului judecătoresc). Din perspectiva legislației naționale, decizia instanței de apel este definitivă de la emitere, altfel spus, executorie. Totodată, decizia instanței de apel este definitivă dar nu irevocabilă, însă această împrejurare nu poate constitui motiv de care se poate prevala autoritatea publică pârâtă în a respinge cererea de prelungire a termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare. De regulă, recursul nu suspendă executarea deciziilor instanțelor de apel, iar ca excepție suspendarea poate opera la cererea recurentului, de altfel, nu a fost prezentat un act judecătoresc care ar fi dispus suspendarea executării deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023 în modul și condițiile stabilite de art. 435 alin. (2) din Codul de procedură civilă aplicabil prin prisma art. 195 din Codul administrativ.

Tertio, autoritatea publică admite contradicții, or, deși invocă faptul că certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a expirat la 19 decembrie 2019, anterior emiterii dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019, nu explică de ce ar fi nevoie de o revocare a unui act consumat, expirat.

Instanța va consemna că, la data de 09 octombrie 2023 SRL ”Regata Imobiliare” prin cerere a solicitat Primarului mun. Chișinău, prelungirea cu 12 luni a termenului valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, astfel, după pronunțarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023, într-un termen restrâns, rezonabil ca atare, SRL ”Regata Imobiliare” în vederea protejării drepturilor sale legitime se

adresează cu cereri către Primarul mun. Chișinău și ulterior în instanța de judecată.

Luând în considerare faptul că, certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a fost plasat într-o stare de suspensie din motivul revocării la 16 octombrie 2019 a deciziilor și avizelor CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construirea unui centru socio-cultural și de agrement, din str. *****, dar și prin revocarea lui substanțială în temeiul dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019, revenirea beneficiarului (SRL ”Regata Imobiliare”) la continuarea implementării actului permisiv, precum și eventuala solicitare a prelungirii valabilității lui, putea avea loc doar după soluționarea definitivă a litigiului judiciar.

Or, este axiomatic faptul că nu se putea pretinde o prelungire a termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, atât timp cât exista dispoziția de revocare nr. 883-d din 24 decembrie 2019, supusă contestării. În concret, nu se poate prelungi termenul de valabilitate a unui act permisiv desființat de însăși emitent, o adresare cu o asemenea solicitare către autoritatea publică competentă în domeniu, în paradigma juridică existentă ar fi lipsită de șanse de succes.

Curtea de Apel Chișinău în decizia sa din 27 septembrie 2023 a menționat următoarele:

”Reclamantei/intimatei SRL ”Regata Imobiliare”, nu îi poate fi imputată omisiunea de a se interesa de soarta avizelor obținute anterior, maniera ilegală în care a acționat autoritatea pârâtă privind anularea actelor administrative individuale favorabile fiind confirmată și prin faptul că, soluția privind abrogarea deciziilor și avizelor (conform extrasului informativ din procesul-verbal nr. 16) sau aprobarea anulării deciziilor și avizului (conform procesului-verbal nr. 16), nu au fost comunicate nici după adoptarea acesteia. Autoritatea publică a eșuat motivarea soluției contestate la caz, nefiind indicat temeiul de care s-a ghidat autoritatea, indicând în extrasul din procesul-verbal nr. 16 asupra abrogării deciziilor, în procesul-verbal integral fiind indicat despre anularea deciziilor, iar în scrisorile nr. 05/2-09/6490 și nr. 05/2-09/6488 invocându-se revocarea deciziilor. Materialele cauzei nu permit identificarea studiilor, cercetărilor sau rapoartelor ce ar putut fi reținute de Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice în vederea determinării impactului construcției în cauză asupra Grădinii Publice ”Ștefan cel Mare și Sfânt”, ne fiind posibil de elucidat clar motivul pentru care a fost emisă o soluție diametral opusă celei inițiale de către Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice asupra chestiunii date, la dosarul administrativ fiind lipsă planul de situație a terenului, anexă la certificatul de urbanism pentru proiectare din 04.10.2018 privind elaborarea studiului de fezabilitate pentru revitalizarea Grădinii Publice ”Ștefan cel Mare și Sfânt”, fapt ce vine în contradicție cu concluziile Consiliului Național al Monumentelor Istorice privind includerea imobilului în litigiu, în teritoriul Grădinii Publice ”Ștefan cel Mare și Sfânt”. A fost confirmată de reclamantă, fiind constatată ilegalitatea deciziei Consiliului Național al Monumentelor Istorice din cadrul ședinței din 16 octombrie 2019 în privința abrogării avizelor pozitive eliberate de CNMI în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018 pentru schița de proiect și proiectul de execuție privind construcția unui centru socio-cultural și de agrement în str. Maria Cebotari 20, mun. Chișinău, regim de înălțime proiectat – 8 niveluri

*supraterane (2S+D+P+7E), aprobată de Ministrul Educației, Culturii și Cercetării, la data de 18 octombrie 2019. Potrivit dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019, cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, autoritatea a reținut în motivarea sa demersul Ministerului Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova nr. 05/2-09/6488 din 13 noiembrie 2019. Potrivit demersului menționat supra, s-a solicitat revocarea avizului pozitiv al CNM de la ședința nr. 1 din 17 ianuarie 2019 pentru schița de proiect construirea unui centru social-cultural de agrement, din str. ***** (regim de înălțime proiectat – 8 nivele, supraterane: 2S+D+P+7E)" și al avizului din ședința nr. 12 din 19 iulie 2018 pentru schița de proiect centru social-cultural și de agrement cu parcări subterane din str. *****. Prin demers s-a menționat că, Consiliul Național al Monumentelor Istorice, în baza examinării demersului și altor documente, prin decizia sa din 16 octombrie 2019 a revocat deciziile și avizele CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, pentru schița de proiect Construirea unui centru social-cultural și de agrement, din str. *****. În acest context, fiind supusă controlului judecătoresc decizia din 16 octombrie 2019 a Consiliului Național al Monumentelor Istorice, instanța de apel a ajuns la concluzia asupra ilegalității deciziei Consiliului Național al Monumentelor Istorice, astfel pe cale de consecință urmează a fi anulate dispoziția nr. 883-d din 24 decembrie 2019 "Cu privire la revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018", cât și dispoziția nr. 353-d din 21 iulie 2020 "Cu privire la completarea dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019".*

Puterea de lucru judecat a unei hotărâri judecătorești semnifică faptul că o acțiune nu poate fi judecată în mod definitiv decât o singură dată (bis de eadem re ne sit actio), iar hotărârea este prezumată a exprima adevărul și nu trebuie să fie contrazisă de o alta hotărâre (res judicata pro veritate habetur). Efectul de „lucru judecat" al unei hotărâri judecătorești are doua accepțiuni: Stricto sensu semnifică autoritatea de lucru judecat (bis de eadem), care face imposibilă judecarea unui nou litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri (exclusivitatea). Lato sensu semnifică puterea de lucru judecat (res judicata), care presupune că hotărârea beneficiază de o prezumție irefragabilă că exprimă adevărul și că nu trebuie contrazisă de o altă hotărâre (obligativitatea). Existența unei hotărâri judecătorești poate fi invocată în cadrul unui alt proces judiciar, cu autoritate de lucru judecat, atunci când se invocă exclusivitatea hotărârii judecătorești (art. 265 lit. b) din Codul de procedură civilă și art. 207 alin. (2) lit. a) din Codul administrativ), sau cu putere de lucru judecat, când se invocă obligativitatea sa (art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă), fără ca în cel de-al doilea proces să fie aceleași părți, să se discute același obiect, pe aceleași temeiuri. Pentru a se invoca obligativitatea unei hotărâri judecătorești irevocabile privind soluționarea unui litigiu nu este necesară existența triplei identități de părți, temei și obiect, ci este necesară doar probarea identității între problema soluționată irevocabil și problema dedusă judecății, instanța de judecată fiind ținută să pronunțe aceeași soluție, deoarece, în caz contrar s-ar ajunge la situația încălcării componentei res judicata.

Este evident că raționamentele instanțelor de judecată materializate în actele judiciare nominalizate supra, trebuie luate în considerare, acceptate și respectate necondiționat de orice persoană fizică sau juridică, de drept public sau privat, inclusiv de instanțele de judecată sesizate să examineze chestiuni similare, conexe sau tangențiale cu cele examinate anterior de instanțele de judecată sub auspiciile res judecata, reiterând în acest sens art. 16 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă combinat cu art. 195 din Codul administrativ - hotărârile, încheierile, ordonanţele şi deciziile judecătoreşti definitive, precum şi dispoziţiile, cererile, delegaţiile, citaţiile, alte adresări legale ale instanţei judecătoreşti, sunt obligatorii pentru toate autorităţile publice, asociaţiile obşteşti, persoanele oficiale, organizaţiile şi persoanele fizice şi se execută cu stricteţe pe întreg teritoriul Republicii Moldova. Neexecutarea nemotivată a actelor judecătoreşti, dispoziţiilor, cererilor, delegaţiilor, citaţiilor, altor adresări legale, precum şi lipsa de consideraţie faţă de judecată, atrag răspunderea prevăzută în prezentul cod şi în alte legi. Principiul fundamental regăsit și la art. 120 din Constituția Republicii Moldova care statuează că, este obligatorie respectarea sentinţelor şi a altor hotărâri definitive ale instanţelor judecătoreşti, precum şi colaborarea solicitată de acestea în timpul procesului, al executării sentinţelor şi a altor hotărâri judecătoreşti definitive.

Instanța de apel a anulat ca ilegale actele ce au condus la paralizia juridică a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, în acest sens a fost deschisă calea pentru SRL ”Regata Imobiliare” de a-și continua activitatea demarată la momentul obținerii certificatului de urbanism pentru proiectare. Actualmente, decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2023, este în vigoare și generează efecte juridice, de asemenea, concluziile instanței de apel rămân valabile și în contextul speței deduse judecății.

Totuși, segmentul care a rămas fără atenție se rezumă la durata de viață a certificatului de urbanism pentru proiectare, repercusiunile desființării anticipate a certificatului de urbanism și avizelor aferente asupra curgerii termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare. Ceea ce interesează în aspectul vizat este dacă termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 a curs nestingherit sau a fost suspendat pe toată durata procesului de contestare a deciziilor și avizelor CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018, precum și dispoziției nr. 883-d din 24 decembrie 2019.

Instanța consideră că, atunci când beneficiarului îi este oferit un act permisiv pentru un anumit termen, dânsul trebuie să beneficieze de efectele lui pentru întreaga perioadă acordată. Dacă intervenția asupra actului permisiv se produce din motive neimputabile beneficiarului sau dacă din motive independente de voința beneficiarului nu a fost posibilă valorificarea actului permisiv până la scadență, în interiorul duratei de tulburare a actului permisiv, termenul se suspendă. O asemenea concluzie se conturează mai ales atunci când emitentul din proprie inițiativă recurge la revocarea ulterioară a beneficiului acordat, deoarece acționând într-o asemenea manieră autoritatea publică sfidează principiul legalității (art. 21 din Codul administrativ), principiul bunei-credințe (art. 24 din Codul administrativ), principiul securității raporturilor juridice (art. 30 din Codul administrativ).

Mai sus, prin act judecătoresc definitiv s-a demonstrat cu titlu de *res judecata* caracterul arbitrar și abuziv al imixtiunii autorităților publice în privința certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018. Dar totodată, având în vedere că procesul de stabilire a adevărului și de înfăptuire a actului de justiție a durat în timp, evenimentul dat nu putea fi în detrimentul beneficiarului (SRL ”Regata Imobiliare”) care a fost impus să apeleze la concursul instanțelor și pe cale de consecință să mizeze că în acest răstimp termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare să se suspende *per se*, or, SRL ”Regata Imobiliare” a fost în imposibilitate obiectivă să realizeze documentația de proiectare în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18.

Este necesar de reiterat că, procesul de revocare a avizelor a fost declanșat în cadrul termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, inclusiv în interiorul perioadei de elaborare a documentației de proiect. Decizia CNMI nr. 16 privind abrogarea deciziilor și avizelor CNMI aprobate în cadrul ședințelor nr. 1 din 17 ianuarie 2019 și nr. 12 din 19 iulie 2018 a fost emisă la 16 octombrie 2019, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 urma să expire la 19 decembrie 2019, cererea de prelungire a fost depusă la 09 octombrie 2023 în interiorul termenului de valabilitate rămas de 2 luni, calculat de la momentul emiterii deciziei instanței de apel – 27 septembrie 2023.

O concluzie inversă ar reduce la absurd concepția efectivității accesului liber la justiție în combinare cu dreptul de proprietate, sarcina Convenţiei Europene a Drepturilor Omului este de a garanta drepturi practice şi efective, nu teoretice şi iluzorii. *(Artico vs Italia)* Certificatul de urbanism pentru proiectare constituind ”un bun” trebuie să se bucure de protecție sporită, asigurând cu precădere caracterul său intangibil. Se va remarca faptul că, dreptul de proprietate este dreptul unei persoane de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, în limitele determinate de lege.

În același cadru de analiză, instanța va face referire la art. 81 alin. (1) și (2) din Codul administrativ care statuează că, în cazul în care actul administrativ individual al autorității publice depinde de un act, o operațiune 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 operațiunii administrative respective sau până la emiterea unei hotărâri judecătorești definitive. Dacă în cadrul unei proceduri administrative actul administrativ individual depinde de un act sau o operațiune a unui participant, autoritatea publică suspendă procedura administrativă pentru un termen rezonabil. Suspendarea repetată se admite numai dacă are la bază un motiv care nu putea fi prevăzut la prima suspendare.

În continuare, cu privire la inadvertențele ce vizează conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018, regimurile juridic și arhitectural-urbanistic, modificările legislative survenite ulterior, instanța ține să menționeze că, prezentul litigiu este focusat exclusiv în jurul prelungirii valabilității termenului certificatului de urbanism pentru proiectare și constatării valabilității lui, fără incursiuni în substanța actului respectiv și

modalității de emitere inițială a acestuia. În condițiile în care certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 nu este desființat prin oricare din modalitățile reglementate de Codul administrativ, nu există temei de a excepta de la soluționare pretențiile nominalizate ante.

Superficial, în acest aspect, se va reliefa *teoria drepturilor câștigate* care este un principiu fundamental al dreptului, folosit în special în dreptul civil**,** dreptul constituțional și dreptul administrativ, cu implicații și în alte ramuri juridice. Aceasta protejează drepturile dobândite legal de o persoană într-un anumit regim juridic, împiedicând retragerea sau afectarea lor prin norme sau măsuri adoptate ulterior. Teoria drepturilor câștigate este un instrument de protecție împotriva retroactivității abuzive a legii și garantează stabilitatea juridică. Ea este esențială într-un stat de drept, pentru ca cetățenii să își poată organiza viața în mod previzibil, fără teama că drepturile legal dobândite le vor fi retrase ulterior.

Trebuie să se țină cont de Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construire în vigoare la momentul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/18 din 18 decembrie 2018 dar și aplicabilitatea noilor reglementări operate în legea vizată. Din optica jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului, nu-i este, în principiu, interzis puterii legislative să reglementeze, prin noi dispoziții cu întindere retroactivă, drepturi care să decurgă din legile în vigoare. Cu toate acestea, art. 6 se opune ingerinței legiuitorului în administrarea justiției pentru a influența rezultatul juridic al unei proceduri pendinte în care autoritățile publice sunt părți – cu excepția unor ”motive imperioase de interes general” *[Zielinski și Pradal și Gonzalez și alții împotriva Franței (MC), pct. 57; Scordino împotriva Italiei (nr. 1) (MC), pct. 126]*. Încrederea legitimă presupune că cetățenii trebuie să aibă încredere că legea sub care au dobândit un drept nu va fi modificată în mod abuziv sau retroactiv în defavoarea lor. Un act permisiv emis legal nu poate fi retras retroactiv pe motiv că o nouă reglementare interzice construcția în zonă, dacă beneficiarul a început deja procedura sau construcția în mod legal.

Instanța va sublinia că, autorităților publice le este recunoscută o putere sporită în legătură cu oportunitatea amenajării teritoriului şi urbanismului, inclusiv prin impunerea de restricții asupra modului de folosire a proprietății private în favoarea interesului public, iar, pe de altă parte, proprietarilor particulari de imobile le este garantat dreptul de proprietate.

Se pune, așadar, problema identificării echilibrului în această materie între interesul public și interesul privat.

Conform practicii Curții Europene a Drepturilor Omului, statul ar trebui să beneficieze de o marjă largă de apreciere pentru a-și pune în aplicare politica de planificare (cauza Scagliarini și alții împotriva Italiei). Cu toate acestea, instanțele de judecată nu pot să nu își exercite puterea de control și trebuie să stabilească dacă echilibrul necesar a fost menținut în consonanță cu dreptul de proprietate al particularilor *(Abdilla împotriva Maltei)*.

Se conchide că, deși statul beneficiază de o marjă largă de apreciere în materie de urbanism, instanțele de judecată pot fi chemate să analizeze existența unui just echilibru între interesul public și cel privat.

În mod specific, în țări foste comuniste, care au trecut de la o economie centralizată la o economie de piață, cum este și cazul Republicii Moldova, dificultățile în adoptarea unui cadru juridic cuprinzător în domeniul urbanismului constituie o parte a procesului de tranziție de la ordinea juridică socialistă și de la regimul de proprietate al acestuia la un regim compatibil cu statul de drept și cu economia de piață. Cu toate acestea, aceste dificultăți și importanța responsabilităților pe care le au legiuitorii, care trebuie să se ocupe de toate aspectele complexe implicate într-o astfel de tranziție, nu scutesc statele membre de obligațiile care decurg din Convenție sau din protocoalele la aceasta *(Schirmer împotriva Poloniei, cauza Skibińscy împotriva Poloniei)*. În aceste cauze, statul a indisponibilizat documentațiile de urbanism ale mai multor imobile, în vederea efectuării în viitor acolo a unor investiții publice, care nu s-au concretizat o perioadă lungă de timp, proprietarii acestor imobile fiind amenințați cu exproprierea pentru o perioadă nedeterminată, fără niciun drept efectiv la despăgubiri în această perioadă.

Prin urmare, deși poate fi dificil pentru statele foste comuniste să realizeze o planificare urbanistică cuprinzătoare, adaptată cerințelor statului de drept și economiei de piață, aceasta nu scuză necesitatea respectării dreptului de proprietate și a intereselor legitime ale particularilor. Spre exemplu, statul nu poate indisponibiliza zone întregi în vederea realizării unei investiții publice pe care să nu o facă într-un termen rezonabil, după exproprierea proprietarilor.

Dreptul de apreciere sau *puterea discreţionară* reprezintă acea marjă de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorităţi astfel ca, în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor, să poată recurge la orice mijloc de acţiune în limitele competenţei sale. Dincolo de aceste limite, autoritatea respectivă va acţiona cu exces de putere (*ultra vires*) ce poate fi cenzurat în instanţa de judecată.

A nu se confunda dreptul discreționar cu bunul plac sau doleanța subiectivă a decidentului, autoritățile statale se pot ghida în activitatea lor doar pe dreptul discreționar. Mai mult decât atât, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, Primarul mun. Chișinău trebuie să acţioneze cu bună-credinţă, în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Expresia ”bună-credinţă” provine din limba latină, unde termenul de ”bona fides” grupa: adjectivul ”bonus”- bun- cu înţelesul de om bun, om cinstit, om virtuos şi substantivul ”fides”- credinţă, crezare, încredere, cinste. Conform DEX- lui ”BUNĂ-CREDINȚĂ” (în opoziție cu rea-credință) este o convingere intimă a cuiva că ceea ce face este bine; sinceritate, onestitate. *De bună-credinţă = sincer, cinstit, onest”*

Conform art. 11 din Codul civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În lumina principiului bunei-credințe consacrat în Codul administrativ, participanții la procedura administrativă și procedura de contencios administrativ trebuie să își exercite drepturile și să își îndeplinească obligațiile cu bună-credință, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanți. Participantul care își exercită drepturile procesuale în mod abuziv și nu își îndeplinește obligațiile procesuale cu bună-credință răspunde potrivit legii pentru prejudiciile materiale și morale cauzate.

Necesitatea definirii bunei-credinţe este determinată de importanţa incontestabilă pe care o are acest principiu în cadrul raporturilor juridice, având implicaţii în aproape toate instituţiile de drept. Aplicarea necorespunzătoare a unui principiu ce se caracterizează printr-o asemenea frecvenţă de apel către el, determină crearea unei practici judiciare vicioase de dimensiuni generoase, având în vedere spectrul larg de speţe juridice a căror soluţionare ţine de principiul bunei-credinţe. Dar, aceste aspecte desigur, trebuie să preocupe nu doar doctrinarii, rodul muncii cărora influențează pozitiv practica judiciară, dar mai cu seamă legiuitorul, care are îndatorirea de a urmări parcursul aplicării normelor juridice existente şi de a interveni cu modificări dacă necesităţile o cer. Cicero spunea că buna-credinţă este: *„Sinceritate în cuvinte şi fidelitate în angajamente”.*

Instanța va sublinia că, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. (art. 18 din Codul administrativ) Astfel, Primarul mun. Chișinău în mod eronat a abordat interesul public, în detrimentul garantării drepturilor și libertăților SRL ”Regata Imobiliare”, iar orice modificare legislativă operată ulterior nu putea avea efect retroactiv dat fiind lipsa unor motive imperioase de interes general.

Din construcția prevederilor art. 5 alin. (4) din Legea cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire, se constată prezența dreptului discreționar al autorității publice competente de a dispune prelungirea actului permisiv acordat beneficiarului, concluzie consolidată din utilizarea sintagmei ”poate”. Conform art. 16 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. Conform art. 137 alin. (1) din Codul administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Din textul dispozițiilor citate rezultă că dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea autorității de a alege între mai multe consecințe juridice, care implică discreția autorității publice de a decide și/sau discreția alegerii măsurii la care va recurge. Urmează a se menționa că la exercitarea dreptului discreționar autoritatea publică nu este liberă în adoptarea unei soluții după propria convingere sau dorință. Activitatea administrativă și soluția adoptată trebuie să se fundamenteze pe respectarea principiului legalității, să rezulte dintr-o conduită exercitată cu cu bună-credință, în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-

a fost atribuit dreptul. Astfel, decizia luată, în mod discreţionar, trebuie să fie una optimă, să corespundă finalităţii actului normativ, sensului legislaţiei în vigoare, principiilor generale ale dreptului intern şi internaţional, drepturilor şi libertăţilor fundamentale ale omului, deci să corespundă scopului urmărit, care alcătuieşte esenţa ”dreptului discreţionar”, a cărui realizare se efectuează cu respectarea principiilor legalităţii, oportunităţii, echităţii.

Art. 5 din Legea cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire, permite beneficiarului actului permisiv, să solicite prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare, pentru o singură dată, pe un termen de până la 12 luni. Totodată, depunerea unei astfel de cereri nu este condiționată de anexarea actelor suplimentare deoarece aceasta vizează nemijlocit prelungirea valabilității actului deja emis, necesar elaborării documentației de proiect. Textul legii, în redacția valabilă la data depunerii cererii de prelungire, nu impunea conduite adiacente obligatorii sau o motivare consistentă a dezideratului disputat, la acest capitol se accentuează franc și laconic alocuțiunea - ”la cererea titularului”.

Astfel, dispozițiile legale cuprinse la art. 5 alin. (4) din Legea cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire, dau naștere pentru SRL ”Regata Imobiliare” nu doar la o simplă speranță sterilă în substanță ci la o speranță legitimă de a beneficia de instituția prelungirii valabilității certificatului de urbanism în condițiile legii.

Cauze similare celei supuse dezbaterii judiciare au existat pe rolul instanțelor judecătorești, cu titlu de exemplu poate servi cauza intentată de Balan Ion împotriva Primarului și Primăriei mun. Chișinău cu privire la prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare. A se vedea în acest sens, hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 03 februarie 2021, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2021.

Predictibilitatea dreptului privește atât legea, cât și jurisprudența. Dar, atunci când în cauzele care conțin situații de fapt similare și în care sunt aplicabile aceleași dispoziții legale se adoptă hotărâri judecătorești diferite, chiar opuse, există o situație de jurisprudență neunitară sau divergență de jurisprudență. Nu orice hotărâre care diferă de o alta constituie o divergență de jurisprudență. Pentru a compara jurisprudența, trebuie avute însă în vedere numai hotărârile rămase definitive pronunțate în calea de atac, nu și cele rămase definitive ca urmare a neexercitării acesteia. Nu este obligatoriu ca hotărârea definitivă să fie pronunțată de instanța supremă, ci acest rol poate reveni și curților de apel *(Tudor Tudor împotriva României).*

În lumina celor menționate supra, argumentele de refuz în prelungirea termenului valabilității certificatului de urbanism nu sunt plauzibile și concludente, pe cale de consecință Primarul mun. Chișinău urmează să prelungească cu 12 luni termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018 eliberat SRL ”Regata Imobiliare”, în conformitate cu art. 5 alin. (4) din Legea cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Constatarea valabilității certificatului de urbanism.

În corespundere cu **art. 206 alin. (1) lit. d) și alin. (2) din Codul administrativ**, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru constatarea existenței sau inexistenței unui

raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare).

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

În redacția recentă a **art. 5 alin. (5) din Legea cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire**, în vigoare la momentul examinării cauzei, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după obținerea autorizației de construire. Anterior textul legislativ avea următorul cuprins: termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-şef a documentaţiei de proiect în volum de: plan general (plan de situaţie, plan trasare), faţade, soluţii cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcţie, reţele edilitare exterioare.

Din perspectivă legislativă, consumarea actului poate avea loc prin expirarea termenului său, în acest aspect **art. 139 alin. (3) din Codul administrativ** stabilește că, un act administrativ individual rămâne valabil atâta timp cât nu este retras, revocat sau anulat într-un alt mod ori nu s-a consumat prin expirarea timpului sau într-un alt mod.

În conținutul hotărârii judecătorești s-a demonstrat că certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018 în parcursul său litigios s-a aflat în stare de imponderabilitate juridică, până la momentul când actele care au generat o asemenea stare, au fost anulate în mod definitiv de către instanța de judecată. Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018, formal avea o existență în realitatea juridică însă a fost golit de conținut atunci când au fost revocate avizele CNMI.

Mai mult, sub auspiciul legii speciale rezultă că certificatul de urbanism pentru proiectare se putea consuma doar după avizarea de către arhitectul-şef a documentaţiei de proiect în volum de: plan general (plan de situaţie, plan trasare), faţade, soluţii cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcţie, reţele edilitare exterioare sau după obținerea autorizației de construire. Nici o ipoteză descrisă în lege nu a fost identificată în cauză deci se prezumă că orice certificat de urbanism pentru proiectare rămâne a fi valabil până ce nu vor surveni evenimentele descrise anterior.

Prin urmare, în primul rând, din motivele arătate mai sus, nu poate fi constatată valabilitatea neîntreruptă a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018, de la emitere până la reabilitarea sa judecătorească produsă la 27 septembrie 2023, în al doilea rând, exigența legală de la art. 206 alin. (2) din Codul administrativ, nu este întrunită, or, reclamantul își poate revendica drepturile sale printr-o altă acțiune, la caz acțiunea în realizare, în al treilea rând, valabilitatea unui act administrativ reprezintă un fapt care se confirmă și se proiectează în partea motivată a hotărârii judecătorești ca reper pentru dispozitivul hotărârii judecătorești și nicidecum valabilitatea nu reprezintă o dimensiune a confirmării unui raport juridic în accepțiunea art. 206 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ. În speță, nu s-a

contestat existența raportului juridic între SRL ”Regata Imobiliare” și Primarul mun. Chișinău, ci s-a scos în relief expirarea actului care a stat la baza acestor raporturi juridice. Dacă actul permisiv ulterior se consumă, acesta lasă amprentele juridice de rigoare în raportul juridic preexistent și nu este nevoie de o nouă constatare a acestui raport juridic.

În această ordine de idei, acțiunea înaintată SRL ”Regata Imobiliare” împotriva Primarului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018, este neîntemeiată și susceptibilă respingerii.

În conformitate cu prevederile art. 224-225 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se admite acțiunea înaintată Societatea cu Răspundere Limitată ”Regata Imobiliare” împotriva Primarului mun. Chișinău cu privire la prelungirea valabilității termenului certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018.

Se obligă Primarul mun. Chișinău să prelungească cu 12 luni termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018 eliberat Societății cu Răspundere Limitată ”Regata Imobiliare”, în conformitate cu art. 5 alin. (4) din Legea cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea înaintată Societatea cu Răspundere Limitată ”Regata Imobiliare” împotriva Primarului mun. Chișinău cu privire la constatarea valabilității certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 814/418 din 18 decembrie 2018.

Hotărârea susceptibilă de atac cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii judecătorești, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

Președintele ședinței
Judecătorul **Gandrabur Marcel**