Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) (jud. Cazacu Grigore)
Dosarul nr. 3a-79/24

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

3 aprilie 2024 mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al
Curţii de Apel Chişinău

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Sîrbu Victoria
Judecătorii Bostan Angela și Braga Angela
Grefier Negrei Corina

Judecînd în şedinţă publică, cererile de apel declarate de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala și de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 18 octombrie 2023, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orășenesc Codru, terț SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, privind anularea pct. 1 din decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă:

Obiectul acţiunii, circumstanţele cauzei.

La data de 4 februarie 2022 Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au intentat acțiunea în contencios administrativ împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orășenesc Codru, terț SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, prin care au solicitat:

- anularea pct. 1 din decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021;
- anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021;
-anularea Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021;
- compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat faptul că, sunt coproprietarii terenului din *****.

Terenul vecin din ***** a fost procurat la 29.03.2021 de către SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”.

Prin decizia nr. 3/23 din 02.06.2021 a Consiliul orășenesc Codru s-a decis, înstrăinarea terenului aferent obiectivului privat al SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” din *****.

Menționează reclamanții că, decizia dată a fost notificată de către Cancelaria de stat cu solicitarea întreprinderii măsurilor privind abrogarea acesteia, din motiv că bunul public urma sa fie vândut la licitație.

Invocă reclamanții că, contrar acestei notificări, la 07.09.2021 a fost semnat contractul de vanzare- cumpărare cu nr. 1-291 a terenului aferent din *****.

Menționează că SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” a initiat demolarea imobilului existent și construcția unor case de locuit pe acest teren.

Au mai subliniat reclamanții că, prin dispoziția Primarului or. Codru, Munteanu Vladimir, nr. 22 din 16.06.2021 s-a dispus desfășurarea consultațiilor publice pe data de 16.07.2021 ora 13:00, pe marginea cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” de modificare a zonei funcționale.

Potrivit proiectului prezentat în cadrul consultațiilor publice era prevăzută construcția unei case cu patru intrări.

Menționează reclamanții că, din start nu au fost de acord cu construcția caselor de locuit potrivit proiectului prezentat, deoarece nu corespundea cerințelor tehnice și leza drepturile și interesele lor.

Susțin reclamanții că, prin decizia Consiliul orăşenesc nr. 5/12 din 08.09.2021, s-a dispus aprobarea planului urbanistic de detaliu, obiect nr. 59 de modificare a zonei funcţionale a terenului cu nr. cadastral ***** din *****, iar în baza acestei decizii au fost emise certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 şi autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021.

Deasemenea, la 01.10.2021 a fost emisă autorizaţia de desfiinţare nr. 100.

Indică reclamanții că, potrivit extrasului din proiectul de execuţie a fost autorizată construcţia a unei case cu șase intrări. Cu toate acestea, de către Consiliul orăşenesc Codru nu au fost organizate consultări publice privind transparența deciziei nr. 5/12 din 08.09.2021.

Deasemenea menționează reclamanții că, aceste consultări publice urmau a fi organizate, or, proiectul de modificare a zonei funcţionale a terenului cu nr. cadastral ***** din ***** şi proiectul de execuţie a lucrărilor de construcţie puse la baza deciziei Consiliul orăşenesc nr. 5/12 din 08.09.2021 au fost schimbate, în raport cu cele care au fost prezentate la consultări publice din 16.07.2021.

Astfel menționează reclamanții că, au fost încălcate prevederile pct. 32 din Regulamentul cu privire la procedurile de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 967 din 9 august 2016,

care prevede că, în cazul modificării esenţiale (schimbării conceptului, extinderii obiectului și sferei de aplicare, modificării impactului) a variantei iniţiale a proiectului de decizie supus procedurilor de consultare, dacă modificarea respectivă nu a survenit în urma consultării publice, autoritatea publică supune proiectul respectiv consultării publice repetate.

Menționează că, construcţia caselor potrivit proiectului nou va afecta construcţiile de pe terenul reclamanților, or, nu au fost respectate normele obligatorii ce țin de distanța dintre terenurile vecine şi nu s-a ținut cont de faptul ca lucrările de construcţie pot afecta durabilitatea construcţiilor învecinate deja existente.

În ce privește respectarea procedurii prealabile, reclamanții au menționat că, în conformitate cu prevederile art. 163 Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: actul administrativ individual este emis de către un consiliu local.

Astfel, subliniind faptul că actele contestate în prezenta speță i-au fost aduse la cunoștință la data de 5 ianuarie 2022, precum și făcînd trimitere la prevederile art. 163 lit. a) Cod administrativ, reclamanții consideră că prezenta acțiune depusă în instanță la 4 februarie 2022 este depusă în termen.

Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului.

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani) din 18 octombrie 2023, acțiunea în contencios administrativ depusă de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orășenesc Codru, terț SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, privind anularea pct. 1 din decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost admisă parțial.

S-a anulat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021.

S-a anulat Autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021.

În rest, pretențiile s-au respins ca fiind neîntemeiate.

Verificarea admisibilităţii apelului;

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, în partea în care pretențiile reclamanților au fost admise, la 3 noiembrie 2023, SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîşcani) din 18 octombrie 2023.

Deasemenea, manifestînd dezacordul cu hotărîrea instanței de fond, în partea în care pretențiile din acțiune au fost respinse, Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au contestat-o cu apel la 17 noiembrie 2023.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de

zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz, hotărîrea instanţei de fond a fost pronunţată public la 18 octombrie 2023, iar cererile de apel nemotivate au fost depuse la 3 noiembrie 2023 și respectiv 17 noiembrie 2023, prin urmare Completul judiciar constată că, apelurile declarate de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” și de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au fost depuse în interiorul termenului legal.

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

În speță, hotărîrea motivată a fost notificată lui Vrabie Eugeniu la data de 30 noiembrie, lui Vrabie Ala la 4 decembrie 2023, iar SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” la data de 30 noiembrie 2023.

Motivările apelurilor au fost depuse de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala la 28 decembrie 2023 și de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” la 20 decembrie 2023, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.

În susținerea apelului, *Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala* au indicat că, la data de 04 februarie 2022 au sesizat Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) cu prezenta acțiune.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 13 septembrie 2022, s-a dispus transmiterea cauzei după competență Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 21 noiembrie 2022, s-a ridicat conflict negativ între Curtea de Apel Chișinău și Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani). S-a transmis dosarul pentru soluționarea conflictului negativ de competență apărut la Curtea Supremă de Justiție, iar procesul a fost suspendat.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 18.01.2023, s-a constatat competența Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) la examinarea și soluționarea acțiunii depuse de Eugeniu Vrabie și Ala Vrabie împotriva Primărieior.Codru, Consiliului or.Codru și SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” cu privire la anularea pct.1 din decizia nr. 5/12 din 08 septembrie 2021, a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27 septembrie 2021 și autorizației de construire nr. 132 din 28 decembrie 2021 și compensarea cheltuielilor de judecată.

Tot prin decizia Curții Supreme de Justiție din 18.01.2023 s-a constatat competența Curții de Apel Chișinău la judecarea cauzei de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Eugeniu Vrabie și Ala Vrabie împotriva Primăriei or.Codru, Consiliului or.Codru și SRL ”Lăcaș la

Cheie&Cons” cu privire la anularea pct.2 din decizia nr. 5/12 din 08 septembrie 2021.

Prin aceeași decizie, cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Eugeniu Vrabie și Ala Vrabie împotriva Primăriei or.Codru, Consiliului or.Codru și SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” cu privire la anularea deciziei nr. 5/12 din 08 septembrie 2021, a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27 septembrie 2021, autorizației de construire nr. 132 din 28 decembrie 2021 și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a remis Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, pentru ulterioara separare a pretențiilor.

Menționează apelanții că, pînă la emiterea hotărîrii judecătorești contestate, nu au recepționat nici o încheiere de separare a pretențiilor, după cum a indicat Curtea Supremă în decizia sa din 18.01.2023.

Totodată indică că, potrivit hotărîrii judecătorești contestate, instanța nu a reflectat soluția sa asupra separării sau examinării fondului pretenției cu privire la anularea pct.2 din decizia nr. 5/12 din 08 septembrie 2021.

Paralel cu incertitudinea creată, consideră soluția instanței ilegale și nefondate asupra pretenției privind anularea pct.1 din decizia nr. 5/12 din 08 septembrie 2021.

În motivarea dezacordului asupra soluției, în ce privește pretenția privind anularea pct.1 din decizia nr. 5/12 din 08 septembrie 2021, apelanții invocă că, instanța de judecată la soluționarea fondului cauzei, în contradicție cu prevederile art. 225 alin.(2) lit.b), c) și d) al Codului Administrativ, prin respingerea pretenției cu privire la anularea pct.1 din decizia nr. 5/12 din 08 septembrie 2021, a aplicat și interpretat eronat prevederile Codului Administrativ și a constatat incorect, precum că autoritatea emitentă ar fi luat în considerație toate faptele relevante și anume interesele locuitorilor din imediata apropiere, fapt constatat prin însăși motivele admiterii celorlalte pretenții.

Consideră apelanții că, instanța de judecată la soluționarea fondului cauzei, a aplicat și interpretat eronat prevederile Codului Administrativ și a constatat incorect, precum că autoritatea emitentă ar fi exercitat conform scopului acordat prin lege și respectat limitele dreptului discreționar la emiterea deciziei contestate, deoarece la emiterea deciziei contestate, autoritatea a trecut cu vederea mai multe încălcări, expuse în textul cererii de chemare în judecată.

Solicită apelanții Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala, admiterea apelului, casarea hotărîrii judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 18 octombrie 2023, în partea respingerii pretențiilor cu privire la anularea pct.1 a deciziei Consiliului orășenesc nr. 5/12 din 08.09.2021, cu emiterea unei noi hotărîri potrivit ordinii stabilite pentru prima instanță și a anula pct.1 a deciziei Consiliului orășenesc nr. 5/12 din 08.09.2021, precum și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

În susținerea apelului SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” a indicat că, prin acțiunea înaintată Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala solicită anularea pct. 1 din decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021; anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021;anularea Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021; compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cerințelor invocate, intimații au indicat asupra faptului că prin Decizia nr.3/23 din 02.06.2021 a Consiliului orășenesc Codru s-a decis înstrăinarea terenului aferent al construcției ce aparține cu drept de proprietate companiei SRL „Lăcaș la Cheie & Cons” situat în *****.

Cu toate că nici ei, nici alte persoane pretins interesate, nu au contestat decizia de vânzare-cumpărare a terenului aferent, Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala invocă ilegalitatea acesteia și notificarea de către Cancelaria de Stat în vederea abrogării acesteia. Deasemenea indică și despre ilegalitatea semnării contractului de vânzare-cumpărare nr.1-291 a terenului aferent, însă nici acesta nu a fost contestat.

Totodată, apelantul invocă că, în cererea de chemare în judecată se indică la faptul că, prin Dispoziția primarului or. Codru nr.22 din 16.06.2021 s-a dispus desfășurarea consultațiilor publice pentru data de 16.07.2021, ora 13.00, pe marginea cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” privind modificarea zonei funcționale, însă nici această dispoziție nu a fost contestată de către intimați și nici nu indică despre participarea la aceste consultări publice.

Deasemenea afirmă Vrabie Eugen și Vrabie Ala că prin Decizia Consiliului orășenesc nr.5/12 din 08.09.2021 s-a dispus aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind modificarea zonei funcționale a terenului cu nr. cadastral ***** din *****. Iar în baza acestei decizii, s-a emis Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.156 din 27.09.2021 și autorizația de construire nr.132 din 28.12.2021 și Autorizația de desființare cu nr.100.

Susține apelantul SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” că, în mod deliberat intimații au indicat în cererea de chemare în judecată faptul că la baza eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare ar sta decizia de modificare a Planului Urbanistic de Detaliu, or, art.3 alin.(1) din Legea nr. nr. 163 din 09.07.2010 indică expres care documente urmează a fi depuse pentru obţinerea certificatului de urbanism pentru proiectare. La fel și art. 12 din Legea menționată reglementează condiţiile de eliberare a autorizaţiei de construire, precum și documente care urmează a fi anexate.

Precizează SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” că, autorizația de desființare nr.100 la fel nu a fost contestată de către Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala, deși după logica formulată de intimați, la fel este un act ce derivă din decizia Consiliului orășenesc nr.5/12 din 08.09.2021, prin care s-a dispus aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind modificarea zonei funcționale a terenului cu nr. cadastral ***** din

*****.

Deasemenea subliniază partea apelantă că, intimații se contrazic în cererea de chemare în judecată, în privința organizării consultărilor publice, or, inițial se indică că au fost organizate consultări publice prin Dispoziția primarului or. Codru nr.22 din 16.06.2021, apoi, intimații indică că nu au fost organizate consultări publice privind transparența Deciziei nr.5/12 din 08.09.2021.

La fel, partea apelantă susține că în speță nu sunt aplicabile prevederile pct.32 din Regulamentul cu privire la procedurile de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.967 din 09 august 2016, la care fac trimitere intimații.

Având la bază aceste argumente „incontestabile", la 18 octombrie 2023 Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani, a admis parțial pretențiile formulate de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala și a anulat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.156 din 27.09.2021 și Autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021.

În continuarea expunerilor faptice, instanța indică că la dosar, (după omiterea tuturor termenelor de decădere de a prezenta acte suplimentare, de către părți), la materialele cauzei a fost anexat răspunsul Agenției pentru Supraveghere Tehnică nr.3038/23, din 11.08.2023 adresat Ministerului Infrastructurii, Șefului OCT Chișinău, IP Centru, aferent dezacordului locatarilor din vecinătate (vecinătatea cui, în condițiile în care aferent terenului situat pe adresa *****, nu dispune de vecini) prin care Inspectoratul Național de Supraveghere Tehnică a Agenției pentru Supraveghere Tehnică solicită Administrației Publice Locale examinarea cauzei contravenționale, inclusiv aplicarea măsurii de siguranță pentru a nu fi afectată viața și sănătatea persoanelor, cu întreprinderea măsurilor conform art.423^{10} alin.(1)-(4) Cod contravențional.

Iar, prin Răspunsul Primăriei or. Codru nr. V-462/23 din 21.062.2023 (indică instanța o lună inexistentă) adresat lui Vrabie Eugen, (fapt ce confirmă că acesta este unicul vecin care nu este de acord cu construcția unui privat), intimatul este informat că de către dirigintele de șantier/autorul de proiect și/sau beneficiarul vor fi prezentate modificările la proiect coordonate cu autorul de proiect, inclusiv verificate de același verificator cu respectarea Legii 163/2010, în caz contrar vor fi stopate lucrările de construcție. Acest răspuns și adresările precedate nu indică nicidecum asupra ilegalității actelor administrative contestate și/sau a încălcării prevederilor legale la emiterea acestora sau ulterior în executarea lor.

Consideră partea apelantă că, hotărârea dată este una neîntemeiată și urmează să fi anulată, or, instanța de judecată nu a constatat nici o circumstanță de eliberare ilegală a actelor permisive, nici sub aspectul procedurii de emitere, nici sub aspectul legii materiale ce ar sta la baza emiterii.

Solicită SRL "Lăcaș la Cheie&Cons" admiterea apelului, casarea integrală a

hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 18 octombrie 2023 și pronunțarea unei noi hotărâri pentru modul stabilit de prima instanță prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de Vrabie Ala și Vrabie Eugeniu împotriva Primăriei or. Codru, Consiliul orășenesc Codru, SRL „Lăcaș la Cheie&Cons" privind anularea pct.1 din decizia 5/12 din 08.09.2021, anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr.132 din 08.12.2021 ca neîntemeiată, încasarea din contul intimaților a taxei de stat și a cheltuielilor de asistență juridică în ordinea art.96 CPC.

Argumentele părții intimate vis-avis de apelul declarat:

Prin referința depusă, Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala s-au expus asupra netemeiniciei argumentelor indicate de SRL "Lăcaș la Cheie&Cons" în motivarea apelului, au solicitat respingerea apelului declarat de SRL "Lăcaș la Cheie&Cons".

Argumentele participanţilor invocate în cadrul judecării apelului:

Apelanții Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au pledat pentru admiterea apelului declarat în sensul formulat, cu respingerea cererii de apel declarate de SRL "Lăcaș la Cheie&Cons".

Reprezentantul părții apelante SRL "Lăcaș la Cheie&Cons" a pledat pentru admiterea apelului declarat în sensul formulat, cu respingerea cererii de apel declarate de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala.

Partea intimată Primăria or. Codru, Consiliul orășenesc Codru, fiind citată legal nu s-a prezentat și nu a comunicat instanței motivele neprezenței sale.

În circumstanțele date, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa intimatului.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău conchide că apelul declarat de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala este neîntemeiat și urmează a fi respins, iar apelul declarat de SRL "Lăcaș la Cheie&Cons" este întemeiat, motiv din care urmează a fi admis cu casarea hotărîrii Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani) din 18 octombrie 2023, din următoarele considerente.

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

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

să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii- casează integral hotărîrea primei instanțe și emite o nouă decizie.

Potrivit dispozițiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239 - 241 CPC, concluzionează că hotărârea instanţei de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor procesual-materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie;

În fapt:

Din actele cauzei se atestă că, prin decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021, „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD-„R2” stabilită conform PUG or.Codru, în COD-„R4” pentru lotul de pământ cu nr.cadastral *****, situat în *****, în baza cererii SRL„Lăcaș la Cheie & Cons” nr.195/21 din 18.05.2021”, având în vedere decizia Consiliului or.Codru nr.2/1 din 29.03.2016 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General a orașului Codru mun.Chișinău”, Planul Urbanistic de Detaliu elaborat de SRL „BauComGrup” (obiect nr.59), necesitatea dezvoltării teritoriului rezidențial al orașului Codru în corespundere cu exigențele urbanistice actuale, luând în calcul lipsa de terenuri pentru dezvoltarea urbei în acest scop, cererea nr. 195/21 din 18.05.2021, în temeiul art.6, art.7, art.13, art.14, art.19 lit.c), 30, și art.34 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, nr.835 din 17.05.1996, art.14 alin.(1), (2) lit.o), 19 alin.(4) și art.20 alin.(5) din Legea privind administrația publică locală, nr.436 din 28.12.2006, Consiliul orășenesc Codru a decis la pct.1- Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, obiect

nr.59, elaborat de SRL „BauComGrup”, privind modificarea zonei funcționale în Regulamentul Local de Urbanism – *****, a terenului cu nr.cadastral *****. (f.d.5, Vol.I)

La data de 27.09.2021, urmare a cererii depuse de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, a fost eliberat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156.

Potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021, în baza prevederilor Legii nr. 163 din 09.07.2010 ”Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, s-au certificat următoarele cerințe, stabilite prin Planul urbanistic general al orașului Codru, mun. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului local nr.2/1 din 14.04.2016; Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021, pentru elaborarea documentației de proiect pentru:

Proiectarea construcțiilor rezidențiale, locative înșiruite cu regim de înălțime D+P+1E case de locuit unifamiliale, POT-maxim 45% în limita a 68.91 % din S-0.1277 ha a terenului cu nr. cad. *****, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral ***** situat în intravilanul *****. (f.d.6, Vol.I)

Ulterior, urmare a cererii depuse de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021, a fost eliberată autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021. (f.d.7, Vol.I)

Manifestînd dezacordul cu pct. 1 din decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021, Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și cu Autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021, Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune solicitînd anularea acestora.

Admisibilitatea acțiunii:

Completul judiciar reiterează că prin acțiunea depusă Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au formulat următoarele pretenții:

- anularea pct. 1 din decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021;
- anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021;
-anularea Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021;

Referitor la admisibilitatea acțiunii în ce privește pretențiile cu privire la anularea pct. 1 din decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021.

Potrivit art. 20 Cod administrativ**,** dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod

Potrivit art. 206 alin. (2) lit.a) Cod administrativ**,** o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

La caz, identificînd obiectul acțiunii - *anularea pct. 1 din decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021, anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021*- pornind de la stabilirea și analiza scopului urmărit de reclamanți prin cerințele formulate, Completul judiciar menționează că la caz obiectul examinării îl reprezintă o acțiune în contestare – conform reglementărilor art. 206 alin.(1) lit.a) Cod administrativ.

Potrivit art. 191 alin. (i) Cod administrativ**,** cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Potrivit art. 196 alin. (1) Cod administrativ**,** acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

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

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

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

Potrivit art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Potrivit art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

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

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

Potrivit art. 163 lit.a) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei;

În speță, ținînd cont de faptul că reclamanții solicită anularea pct. 1 din decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021, contestarea acesteia este exceptată de la respectarea procedurii prealabile.

Potrivit art. 209 alin. (1) lit.b) Cod administrative, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.

La caz, după cum rezultă din materialele cauzei, Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au recepționat decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021 la data de 03.01.2022 (f.d.97, Vol.I).

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea în contestare a pct. 1 a deciziei Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen (la 04.01.2022), din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii în această parte și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

Referitor la admisibilitatea acțiunii în ce privește pretențiile cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, Completul judiciar reține următoarele.

Potrivit art. 2 alin. (2) Cod administrativ**,** anumite aspecte ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod.

Completul judiciar reiterează că și în partea pretențiilor ce ține de anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, reclamanții au formulat o acțiune în contestare.

Potrivit art. 208 Cod administrativ**,** *până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.*

Potrivit art. 162 Cod administrativ**,** *(1)* Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. *(3)* Cererea prealabilă poate

fi îndreptată spre: *a)* ***anularea*** *în tot sau în parte* ***a unui act administrativ individual*** *ilegal sau nul.*

Potrivit art. 164 Cod administrativ**,** *(1)* Cererea prealabilă se depune în scris, pe suport de hârtie sau în formă de document electronic*,* la autoritatea publică emitentă*.*

(2) Autoritatea publică emitentă este: a) în cazul prevăzut la art.162 alin.(3) lit.a) – autoritatea publică care a emis actul administrativ individual;

Potrivit art.21 alin. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010*,* certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate.

Potrivit art.26 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010, responsabilitatea pentru emiterea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire/desfiinţare revine solidar semnatarilor acestora.

În contextul normelor precitate se reține că, la aceiași dată cu depunerea acțiunii, la 4 februarie 2022, reclamanții Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au contestat în prealabil Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și Autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021 la autoritatea publică care a emis actele administrativ individuale menționate, și anume la Primăria or. Codru.

Iar prin răspunsul Primarului or. Codru din 24 februarie 2022, cererea prealabilă s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Instanța de apel subliniază că, în conformitate cu prevederile art. 165 alin. (2) Cod administrativ, dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiţiei.

Totodată potrivit art. 209 alin. (2) Cod administrativ, dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

La caz, Completul judiciar constată că, în certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și Autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021, nu se conține informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac.

Drept, urmare, chiar și în situația în care reclamanții au înaintat cererea prealabilă la aceiași dată cu depunerea acțiunii în instanță, pretențiile acestora cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din

27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021 sunt admisibile, întemeiat fiind reținute spre a fi examinate în fond de către prima instanță.

Referitor la fondul acțiunii:

Potrivit art. 224 alin. (1) lit. a), f) Cod administrativ, examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Potrivit art. 219 alin. (1) Cod 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.

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani) din 18 octombrie 2023, acțiunea în contencios administrativ depusă de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orășenesc Codru, terț SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, privind anularea pct. 1 din decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost admisă parțial.

S-a anulat Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021.

S-a anulat Autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021.

În rest, pretențiile s-au respins ca fiind neîntemeiate.

Judecând cauza în ordine de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău conchide că soluția fondului este una neîntemeiată, urmînd a fi casată, din considerentele ce vor fi expuse încontinuare.

Referitor la pretenția cu privire la anularea pct. 1 din decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021.

Din poziția reclamanților expusă în cererea de chemare în judecată se reține că, aceștea invocă faptul că Consiliul orășenesc Codru nu a organizat consultări publice privind transparența deciziei nr. 5/12 din 08.09.2021. Astfel, în opinia acestora au fost încălcate prevederile pct. 32 din Regulamentul cu privire la procedurile de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 967 din 9 august 2016, care prevede că, în cazul modificării esenţiale (schimbării conceptului, extinderii obiectului și sferei

de aplicare, modificării impactului) a variantei iniţiale a proiectului de decizie supus procedurilor de consultare, dacă modificarea respectivă nu a survenit în urma consultării publice, autoritatea publică supune proiectul respectiv consultării publice repetate.

Completul judiciar va respinge ca neîntemeiate aceste alegații ale reclamanților/ apelanți, din considerentele ce vor fi expuse încontinuare.

Potrivit art. 6 alin. (1), (4) al Legii privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006 (în vigoare la data emiterii actului administrativ contestat), (1) Consiliile locale şi cele raionale, primarii şi preşedinţii de raioane funcţionează ca autorităţi administrative autonome, soluţionînd treburile publice din sate (comune), oraşe (municipii) şi raioane în condiţiile legii. (4) Orice control administrativ exercitat asupra activităţii desfăşurate de către autorităţile publice locale nu trebuie să urmărească alt scop decît asigurarea respectării legalităţii şi a principiilor constituţionale, iar controlul de oportunitate poate viza doar realizarea competenţelor care le-au fost delegate, în condiţiile legii.

Potrivit art. 7 al Legii privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006, în realizarea competenţelor lor, autorităţile administraţiei publice locale dispun de autonomie, consfinţită şi garantată prin Constituţia Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale şi prin alte tratate la care Republica Moldova este parte.

Potrivit art. 14 alin. (1), (2) lit.o) al Legii privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006**,** (1) Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. (2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: o) decide, în condiţiile legii, finanţarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului pentru localităţile din componenţa unităţii administrativ-teritoriale;

Potrivit art. 19 alin.(4) al Legii privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006**,** deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităţilor şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituţii publice din ţară sau din străinătate se adoptă cu votul majorităţii consilierilor aleşi.

Potrivit art. 6 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996 (în vigoare la data emiterii actului administrativ contestat), (1) Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice şi regulamentele aferente

acestora. (2) Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se fundamentează pe studii preliminare şi pe cercetări ştiinţifice şi conţine prevederi cu caracter director şi cu caracter reglementator. (3) Prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinaţia terenurilor şi regulile de utilizare a acestora. În temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire. (4) Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcţii trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice şi planuri de amenajare a teritoriului.

Potrivit art. 7 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996**,** planurile de amenajare a teritoriului sînt următoarele:

a) planul de amenajare a teritoriului naţional;

b) planurile regionale de amenajare a teritoriului, inclusiv:

- planul de amenajare a teritoriului zonal;
- planul de amenajare a teritoriului municipiului Chişinău;
- planul de amenajare a teritoriului raional;

c) planurile locale de amenajare a teritoriului,inclusiv;

- planul de amenajare a teritoriului interorăşenesc sau intersătesc (intercomunal);
- planul de amenajare a teritoriului municipal, orăşenesc sau sătesc (comunal).

Potrivit art. 13 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996, (3) Componenta directoare a planului urbanistic general conţine prevederi ce vizează: a) direcţiile principale de dezvoltare a teritoriului localităţii;

b) schema dezvoltării sistemului de centre din cadrul localităţii; c) schema generală a sistemului de circulaţie a transportului în localitate; d) schema generală a sistemului de reţele tehnico-edilitare; e) stabilirea zonelor pentru care elaborarea planurilor urbanistice zonale este obligatorie; f) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea operaţiunilor urbanistice majore; g) stabilirea zonelor protejate; h) divizarea teritoriului localităţii în zone funcţionale majore.

(4) Componenta reglementatoare a planului urbanistic general cuprinde prevederi ce vizează: a) delimitarea intravilanului localităţii; b) delimitarea zonei centrale a localităţii; c) delimitarea zonelor funcţionale; d) stabilirea şi delimitarea zonelor construibile; e) stabilirea şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară sau definitivă de construire; f) stabilirea regimului de construire cuprinzînd: - aliniamentele; - regimul de înălţime; - indicii de control; - procentul de ocupare a teritoriului şi coeficientul de utilizare a terenului; g) delimitarea zonelor în care se preconizează executarea lucrărilor de utilitate publică, precum şi a zonelor în care se instituie, în temeiul legislaţiei, dreptul de preemţiune al autorităţilor administraţiei publice locale asupra bunurilor imobile; h) stabilirea traseelor şi caracteristicilor căilor de circulaţie ce trebuie menţinute, modificate sau construite;

i) stabilirea modului de dezvoltare a sistemului de reţele tehnico-edilitare; j) delimitarea zonelor protejate; k) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea de operaţiuni urbanistice; l) stabilirea, pe zone, a suprafeţelor minime ale parcelelor; m) stabilirea arterelor de circulaţie, zonelor de circulaţie publică, precum şi atribuirea numerelor de adresă obiectelor adresabile.

Potrivit art. 14 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996**,** (1) Planul urbanistic zonal se întocmeşte în baza planului urbanistic general, pentru o parte din teritoriul unei localităţi sau pentru un teritoriu predestinat funcţionării şi dezvoltării localităţii. (2) Planul urbanistic zonal cuprinde o componentă directoare şi o componentă reglementatoare. (3) Componenta directoare a planului urbanistic zonal se întocmeşte pentru anumite sectoare de o importanţă sau cu o valoare deosebită din teritoriul unei localităţi şi cuprinde prevederile stipulate la art.13 alin.(3), cu excepţia lit.e), şi acceptate pentru teritoriul zonei respective. (4) Componenta reglementatoare a planului urbanistic zonal cuprinde prevederile stipulate la art.13 alin.(4), cu excepţia lit.a), adaptate pentru teritoriul zonei respective.

Potrivit art. 19 lit.c) al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996**,** responsabili pentru iniţierea, elaborarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului sînt: autorităţile administraţiei publice locale interesate,

- pentru iniţierea, elaborarea şi aprobarea planurilor locale de amenajare a teritoriului,
- pentru iniţierea, elaborarea şi aprobarea planurilor urbanistice şi regulamentelor.

Potrivit art. 27 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996**,** consultarea populaţiei se face anterior aprobării tuturor categoriilor de planuri urbanistice şi de planuri de amenajare a teritoriului, cu excepţia planului de amenajare a teritoriului naţional şi a planurilor urbanistice de detaliu care nu afectează domeniul public.

Potrivit art. 28 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996**,** afişarea înştiinţării la sediul autorităţii administraţiei publice locale şi punerea proiectului documentaţiei la dispoziţia populaţiei pentru consultare şi dezbatere publică sînt obligatorii.

Potrivit art. 29 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996, (1) Consultarea populaţiei se desfăşoară diferenţiat, în funcţie de volumul şi de importanţa documentaţiei, în conformitate cu regulamentul elaborat de autoritatea administraţiei publice centrale pentru urbanism şi amenajare a teritoriului şi aprobat de Guvern. În regulament se stabileşte şi procedura de modificare a documentaţiei în conformitate cu rezultatele

dezbaterii publice. (2) Răspunderea pentru consultarea populaţiei revine autorităţilor administraţiei publice locale respective.

Potrivit art. 34 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, nr.835-XIII din 17.05.1996**,** documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului modificată conform art.33 se consideră documentaţie nouă şi urmează să fie aprobată în condiţiile prezentei legi.

Potrivit art. 8 al Legii privind transparenţa în procesul decizional, nr. 239-XVI din 13.11.2008, etapele principale ale asigurării transparenţei procesului de elaborare a deciziilor sînt: a) informarea publicului referitor la iniţierea elaborării deciziei; b) punerea la dispoziţia părţilor interesate a proiectului de decizie şi a materialelor aferente acestuia; c) consultarea cetăţenilor, asociaţiilor constituite în corespundere cu legea, altor părţi interesate; d) examinarea recomandărilor cetăţenilor, asociaţiilor constituite în corespundere cu legea, altor părţi interesate în procesul de elaborare a proiectelor de decizii; e) informarea publicului referitor la deciziile adoptate.

Potrivit art. 9 al Legii privind transparenţa în procesul decizional, nr. 239-XVI din 13.11.2008, (1) După iniţierea procesului de elaborare a deciziei, autoritatea publică va plasa, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare, anunţul respectiv pe pagina web oficială, îl va expedia imediat prin intermediul poştei electronice părţilor interesate, îl va afişa la sediul său într-un spaţiu accesibil publicului şi/sau îl va difuza în mass-media centrală sau locală, după caz.

(2) Anunţul referitor la iniţierea elaborării deciziei va conţine, în mod obligatoriu:

a) argumentarea necesităţii de a adopta decizia;

b) termenul-limită, locul şi modalitatea în care părţile interesate pot prezenta sau expedia recomandări;

c) datele de contact ale persoanelor responsabile de recepţionarea şi examinarea recomandărilor (numele şi prenumele, numărul de telefon, adresa electronică).

Potrivit art. 10 al Legii privind transparenţa în procesul decizional, nr. 239-XVI din 13.11.2008**,** (1) Autoritatea publică asigură accesul la proiectele de decizii şi la materialele aferente acestora prin publicarea obligatorie a lor pe pagina web oficială a autorităţii publice, prin asigurarea accesului la sediul autorităţii, precum şi prin expediere prin poştă sau prin alte mijloace disponibile, la solicitarea persoanei interesate. (2) Proiectul de decizie şi materialele aferente acestuia se plasează pe pagina web oficială a autorităţii publice responsabile cel puţin pentru perioada recepţionării şi examinării recomandărilor.

Potrivit art. 11 al Legii privind transparenţa în procesul decizional, nr. 239-XVI din 13.11.2008**,** (1) Consultarea cetăţenilor, asociaţiilor constituite în corespundere cu legea, altor părţi interesate se asigură de către autoritatea publică responsabilă

de elaborarea proiectului de decizie prin următoarele modalităţi: dezbateri publice, audieri publice, sondaj de opinie, referendum, solicitarea opiniilor experţilor în domeniu, crearea grupurilor de lucru permanente sau ad-hoc cu participarea reprezentanţilor societăţii civile.

(2) Consultarea se efectuează:

a) la iniţiativa autorităţii publice responsabile de elaborarea proiectului de decizie;

b) la iniţiativa unei alte autorităţi publice, conform competenţei;

c) la propunerea cetăţeanului, asociaţiei constituite în corespundere cu legea, altei părţi interesate.

(2^2) Anunţul privind organizarea consultărilor publice şi materialele aferente sînt făcute publice cu cel puţin 15 zile lucrătoare înainte de definitivarea proiectului de decizie.

Potrivit art. 12 al Legii privind transparenţa în procesul decizional, nr. 239-XVI din 13.11.2008**,** (1) Recomandările cetăţenilor, asociaţiilor constituite în corespundere cu legea, altor părţi interesate vor fi recepţionate de către autoritatea publică responsabilă de elaborarea proiectului de decizie în modul următor:

a) recomandările în formă verbală şi scrisă, prezentate în cadrul consultărilor vor fi reflectate în procesele-verbale ale şedinţelor respective, perfectate în modul stabilit;

b) recomandările în formă scrisă, primite în mod individual, inclusiv pe cale electronică, vor fi înregistrate conform legislaţiei.

(2) Termenul de prezentare a recomandărilor asupra proiectelor de decizii va constitui cel puţin 10 zile lucrătoare de la data mediatizării anunţului referitor la iniţierea elaborării deciziei sau de la data mediatizării anunţului privind organizarea consultărilor publice. La solicitarea părţilor interesate, autoritatea publică poate prelungi termenul de prezentare a recomandărilor.

(3) Recomandările se examinează de către autoritatea publică responsabilă de elaborarea proiectului de decizie.

(4) Autoritatea publică va întocmi un dosar privind elaborarea proiectului de decizie, care va conţine procesele-verbale privind consultarea cetăţenilor, asociaţiilor constituite în corespundere cu legea, altor părţi interesate, recomandările parvenite şi sinteza acestora. Dosarul privind elaborarea proiectului de decizie este accesibil pentru toţi cetăţenii, asociaţiile constituite în corespundere cu legea, alte părţi interesate.

(5) Sinteza recomandărilor parvenite se va plasa pe pagina web oficială a autorităţii publice, se va afişa la sediul acesteia într-un spaţiu accesibil publicului şi/sau se va difuza în mass-media centrală sau locală, după caz.

(6) Proiectul de decizie se transmite spre examinare autorităţii competente împreună cu sinteza recomandărilor.

(7) În cazul în care cetăţenii, asociaţiile constituite în corespundere cu legea, alte părţi interesate nu prezintă recomandări în termenul stabilit, iar autoritatea publică, în mod motivat, nu consideră necesară organizarea de consultări, proiectul de decizie poate fi supus procedurii de adoptare. Motivul pentru care nu se consideră necesară organizarea consultărilor publice se aduce la cunoştinţa publicului prin plasare pe pagina web oficială a autorităţii publice responsabile de elaborarea proiectului de decizie.

Raportînd cadrul legal precitat la circumstanțele faptice ale cauzei, Completul judiciar reține că, terenul cu nr. cadastral ***** amplasat în ********** modul de folosință-pentru construcții, cu suprafața totală de 0,1277 ha, aparține cu drept de proprietate după cum urmează:

- 31,09 %-administrația publică locală

- 46,99 %- SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, în temeiul contractului de vînzare cumpărare nr.1-2151 din 29.03.2021;

-21,92 %- SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, în temeiul contractului de vînzare cumpărare nr.1-291 din 07.09.2021.(f.d.11-12, Vol.I)

La data de 18 mai 2021, SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” s-a adresat cu cerere Primarului or. Codru prin care a solicitat modificarea codului din „R2” în „R4” pentru terenul cu nr. cadastral *****, ce-i aparține cu drept de proprietate în temeiul contractelor de vînzare cumpărare.(f.d.45, Vol.I)

Prin dispoziția Primarului or.Codru nr. 22 din 16.06.2021, „Cu privire la inițierea elaborarii proiectului deciziei în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu privind modificarea zonei funcționale COD-”R2”, stabilită conform PUG, or. Codru, în COD „R4"“, s-a dispus:

1. Se inițiază elaborarea proiectului deciziei "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD "R2" stabilită conform PUG or. Codru, în COD "R4", pentru lotul de pămînt cu nr. cadastral, *****, situat în *****, în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. 195/21 din 18.05.2021, **în scopul desfașurării consultațiilor publice**.

3. Se aprobă, conform anexei în prezenta dispoziție, lista persoanelor interesate, cu care vor fi desfașurate consultațiile publice pe marginea proiectului deciziei "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD "R2" stabilită conform PUG, or. Codru, în COD "R4" în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. 195/21 din 18.05.2021.

5. Arhitect șef al or. Codru, dl Stegarescu Gheorghe va asigura :

-informarea părților interesate despre inițierea și desfășurarea consultațiilor publice pe marginea proiectului deciziei "Cu privire la aprobarea Planului

Urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD "R2" stabilită conform PUG or. Codru, în COD "R4", în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. 195/21 din 18.05.2021.

-elaborarea textului inițial al proiectului de decizie: "Cu privire la aprobarea Pianului Urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD "R2"stabilită conform PUG or. Codru, în COD "R4", în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. 195/21 din 18.05.2021.

-*organizarea și desfășurarea consultărilor publice* pe marginea proiectului deciziei: "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD "R2"stabilită conform PUG or. Codru, în COD ”R4”, în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. M-516/2021 din 20.05.2021.

-întocmirea dosarului privind elaborarea proiectului deciziei, care va conține procesele verbale privind consultarea cetățenilor, asociațiilor constituite în corespundere cu legea, altor părți interesate, recomandările parvenite și sinteza acestora;

-avizarea, efectuarea expertizelor și definitivarea versiunii finale a proiectului de decizie în conformitate cu prevederile Legii cu privire la actele normative nr. 100 din 22.12.2017 și prezentarea acestuia secretarului or. Codru pentru examinarea ulterioară în cadrul ședinței Consiliului or. Codru.

6. *Se stabileşte că consultările publice* pe marginea proiectului deciziei "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD "D" stabilită conform PUG or. Codru, în COD "R4", în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. M-516/2021 din 20.05.2021 *vor avea loc la data de 16.07.2021, ora 13-00, în incinta Primăriei or. Codru, str.Costiujeni, 8, et. 2, sala de ședințe.(f.d.46, Vol.I)*

Potrivit anexei la dispoziția Primarului or.Codru nr. 22 din 16.06.2021, în Lista persoanelor interesate cu care vor fi desfășurate consultările publice pe marginea proiectului deciziei “Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD “R2” stabilită conform PUG or. Codru, în COD-”R4”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral *****, situat în *****, în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. 195/21 din 18.05.2021” au fost incluși:

- Locuitorii or. Codru din str. Potîrnichii;
- Consilierii locali. (f.d.47, Vol.I)

După cum rezultă din **Raportul de expertiză juridică** la proiectul deciziei “Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD “R2” stabilită conform PUG or. Codru, în COD-”R4”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral *****, situat în *****, în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. 195/21 din 18.05.2021”:

- Proiectul de decizie, supus expertizării juridice, este în concordanță cu prevederile Constituției Republicii Moldova, precum și cu actele normative de reglementare de nivel superior. Respectă ierarhia actelor normative;

- Proiectul expune o reglementare clară a modului de aplicare a prevederilor sale;

- Dispozițiile proiectului corespund cadrului normativ în vigoare;

- Prevederile proiectului de decizie corespund celor trei criterii de calitate: accesibilitate, previzibilitate și claritate.

- Proiectul de decizie a fost plasat pe pagina web a Primăriei orașului Codru, www.primariacodru.md, cu respectarea termenelor prevăzute de legislația în vigoare fiind asigurat accesul părților interesate la proiectul prenotat pentru a putea prezenta sau expedia recomandări pe marginea proiectului.

Prin urmare, Colegiul Civil, reieșind din cele expuse, ajunge la concluzia că transparența în procesul decizional a fost asigurată.

- Unitatea terminologică și de stil a fost respectată.
- Structura internă a proiectului respectă tehnica elaborării actelor normative, dispozițiile proiectului respectând succesiunea logică a expunerii. Conținutul proiectului este expus în limbă simplă, clară și concisă cu respectarea regulilor gramaticale și de ortografie, întrunind cerințele prevăzute de art.54 al Legii cu privire la actele normative nr. 100/2017.
- Dispozițiile finale sunt suficiente pentru punerea în aplicare, fără deficiențe a noilor prevederi ale deciziei.

- Prevederile proiectului corespund cu scopul declarat de către autor în nota informativă (f.d.50, VolI) și acesta este în conformitate cu interesul public.(f.d.53, Vol.)

Deasemenea din **Raportul de expertiză anticorupție** la proiectului deciziei “Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD “R2” stabilită conform PUG or. Codru, în COD-”R4”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral *****, situat în *****, în baza cererii SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” nr. 195/21 din 18.05.2021”, se reține că:

- au fost respectare rigorile de transparență în procesul decizional la promovarea proiectului;

- Proiectul de decizie a fost plasat pe pagina web a Primăriei orașului Codru, www.primariacodru.md, cu respectarea termenelor prevăzute de legislația în vigoare fiind asigurat accesul părților interesate la proiectul prenotat pentru a putea prezenta sau expedia recomandări pe marginea proiectului.

- Prevederile proiectului nu aduc atingere drepturilor fundamentale ale omului consacrate de Constituția Republicii Moldova, Declarația Universală a Drepturilor Omului și Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

- Proiectul de decizie are drept scop operarea modificărilor în Regulamentul Local de urbanism aferent PUG-lui or.Codru aprobat prin Decizia Consiliului or. Codru din nr.2/1 din 14.04.2016, cu respectarea principiilor și regulilor stabilite de Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835 din 17.05.1996 și Legea nr.436 din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală".

- Prevederile proiectului corespund cu scopul declarat și nu conține factori și riscuri de corupție. (f.d.54-55, Vol.I)

Materialele cauzei atestă certitudinea faptului că, Vrabie Eugeniu a participat la consultările publice din 16.07.2021, pe marginea proiectului deciziei "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD "D" stabilită conform PUG or. Codru, în COD "R4", în baza cererii SRL "Lăcaș la Cheie&Cons" nr. M-516/2021 din 20.05.2021, fapt ce rezultă din procesul verbal anexat la f.d.52, Vol.I.

Prin urmare, este evident faptul că argumentul reclamanților referitor la faptul că, Consiliul orășenesc Codru nu a organizat consultări publice privind transparența decizia nr. 5/12 din 08.09.2021 este unul vădit neîntemeiat, materialele cauzei atestînd contrariul.

În acest context, Completul judiciar menționează că, în conformitate cu prevederile art. 24 alin. (1) Cod administrativ, participanţii la procedura administrativă şi procedura de contencios administrativ trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi îndeplinească obligaţiile cu bună-credinţă, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanţi.

În continuare instanța de apel reține că, la data de 08.09.2021, Comisia de arhitectură, urbanism, amenajarea teritoriului și dezvoltare rurală a emis avizul pozitiv asupra proiectului deciziei "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD "R2" stabilită conform PUG or. Codru, în COD-"R4", pentru lotul de pământ cu nr. cadastral *****, situat în *****, în baza cererii SRL "Lăcaș la Cheie&Cons" nr. 195/21 din 18.05.2021". (f.d.49, Vol.I)

Astfel, prin decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, *„Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD-„R2" stabilită conform PUG or.Codru, în COD-„R4" pentru lotul de pământ cu nr.cadastral *****, situat în *****, în baza cererii SRL„Lăcaș la Cheie & Cons" nr.195/21 din 18.05.2021"*, având în vedere decizia Consiliului or.Codru nr.2/1 din 29.03.2016 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General a orașului Codru mun.Chișinău", Planul Urbanistic de Detaliu elaborat de SRL „BauComGrup" (obiect nr.59), necesitatea dezvoltării teritoriului rezidențial al orașului Codru în corespundere cu exigențele urbanistice actuale, luând în calcul lipsa de terenuri pentru dezvoltarea urbei în acest scop, cererea nr. 195/21 din 18.05.2021, în

temeiul art.6, art.7, art.13, art.14, art.19 lit.c), 30, și art.34 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, nr.835 din 17.05.1996, art.14 alin.(1), (2) lit.o), 19 alin.(4) și art.20 alin.(5) din Legea privind administrația publică locală, nr.436 din 28.12.2006, Consiliul orășenesc Codru a decis la pct.1- Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, obiect nr.59, elaborat de SRL „BauComGrup", privind modificarea zonei funcționale în Regulamentul Local de Urbanism – *****, a terenului cu nr.cadastral *****. (f.d.5, Vol.I)

În vederea anulării pct. 1 din decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, în referința depusă în instanța de apel, Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala au indicat că, *"autoritatea publică nu a organizat transparent consultațiile publice deoarece pîrîții au modificat esențial suprafața prevăzută în PUZ, aducă cu 45%, deşi în consultările publice, procentul de ocupare a terenului, (POT constituia doar 30%, ceea ce este mai mult decît valoarea permisă"*.

Instanța de apel nu poate reține ca întemeiat acest argument al reclamanților/apelanți, din următoarele considerente.

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG-lui al oraşului Codru, zonele cu funcții rezidențiale COD „R": Cod R1, R2 Zonele R1 şi R2 cuprind funcţiuni rezidenţiale, liniştite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuinţe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru faţade.

Cod R4 Zona R4 cuprinde funcţiuni rezidenţiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuinţe cuplate sau înşiruite.

Completul judiciar deasemenea reține că, Zonele R1 și R2 cuprind POT maxim 35%, iar Zona R4- POT maxim 45%;

Instanța de apel reiterează că, prin dispoziția Primarului or.Codru nr. 22 din 16.06.2021, „Cu privire la inițierea elaborarii proiectului deciziei în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu privind modificarea zonei funcționale COD-"R2", stabilită conform PUG, or. Codru, în COD „R4"", s-a dispus organizarea și desfășurarea consultărilor publice pe marginea proiectului deciziei: "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD "R2"stabilită conform PUG or. Codru, în COD "R4", în baza cererii SRL "Lăcaș la Cheie&Cons" nr. M-516/2021 din 20.05.2021.

În lumina celor expuse supra, Completul judiciar reține că, decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, *„Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD-„R2" stabilită conform PUG or.Codru, în COD-„R4" pentru lotul de pământ cu nr.cadastral *****, situat în *****, în baza cererii SRL„Lăcaș la Cheie & Cons" nr.195/21 din 18.05.2021"* a fost adoptată cu respectarea competenței și în corespundere cu prevederile legale, considerent din care acțiunea reclamanților cu privire la anularea pct. 1 din decizia nr. 5/12 din 08.09.2021 este una neîntemeiată și urmează a fi respinsă ca atare.

Cu referire la pretenția reclamanților privind anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, Completul judiciar reține următoarele:

Terenul cu nr. cadastral ***** amplasat în ********** domeniul - privat, modul de folosință - pentru construcții, cu suprafața totală de 0,1277 ha, aparține cu drept de proprietate după cum urmează:

- 31,09 %-administrația publică locală

- 46,99 %- SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, în temeiul contractului de vînzare cumpărare nr.1-2151 din 29.03.2021;

-21,92 %- SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, în temeiul contractului de vînzare cumpărare nr.1-291 din 07.09.2021;(f.d.11-12, Vol.I)

La data de 18 mai 2021, SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” s-a adresat cu cerere Primarului or. Codru prin care a solicitat modificarea codului din „R2” în „R4” pentru terenul cu nr. cadastral *****, ce-i aparține cu drept de proprietate în temeiul contractelor de vînzare cumpărare.(f.d.45, Vol.I)

După cum a fos elucidat anterior, cu respectarea procedurii stabilite, prin decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, *„Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, privind modificarea zonei funcționale COD-„R2” stabilită conform PUG or.Codru, în COD-„R4” pentru lotul de pământ cu nr.cadastral *****, situat în *****, în baza cererii SRL„Lăcaș la Cheie & Cons” nr.195/21 din 18.05.2021”*, având în vedere decizia Consiliului or.Codru nr.2/1 din 29.03.2016 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General a orașului Codru mun.Chișinău”, Planul Urbanistic de Detaliu elaborat de SRL „BauComGrup” (obiect nr.59), necesitatea dezvoltării teritoriului rezidențial al orașului Codru în corespundere cu exigențele urbanistice actuale, luând în calcul lipsa de terenuri pentru dezvoltarea urbei în acest scop, cererea nr. 195/21 din 18.05.2021, în temeiul art.6, art.7, art.13, art.14, art.19 lit.c), 30, și art.34 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, nr.835 din 17.05.1996, art.14 alin.(1), (2) lit.o), 19 alin.(4) și art.20 alin.(5) din Legea privind administrația publică locală, nr.436 din 28.12.2006, Consiliul orășenesc Codru a decis la pct.1- Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, obiect nr.59, elaborat de SRL „BauComGrup”, privind modificarea zonei funcționale în Regulamentul Local de Urbanism – *****, a terenului cu nr.cadastral *****. (f.d.5, Vol.I)

La data de 13.09.2021, SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” s-a adresat Primăriei or. Codru cu cerere, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru construcția unor case înșiruite pe terenul cu nr. cadastral *****, ce-i aparține cu drept de proprietate. (f.d.72, Vol.I)

La data de 27.09.2021, urmare a cererii depuse de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156.

Potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021, în baza prevederilor Legii nr. 163 din 09.07.2010 ”Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, s-au certificat următoarele cerințe, stabilite prin Planul urbanistic general al orașului Codru, mun. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului local nr.2/1 din 14.04.2016; Decizia Consiliului orășenesc Codru nr. 5/12 din 08.09.2021, pentru elaborarea documentației de proiect pentru:

- Proiectarea construcțiilor rezidențiale, locative înșiruite cu regim de înălțime D+P+1E case de locuit unifamiliale, POT-maxim 45% în limita a 68.91 % din S-0.1277 ha a terenului cu nr. cad. *****, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral ***** situat în intravilanul *****. (f.d.6, Vol.I)

Ulterior, urmare a cererii depuse de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, conform Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021, a fost eliberată autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021 prin care au fost autorizate executarea locrărilor pentru construcția caselor înșiruite, regim de înălțime D+P+1E, în limita terenului cu nr.cadastral *****. (f.d.7, Vol.I)

Prin acțiunea depusă, Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala solicită anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, învocînd că bunul public, care a fost procurat de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” și pentru care au fost eliberare actele permisive, urma a fi vîndut prin licitație publică.

După cum rezultă din decizia Consiliului or.Codru nr. 3/23 din 02.06.2021, s-a decis înstrăinarea la preț normativ SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons” lotul de pămînt cu suprafața de 0,0280 ha, ceea ce constituie 21,92 % din terenul cu suprafața de 0,1277 ha, cu nr.cadastral *****, pentru exploatarea și deservirea casei de locuit individuale și construcție accesorie din *****, (f.d.19, Vol.I)

Completul judiciar reține că, potrivit art. 74 alin. (3) din Legea privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006, (în vigoare la data inițierii procedurii administrative), bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat.

Potrivit art. 76 din Legea privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006**,** (1) Din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale fac parte bunurile care, în modul stabilit de lege, nu sînt transferate în domeniul public de interes local sau raional, după caz. (2) Din domeniul privat pot face parte şi alte bunuri dobîndite, în condiţiile legii, de unitatea administrativ-teritorială. (3) Bunurile domeniului privat al unităţii administrativ-teritoriale sînt alienabile, prescriptibile şi sesizabile, cu excepţiile stabilite expres prin lege.

Potrivit art. 77 alin. (2), (3) din Legea privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006, (în vigoare la data inițierii procedurii administrative),

(2) Actele juridice de administrare şi de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege. (3) Pentru încheierea actelor juridice de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani pînă la data desfăşurării licitaţiei, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

În speță, însă, prevederile art.77 al Legii menționate nu sunt aplicabile, or după cum rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr.cadastral *****, aparține domeniului privat, dar nu domeniului public, considerent din care alegațiile recclamanților/apelanță în acest sens nu pot fi reținute ca întemeiate. (f.d.11, Vol.I).

Instanța de fond, la admiterea pretențiilor reclamanților cu privire la anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, a reținut că actele administrative indicate supra, au fost adoptate în lipsa inițierii unei procedure administrative și cercetării din oficiu a faptelor; actele administrative indicate supra au fost emise de către autoritatea publică cu încălcarea dreptului de a fi audiat (a vecinilor), precum și în lipsa motivării.

Cu referire la lipsa de motivare a actelor administrative contestate instanța reține că, anumite aspect, ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod.

La caz, după cum rezultă din prevederile art. 1 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010, (1) Obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare**,** avizare şi verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor în conformitate cu documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcţii în scopul asigurării transparenţei şi publicităţii la emiterea actelor administrative şi al creării unor condiţii favorabile mediului de afaceri. (2) Prevederile prezentei legi sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor de orice gen, categorie, destinaţie şi tip de proprietate, cu excepţia obiectelor cu caracter militar sau secret şi a construcţiilor misiunilor diplomatice ale statelor străine în Republica Moldova, care se autorizează în mod special.

Astfel, instanța de fond, urma a verifica legalitatea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din

28.12.2021, sub aspectul corespunderii cu exigențele instituite de legea specială-Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010.

Potrivit art. 2 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010, în sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică:

autorizaţie de construire – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate şi verificate;

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;

În acest context articolul 6 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010, reglementează conţinutul certificatului de urbanism pentru proiectare.

Astfel, potrivit alin. (1) a normei enunțate:

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare va cuprinde prescripţii şi elemente privind:

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

- situarea terenului în intravilan sau în extravilan;
- dreptul de proprietate asupra imobilului/terenului şi servituţile care îl grevează;
- extrasele din documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului sau din regulamentele aferente, care instituie un regim special asupra imobilului/terenului (zone protejate, interdicţii temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, monumente de arhitectură etc.);
- statutul de monument al imobilului sau al zonei construite în care se solicită proiectarea;

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

- folosinţa actuală;
- reglementările fiscale specifice localităţii sau zonei respective;

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

- echiparea cu reţele edilitare;
- caracteristica geotehnică a terenului;
- lucrările conexe de interes public necesare funcţionării obiectului;
- construcţiile sau reţelele edilitare supuse demolării sau strămutării din zona periculoasă a şantierului;

d) regimul arhitectural-urbanistic, cu referire la:

- destinaţia imobilului/terenului, stabilită prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului;
- capacitatea construcţiei preconizate;
- dimensiunile şi suprafeţele parcelelor;
- alinierea terenului şi a construcţiilor faţă de străzile adiacente şi distanţele dintre construcţii şi proprietăţile vecine;
- înălţimea construcţiei;
- aspectul construcţiei (expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje etc.);
- circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele şi parcajele necesare;
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);
- necesitatea prezentării spre aprobare a schiţei de proiect.

Iar art. 13 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010, reglementează **„**Conţinutul autorizaţiei de construire”, și anume (1) Autorizaţia de construire va cuprinde date privind**:**

a) locul amplasării imobilului/terenului;
b) condiţiile speciale de executare a lucrărilor de construcţie;
c) instituţia de proiectare;
d) termenul de începere a lucrărilor de construcţie;
e) durata executării lucrărilor de construcţie.

(2) Emitentul autorizaţiei de construire poate pune condiţii speciale pentru perioada executării lucrărilor autorizate, ce ţin de:

a) utilizarea domeniului public (accese în zona şantierului, închideri de drumuri publice, ocupări temporare de spaţii publice, devieri ale circulaţiei auto şi/sau pietonale, executare a unor drumuri provizorii, instalare a unor elemente de publicitate);
b) protecţia proprietăţilor din vecinătate;
c) protecţia mediului;
d) obligativitatea monitorizării şi supravegherii arheologice a lucrărilor de excavare.

În contextul normelor precitate, devine eronată și nefondată concluzia instanței de fond, care a stat la baza anulării Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, precum că actele menționate nu cuprind descrierea procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului actului adoptat.

Or, legea special, într-o manieră certă și clară reglementează expres conţinutul certificatului de urbanism pentru proiectare precum și conţinutul autorizaţiei de construire.

Potrivit art. 21 Cod administrativ, (1) Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. (2) Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. (3) Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decît în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Completul judiciar reiterează că, dreptul de proprietate asigură posibilitatea titularului acestuia de a edifica / modifica sau desființa o anumită construcție pe terenul său. Iar autorizaţia de construire – oferă titularului acesteia dreptul de a executa lucrări de construcţie

Art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului – Dreptul de proprietate, prevede că: „1. Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.”

Astfel, un reclamant poate pretinde o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile” sale în sensul acestei dispoziții. „Bunurile” pot fi „bunuri actuale” sau active, inclusiv creanțe, în privința cărora reclamantul poate susține că are cel puțin o „așteptare legitimă” de a obține exercitarea efectivă a unui drept de proprietate.

În anumite circumstanțe, o „așteptare legitimă” de a obține un activ poate beneficia, deasemenea, de protecția oferită de art. 1 din Protocolul nr. 1.

Pentru ca o „așteptare” să fie „legitimă”, aceasta trebuie să aibă o natură mai concretă decât o simplă speranță și să se bazeze pe o prevedere legală sau pe un act juridic, precum o hotărâre judecătorească, care să aibă legătură cu dreptul patrimonial în cauză.

Ingerința în exercitarea dreptului la respectarea bunurilor, pentru a fi considerată compatibilă cu art. 1 din Protocolul nr. 1, aceasta trebuie să îndeplinească anumite criterii: trebuie să respecte principiul legalității și să urmărească un obiectiv legitim prin mijloace proporționale cu obiectivul urmărit, iar orice ingerință din partea unei autorități publice la respectarea „bunurilor” poate fi justificată numai dacă servește unui interes.

Cu referire la speța în cauză, prin anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, de către instanța de fond nu a fost respectat principiul legalității.

Nu poate fi reținută ca întemeiată nici referirea instanței la răspunsul Agenției pentru Supraveghere Tehnică nr. 3038/23 din 11.08.2023 (întocmit ulterior eliberării actelor permisive) adresat Ministerului Infrastructurii, șefului OTC Chișinau, Inspectoratului de Poliție Centru, aferent dezacordului locatarilor din vecinatate cu privire la executarea lucrarilor de construire a obiectivului construcție rezidențială din *****, prin care INST (AST) a solicitat Administrației Publice Locale (Primaria or. Codru), examinarea cauzei contravenționale inclusiv aplicarea măsurii de siguranța pentru a nu fi afectată viața și sănătatea persoanelor, cu întreprinderea măsurilor conform art. 423^{10} alin. (1)-(4) Cod Contravențional, precum și la răspunsul Primăriei or. Codru nr. V-462/23 din 21.06.2023 adresat lui Vrabie Eugen din care rezulta ca de către dirigintele de șantier/autorul de proiect și/sau beneficiarul vor fi prezentate modificările la proiect coordonate cu autorul de proiect inclusiv verificate de același verificator cu respectarea Legii 163/2010, în caz contrar vor fi stopate lucrarile de construcție. Or aceste înscrisuri nu denotă faptul că, Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și Autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021 au fost eliberate cu încălcarea prevederilor legale.

În temeiul acestor acte pot fi emise prescripții, poate fi suspendată executarea lucrărilor, în cazuri temeinic justificate (art. 15 alin. (1) pct.3) lit.a) Legea privind statutul municipiului Chişinău, nr. 136 din 17.06.2016).

În lumina celor expuse supra, instanța de apel conchide că, Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și Autorizația de construire nr. 132 din 28.12.2021 au fost emise de către autoritatea publică competentă, în strictă conformitate cu prevederile legale, ținînd cont de documentația de urbanism și amenajarea taritoriului aprobată în modul corespunzător, considerent din care pretenția reclamanților cu privire la anularea acestora este una neîntemeiată.

Cheltuielile judiciare:

Potrivit art. 195 Cod administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.

Articolul 96**.** Compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică

(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

(1^1) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În speță, reclamanții sunt partea care au pierdut procesul, prin urmare ultimii nu pot beneficia de compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

În lumina celor expuse supra, având în vedere faptul că normele de drept material și procesual au fost aplicate şi interpretate eronat în prezentul caz şi nu este necesară verficiarea suplimentară a cărorva dovezi, Completul specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala, a admite apelul depus de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, a casa integral hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 18 octombrie 2023 şi a emite o decizie nouă prin care va respinge ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ depusă de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orășenesc Codru, terț SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, privind anularea pct. 1 din decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

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

D E C I D E :

Apelul declarat de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala, se respinge.

Apelul declarat de SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, se admite.

Se casează hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 18 octombrie 2023, și se emite o decizie nouă potrivit căreia:

Acțiunea în contencios administrativ depusă de Vrabie Eugeniu și Vrabie Ala împotriva Primăriei orașului Codru, Consiliului orășenesc Codru, terț SRL ”Lăcaș la Cheie&Cons”, privind anularea pct. 1 din decizia nr. 5/12 din 08.09.2021, anularea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 156 din 27.09.2021 și a Autorizației de construire nr. 132 din 28.12.2021, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

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

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

Președintele completului,

Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Bostan Angela

Braga Angela