Instanța de fond: Judecătoria Chişinău (sediul Centru) (jud. Tatiana Avasiloaie)
Dosarul nr. 3a-1691/24 (2-21174867-02-3a-31122024)

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

16 decembrie 2025 mun. Chişinău

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

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela
Grefier Zabulica Ionela

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de ***Primarul General al mun. Chișinău*** asupra hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 28 iunie 2024, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „NG-Invest" împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău cu privire la anularea în parte a pct.5.13 și a pct.5.15 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr.2/26 din 02.04.2021, anularea refuzului nr.***** din 22.09.2021 și deciziei de soluționare a cererii prealabile nr.***** din 05.11.2021 semnate de Viceprimarul mun. Chișinău Ilie Ceban, obligarea Primarului General al mun. Chișinău să elibereze proprietarului SRL „NG-Invest" certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Ion Pruncul nr.18, nr. cadastral *****.

C O N S T A T Ă:

<u>Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.</u>

La 26.11.2021, SRL "NG-Invest" a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului mun.Chișinău, Primăriei mun.Chișinău și Primarului General al mun.Chișinău prin care a solicitat:

- anularea scrisorii/răspuns Nr.***** din 22.09.2021 și a scrisorii/răspuns Nr.***** din 05.11.2021, semnate de Viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie;

- anularea în parte a pct.5.13 din decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.2/26 din 02.04.2021 și anume a sintagmei - „ ... dar nu va depăși (P+3E+Msau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul, acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului patru suprateran. In spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60% din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minimum 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40%> din spațiu se va considera etaj; (Notă: vezi reglementările NCM C.01.08:2016 „Blocul locative”, NCM C.01.12:2018 „Clădiri civile. Clădiri și construcții publice” și NCM C.01.04:2005 „Clădiri administrative. Norme de protejare” și a pct.5.15 din decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.2/26 din 02.04.2021, cu următorul conținut - construcțiile noi de pe teritoriul Nucleului istoric al municipiului Chișinău se vor proiecta și se vor construi în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau, în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău;

- obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului Municipal Chișinău să elibereze proprietarului, SRL „NG-INVEST” (INDO - *****), certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18, Nr. cadastral *****.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat, SRL „NG-INVEST” este o companie de profil în construcții, care în perioada activității sale de peste 15 ani în acest domeniu, a realizat cu succes mai multe proiecte imobiliare, construind spații cu destinație locativă, agrement și social-culturale, la ordinea miilor de m^2.

Astfel, pentru continuarea coerentă a activității sale și evitarea unor litigii anevoioase cu autoritatea publică municipală, la data de 01.07.2020, s-a adresat Consiliului Municipal Chișinău și la data de 09.07.2020 s-a adresat Primarului mun. Chișinău, cu propunerea, ca în calitate de proprietar al terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr. 18, de a suporta cheltuielile necesare și a finanța lucrările instituțiilor abilitate, pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) în perimetrul străzilor - str. Ion Pruncul, str. Colina Pușkin, str. Ion Doneev, str. Zamfir Arbore, deoarece la inițierea de dezvoltarea oricărui proiect imobiliar, apare problema că elaborarea cărorva concluzii din partea autorității municipale de stat, nu pot fi obținute din

motivul lipsei întocmirii și aprobării documentației de urbanism pentru zona istorică centrală a orașului Chișinău, iar pe de altă parte, prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010, stabilește exhaustiv lista actelor necesare, care urmează a fi prezentate de beneficiari, pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcții.

Menționează că, la aceste solicitări, nu a urmat nici o reacție din partea autorității publice municipale și în aceste condiții, ulterior, reieșind din prevederile art.3-4 ale Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010, la data de 15.09.2021, proprietarii terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18, au depus o cerere față de Primăria mun. Chișinău, prin care au solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, la care au fost anexate documentele prevăzute de norma sus indicată și suplimentar decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RJM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr.ll din 23.07.2021, prin care a fost aprobată schița de proiect, propusă de SRL „NG-INVEST", pentru construcția blocului locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18.

Afirmă că prin răspunsul Nr.***** din 22.09.2021, i s-a comunicat că cererea sa nu poate fi satisfăcută, făcîndu-se referire la prevederile unei decizii ale Consiliului Municipal Chișinău, din data de 02.04.2021, Nr.2/26, care stabilește că noile construcții în centrul istoric al mun. Chișinău se vor construi și se vor proiecta în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău, dar și care deja plafonează un alt regim (mai mic) de înălțime a construcției.

Nefiind de acord, cu răspunsul respectiv, la data de 21.10.2021, a înaintat o cerere prealabilă, prin care a contestat, atît refuzul de emitere a actului administrativ solicitat, cît și prevederile din pct.5.13 din decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.2/26 din 02.04.2021 (referitoare la regimul de înălțime 12-15 metri) în care a indicat că abordarea autorității publice municipale, nu se încadrează în limitele legale de soluționare a cererii petiționarului privind eliberarea certificatului de urbanism, deoarece nu oferă un răspuns plauzibil și o motivare corespunzătoare, refuzului enunțat, dar mai degrabă poartă un caracter de incertitudine și fără o justificare coerentă, limitează drepturile legale ale beneficiarilor de valorificare a proprietății sale.

Subliniază că, prin scrisoarea Nr.***** din 05.11.2021, a fost reiterată poziția anterior expusă a autorității publice, iar cererea prealabilă a fost respinsă, cu mențiunea că actul permisiv nu poate fi eliberat.

În aceste condiții, consideră că refuzul autorității publice municipale, este neîntemeiat, or motivele invocate în respingerea cererii petiționarilor, nu le pot fi opozabile și nu există pe caz o justificare legală, care ar permite o limitare a drepturilor legale, iar în acest context consideră necesar de a fi scoase în evidență următoarele.

Cu referire la prevederile art.2 al.5, art.3 al.1, art.4 al.6 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010, art.1 al.3, art. 12, art. 19 lit.b) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului Nr.835 din 17.05.1996, Anexa la Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului Nr.835 din 17.05.1996, pct.4 din Regulamentul local de urbanism al municipiului Chișinău, a fost elaborat încă în anul 2008 și a fost propus spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău, prin decizia Nr.22/40 din 25.12.2008, reclamanta comunică că pînă la moment, autoritatea publică municipală nu a adoptat corespunzător Planul Urbanistic Zonal Centru și a Schema complexă a transporturilor, fapt care denotă că nici Regulamentul local de urbanism al municipiului Chișinău, nu este valabil pentru zona în care este situat lotul de tren cu Nr. cadastral ***** (adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr. 18), iar situația dată pe parcursul timpului (inclusiv și la moment) a creat impedimente de modernizare, valorificare și dezvoltare a patrimoniului, situat în zona centrală a mun. Chișinău.

Mai indică că, pentru clarificarea oficială, a unor asemenea situații legate de eliberarea certificatului de urbanism, SRL „NG-INVEST” a adresat anterior o cerere Parlamentului Republicii Moldova, Comisiei Juridice Numiri și Imunități, la care a primit scrisoarea de răspuns CJ-05 Nr.175 din 21.07.2020, prin care se specifică că actul respectiv urmează a fi eliberat în baza cererii proprietarului de către primarul unității-teritorial administrative, după depunerea cererii și prezentarea actelor specificate la art.3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010 și în termenul indicat la art.5 din aceiași lege, fără a fi indicate careva rezerve.

Mai precizează încă o dată că, SRL „NG-INVEST” în afară de faptul, că a prezentat toate actele impuse de lege, odată cu cererea de solicitare a eliberării certificatului de urbanism, pentru valorificarea terenului Nr. cadastral ***** și a construcțiilor amplasate pe acesta, pentru a diminua din sarcina autorității publice municipale, impusă de art.4 al.6 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010, a prezentat și decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr. 11 din 23.07.2021, adică

și avizul necesar din partea organului abilitat, care are atribuții de reglementare a patrimoniului istoric al acestei zone municipale, cu regim special.

În conformitate cu art. 15, art.26 al.2, art.46 al.1, art. 127 al.l și al.2 din Constituția RM, art.500 al.1, art.501 al.1 Cod civil, art. 17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului adoptata în anul 1948 de Adunarea Generală a ONU (la care Republica Moldova este parte din 28.07.1990, Hotărîrea Parlamentului Nr.217-XII), art.l din Primul Protocol la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, adoptată la 04.11.1950, ratificată prin Hotărîrea Parlamentului RM Nr.l298-XIII din 24.07.1997, reclamanta mai relatează și faptul că, dreptul de proprietate este principalul drept real, fiindcă acordă proprietarului toate atributele componente ale acestuia și anume: dreptul de posesiune; dreptul de folosință; dreptul de dispoziție.

Relevă că dreptul de proprietate este un drept absolut, deoarece este recunoscut titularului său, față de toți terții, care la rîndul lor sînt obligați de al respecta și de a asigura exercitarea acestuia în limitele legii, cu toate componentele acestuia.

Totodată, dreptul de proprietate poartă și un caracter exclusiv, care îi permite proprietarului să facă cu bunul său tot ce vrea în limitele prevăzute de lege și ca să nu aducă atingere, drepturilor legale altor persoane. Proprietatea constituie un domeniu deosebit de important al sferei libertății individuale, exclusă de la ingerințele nejustificate ale statului. Libertatea persoanei în societate depinde în foarte mare măsură de capacitatea acestuia de a fi proprietar și de a exercita prerogativele proprietății. însă, exercitarea dreptului la proprietate poate fi limitată în măsura în care protecția dreptului fundamental la proprietate, ar intra în conflict cu protecția altor drepturi fundamentale sau cu alte principii generale de drept, fiind necesară asigurarea unui echilibru just între diferitele drepturi fundamentale protejate sau între dreptul de proprietate și interesul general.

Practica CtEDO, în acest sens, stabilește că orice limitare sau restrîngere a dreptului la proprietate reprezintă, o excepție de la inviolabilitatea acestui drept și urmează a fi subsumată unor condiții stricte: să fie prevăzută de lege; să fie necesară într-o societate democratică; să fie proporțională cu interesului general al societății.

Referitor la aspectul existenței unei legi, care ar justifica ingerința în dreptul la proprietate, menționează că sub rezerva exigenței securității juridice și legalității, CtEDO a determinat că aceasta trebuie să fie accesibilă, precisă și previzibilă. Așadar, pentru ca restrîngerea dreptului la proprietate să îndeplinească condiția legalității este necesar ca statul să prevadă prin lege limitarea acestuia, iar legea trebuie să îndeplinească criteriile accesibilității și previzibilității. În afară de aceasta, orice ingerință în dreptul de proprietatea poate fi justificată numai dacă este necesară într-o societate democratică.

Statele membre ale Convenției au îndatorirea de a garanta respectarea drepturilor și libertăților, acestora li se recunoaște și o anumită marjă de apreciere, fie că este vorba despre legislatorul național fie de alte organe ale statului, inclusiv de instanțele judecătorești, chemate să interpreteze și să aplice prevederile legislației în vigoare.

Proporționalitatea, ca condiție a limitării dreptului la proprietate presupune că orice restrîngere trebuie stabilită și aplicată numai în scopul pentru care a fost prevăzută și în limitele strict necesare, în funcție de situația care o justifică. Proporționalitatea implică existența unui just echilibru între interesele aflate în conflict: cel public și cel privat. Linia de echilibru presupune preocuparea ca nici unul dintre interesele implicate în speță să nu beneficieze de o protecție absolută, prin negarea generală a protecției celuilalt. În orice moment trebuie să existe anumite limite de protecție pentru fiecare interes implicat în parte, chiar dacă limitele respective sunt diferite ca și întindere și conținut. În contextul dreptului de proprietate, principiul proporționalității joacă un rol deosebit de important, în cazul în care se pune problema prevalenței unui drept legal față de un alt drept legal sau în care disputa privește protecția unui drept privat în contrapunere cu protecția interesului public.

În asemenea situații, principiul proporționalității este acea regulă conflictuală care determină înclinarea balanței în favoarea uneia din părți, fiindu-i premergătoare o veritabilă procedură analitică ce nu afectează substanțial aplicarea normelor de drept. Pentru a fi proporțională, măsura trebuie să fie necesară, în sens că nu există o altă alternativă (selectare din: cauza Brumărescu contra României, hotărârea din 30.09.1999, cauza Eugenia și Doina Duca contra Moldovei, hotărârea din 10.02.2009, cauza SRL „Virdprod-Lux” contra Moldovei, hotărârea din 18.06.2019, Hotărârea Curții Constituționale a RM Nr.21 din 20.10.2011, privind interpretarea articolului 46 alin.(3) din Constituție).

În același context, menționează că preeminența (superioritatea) dreptului este unul dintre principiile fundamentale ale unei societăți democratice, prin urmare, respectarea de către autoritățile publice a atributelor dreptului de proprietate asupra bunurilor proprietarului, trebuie să fie obligatorie într-o societate democratică.

Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate îi permite titularului să facă singur ce vrea cu bunul său, în limitele prevăzute de lege. Astfel proprietarul în exclusivitate posedă, folosește și dispune în *„plenapotestas”* de bunurile sale. în virtutea acestei puteri exclusive, oferite de legiuitor, proprietarul poate face asupra bunurilor sale orice act, cu condiția că aceste acte să nu contravină legii și să nu aducă atingere drepturilor unor terți. Odată cu exercitarea acestor prerogative de către proprietar, toate celelalte persoane sunt înlăturate, având numai obligația de a nu împiedica exercitarea dreptului de proprietate.

Totodată, specifică și faptul că în practica CtEDO (care este direct aplicabilă sistemului de drept al Republicii Moldova, reieșind din art.4 din Constituție) conținutul art.1 din Primul Protocol la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, este apreciat și cu semnificație autonomă, Curtea statuînd textual, că noțiunea de *„bun"'* în sensul Convenției, nu se limitează numai la proprietatea asupra unor bunuri corporale, dar și la cercul de interese din sfera dreptului de proprietate, pe care îl poate avea persoana în temeiul unor circumstanțe legale, care pot da naștere unei *„așteptări"* sau *„speranțe legitime",* care în sensul acestei dispoziții este asimilată noțiunii de *„bun"* (prima dată această abordare a fost expusă de CtEDO în cauza Pine Valley Developments Ltd și alții împotriva Irlandei, hotărîrea din 29.11.1991, pct.51.)

Avînd în vedere cele expuse anterior, în raport cu circumstanțele cazului din speță, consideră că poziția autorității publice municipale, expusă în scrisoarea/răspuns Nr.***** din 22.09.2021 și în scrisoarea/răspuns Nr.***** din 05.11.2021, nu se încadrează în limitele legale, deoarece denotă un caracter incert și de neprevăzut, or pe de o parte autoritatea publică municipală nu a reacționat la solicitarea SRL „NG-INVEST", de a se implica și a suporta cheltuielile legate de elaborarea planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor str. Ion Pruncul, str. Colina Pușkin, str. Ion Doncev, str. Zamfir Arbore, iar pe de altă parte a fost adoptată în mod imprevizibil decizia (Nr.2/26 din 02.04.2021) prin care fără o justificare legală, se pune în sarcina petiționarilor elaborarea planurilor urbanistice și se plafonează regimul de înălțime a construcțiilor din această zonă, contrar concluziilor organului mandatat prin lege cu competență specială - Consiliul Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM.

Reclamanta reiterează că potrivit art.19 lit.b) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului Nr.835 din 17.05.1996 și Anexa la această lege, responsabil pentru aprobarea și punerea în aplicare a planului urbanistic general și zonal al municipiului, este anume Consiliul Municipal Chișinău, care însă datorită inacțiunilor sale și din motive independente de voința petiționarilor, nu a realizat acest fapt, dar pe de altă parte se face trimitere la regimul zonal „R4" care chipurile ar rezulta din Regulamentul local de urbanism al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.22/40 din 25.12.2008, dar care de fapt nu este aplicabil zonei istorice centrale a mun. Chișinău, nefiind intrat în vigoare, reieșind chiar din pct.4 al acestei decizii.

Așadar, necătînd la faptul că, decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr.l 1 din 23.07.2021, permite SRL „NG-INVEST", construcția blocului locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul cu Nr. cadastral *****,

situat în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr. 18, Consiliul Municipal Chișinău, în lipsa unor temeiuri legale (concluzii urbanistice, norme în construcții, ș.a.) a adoptat decizia Nr.2/26 din 02.04.2021, care la pct.5.13 stabilește un regim de înălțime nu mai înalt de 12-15m, prin ce în mod unilateral se distruge interesul investitorului și a proprietarului de valorificare a drepturilor sale.

Mai mult ca atît, în cazul concret din speță, solicitarea de emitere a certificatul de urbanism pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, corespunde codului zonei „C4", care este prevăzut în Planul urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.68/1-2 din 22.03.2007, la care se face trimitere în răspunsul Nr.***** din 22.09.2021, prin urmare, nu există un motiv plauzibil de refuz în emiterea actului administrativ solicitat.

În susținerea acțiunii, reclamanta face trimitere la prevederile art.5, art.6, art. 11 al.l lit.a), art. 12, art. 17, art.20, art.28 al.1, art.29 al. 1, art. 118 al.1, art. 189 al.1, art.206 al.1 lit.b), e), art.224 al.1 lit.b), lit.e), art.225 al.2 lit.a)-b) din Codul administrativ.

Totodată, cu referire la limitele competenței instanței judecătorești naționale, consideră necesar că urmează să scoată în evidență și cîteva recomandări cuprinse în Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție Nr.3 din 09.06.2014, cu privire la aplicarea de către instanțele judecătorești a unor prevederi ale Convenției Europene pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, pe care le apreciem ca fiind relevante pe caz și anume - prin aderarea la Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (în continuare Convenția Europeană), Republica Moldova și-a asumat obligația de a garanta respectarea și apărarea drepturilor și a libertăților fundamentale, proclamate de Convenție, tuturor persoanelor aflate sub jurisdicția sa. Responsabilitatea primară de a asigura respectarea drepturilor și libertăților fundamentale prevăzute de Convenția Europeană, potrivit principiului subsidiarității, îi revine Statului. Acest principiu prezumă faptul că, înainte de a apela la instituțiile Convenției, orice reclamant trebuie să fi adresat plîngerea sa tuturor acelor instituții naționale care ar putea oferi un remediu eficient și adecvat în împrejurările cauzei, deoarece Statul respondent „ trebuie să aibă mai întîi șansa de a redresa situația la care se face referire prin propriile mijloace și în cadrul sistemului juridicnțional". Totodată, acest principiu reflectă nu numai existența remediilor de redresare, dar și obligația primordială a tuturor autorităților, în special a instanțelor de judecată, de a preveni încălcările prin aplicarea directă a Convenției Europene în deciziile sale.

La fel, notează că pct.1 al.4-5 din aceiași hotărîre recomandă - în acest sens, sarcina primordială cu privire la aplicarea prevederilor Convenției Europene revine instanțelor naționale. Astfel, la judecarea cauzelor, instanțele de judecată trebuie să verifice dacă legea sau actul, care urmează a fi aplicate și care prevede drepturi și

libertăți proclamate de Convenția Europeană, sînt compatibile cu prevederile acesteia. în caz de incompatibilitate, instanțele judecătorești vor aplica direct prevederile Convenției Europene, despre acest fapt fiind menționat în actele judecătorești de dispoziție pronunțate, iar pct.4 al.2-3 din aceiași hotărîre recomandă - jurisprudența CEDO atestă în acest sens că Statul este responsabil pentru omisiunile autorităților cărora le-a delegat sarcini în vederea respectării drepturilor și a libertăților fundamentale ale omului și care nu au întreprins măsuri prompte și adecvate în vederea executării acestora. Sub aspectul prevederilor Convenției Europene și a Protocoalelor sale, în interpretarea CEDO, prin limitarea drepturilor și libertăților omului (imixtiunea în drepturile și libertățile omului) se subînțeleg orice decizii, acțiuni (inacțiuni) ale autorităților de stat, ale autorităților publice locale, ale persoanelor cu funcție de răspundere, ale funcționarilor publici ai organelor de stat sau municipale, precum și a altor persoane care, în urma adoptării sau executării (neexecutării) în privința unei persoane a cărei drepturi se pretind a fi încălcate, creează obstacole în realizarea drepturilor și libertăților acesteia.

În final, consideră că în prezenta cerere, au fost prezentate suficiente argumente serioase și rezonabile, care indică asupra faptului că, refuzul autorității publice municipale prin care nu s-a acordat petiționarilor, certificatul de urbanism pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, str. Ion Pruncul 18, Nr. cadastral *****, precum și actul administrativ normativ, pct.5.13 și pct.5.15 din decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.2/26 din 02.04.2021, sînt ilegale și urmează a fi calificate drept o încălcare a art.1 din Primul Protocol la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, adoptată la 04.11.1950, ratificată prin Hotărîrea Parlamentului RM Nr.l298-XIII din 24.07.1997, prin faptul că se impune o limitare nejustificată și disproporționată a dreptului de proprietate, în realizarea atributului de folosință, iar Statul Republica Moldova este responsabil de aceste obstacole.

Astfel, din considerente expuse, solicită instanței de judecată, care prin competența sa, dispune de sarcina primordială, de a verifica legalitatea acțiunilor contestate ale autorității publice, să admită prezenta cerere și să adopte o hotărîre, care să înlăture aceste discrepanțe și să restabilească executarea potrivită a ordinii de drept.

<u>Hotărîrea instanței de fond ce constituie obiectul apelului.</u>

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 28 iunie 2024, s-a admis parțial acțiunea depusă de SRL "NG-Invest".

S-a anulat refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.** din 22.09.2021 și deciziei de soluționare a cererii prealabile semnată de Viceprimarul mun.Chișinău nr.***** din 05.11.2021.***

S-a obligat Obligă Primarul General al mun.Chișinău să emită și să elibereze proprietarului SRL ”NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun.Chișinău, sect.Râșcani, str.Ion Pruncul nr.18, nr.cadastral **, luând în considerație Fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr.11 din 23.07.2021.***

În rest, acțiunea s-a respins.

<u>Verificarea admisibilității apelului.</u>

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 08 iulie 2024, Primarul General al mun.Chișinău a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 28 iunie 2024.

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 dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunţat public la 28 iunie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 08 iulie 2024, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de Primarul General al mun.Chișinău a fost depus 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 comunicată apelantului la 20 decembrie 2024, iar motivarea apelului a fost depusă la 26 decembrie 2024, prin intermediul poștei electronice /f.d.222-231/, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

<u>Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.</u>

În susținerea apelului, apelantul a reiterat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră neîntemeiată și pasibilă casării.

Notează că, în cererea de chemare în judecată **obligatoriu trebuie să fie invocată esenţa încălcării** sau a pericolului de încălcare a drepturilor, libertăţilor sau intereselor legitime ale reclamantului, pretenţiile lui, precum şi circumstanţele de fapt şi de drept pe care reclamantul îşi întemeiază pretenţiile, demonstrarea probelor care confirmă circumstanţele ori conform art. 93 alin. (1) al Codului administrativ „Fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

Se reţine că normele legale nominalizate sunt de concept şi aplicabile în mod sistemic cii prevederile art. 17, 20, 39 şi 207 Cod administrativ, revendicarea dreptului încălcat şi afectarea acestuia prin activitatea administrativă fiind condiţia fundamentală nu numai pentru succesul acţiunii din punct de vedere al admiterii acţiunii, dar şi din perspectiva îndeplinirii testului de admisibilitate a acesteia.

Reglementările Codului administrativ promovează acţiunile de : contencios administrativ valorificate de persoane în apărarea drepturilor subiective şi nicidecum nu admite acţiuni menite să declanşeze un control judecătoresc obiectiv ale actelor administrative.

Aici cu menţiunea că, nu urmează să se confunde drepturile subiective cu drepturile obiective, măi mult, nu trebuie de generalizat dreptul vătămat, or, reclamantul, nu a argumentat dreptul personal încălcat prin actul administrativ contestată. Şi, un astfel de drept nici nu poate să existe, precum ,e de menţionat că înaintarea oricărei acţiuni din constelaţia acţiunilor în contencios administrativ prevăzute de art. 206 alin. (1) Codul administrativ, evocă pentru admisibilitate revendicarea unui drept subiectiv exclusiv al reclamantului.

Reieşind din argumentele prezentate de către reclamanţi, aceştia invocă faptul că un prim motiv de contestare a scrisorii/ răspuns nr. ***** din 22.09.2021 şi respectiv nr. 03-1 1 1/6530 din 05.11.2021 este faptul ilegalităţii acestora.

Indică un total dezacord faţă de argumentul prezentat de către intimat, cu invocarea următoarelor teze juridice care demonstrează legalitatea scrisorilor/ răspuns menţionate.

În ceea ce priveşte autorizarea executării lucrărilor de construcţie subliniem că potrivit art. 3 alin. (1) din Legea 163 din 09.07.2010 , certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copiii, următoarele documente: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi. Iar potrivit art. 4 alin. (1) din Legea menţionată, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

Întru explicarea unor termeni menţionăm că potrivit Legii nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, *documentaţie de urbanism şi amenajare a teritoriului* reprezintă planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice şi regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele şi se face etapizarea acţiunilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se oferă soluţii pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor şi localităţilor, pentru prevenirea şi eliminarea disfuncţionalităţilor.

Menționează că, activitatea de elaborare a documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului este o activitate complexă şi îndelungată. Suplimentar menţionăm că la etapa actuală au loc discuţii publice asupra temei-program (caiet de sarcini) pentru definitivarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Centru (Nucleul Istoric al Chişinăului).

La acest capitol atrage atenţia instanţei că conform Planului urbanistic general al oraşului Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, terenul cu nr. cadastral ***** din *****, este amplasat în nucleul istoric al Chişinăului, monument de importanţă naţională, inclus cu nr. 308 Chişinău în registrul naţional al monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531 din 22.06.1993.

Articolul 4 din Legea nr. 163/2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie", prevede că certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului.

Iar în conformitate cu pct. 4 din decizia nr. 22/40 din 25.12.2008, Consiliul municipal Chişinău a decis că pentru Zona Centrală istorică a oraşului Chişinău Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chişinău a Planului urbanistic Zonal Centru şi a Schemei complexe a transporturilor

Mai reţine că potrivit prevederilor pet. 1 din decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 2/26 din 02.04.2021 "Cu privire la securizarea şi dezvoltarea zonei Centru- Nucleul Istoric al oraşului Chişinău", pe teritoriul monumentului de categorie naţională- Nucleul Istoric al Chişinăului, se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 22/40 din 25.12.2008, în partea ce ţine de zonarea funcţională a teritoriului.

Punctul 5.13 din Decizia Consiliului municipal Chişinău nr.2/26 din 02.04.2021 prevede că înălţimea clădirilor noi în interiorul cvartalelor istorice se va stabili reieşind din parametrii terenului, distanţele minime admise între construcţii...indicii urbanistici aprobaţi în Regulamentul local dc urbanism (funcţia urbană, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare ia terenului), dar nu va depăşi (P-t-3E+M sau P+3E+E retras), preferenţial cu acoperiş în pante, înălţimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăşi 12-15 m, până la cota inferioară a acoperişului sau, în cazul acoperişurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului pentru suprateran. In spaţiul sub acoperişul în pante, pot fi amplasate mansarde într-ujn :J· nivel. Suprafaţa maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăşi 60% din suprafaţa construită a clădirii. La determinarea regimului de înălţime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda şi etajul soclu (demisolul), dacă cota dc sus a

planşcului acestuia depăşeşte cota medie de sistematizare a solului cu minim 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spaţiu se va considera etaj

Iar pct. 5.15 din decizia menţionată stabileşte că construcţiile noi pe teritoriul Nucleului istoric al municipiului Chişinău se vor proiecta şi construi în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau, în anumite cazuri în baza Planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din costul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordinate cu Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării şi aprobate de Consiliul Municipal Chişinău

Referitor la decizia respectivă, subliniem că potrivit notei informative la proiectul de decizie, decizia respective a fost adoptată în urma abrogării art. 4 alin. (2) din Legea 163/2010 privind ! autorizarea executării lucrărilor de construcţie, care prevedea următoarele: „în lipsa documentaţiei j-; de urbanism şi de amenajare a teritoriului, emitentul este obligat să elaboreze, prin intermediul serviciilor sale abilitate, o schemă de amplasare a imobilului/terenului şi a reţelelor edilitare, care, fiind avizată de către arhitectul-şef, organele supravegherii de stat, va servi drept temei pentru elaborarea şi emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare”, (articol abrogat prin Legea nr. 3 din 06.02.2020 “pentru modificarea unor acte legislative”) cu scopul de a asigura pe de o parte prevederile Planului Urbanistic General al oraşului Chişinău şi a Regulamentului local dc urbanism oraşului Chişinău aprobate anterior, iar pe de altă parte, interesele legitime ale proprietarilor de imobile/ terenuri amplasate în Zona Centrală istorică a oraşului Chişinău

Contrar celor invocate de reclamant precum că cazul din speţă corespunde zonei C4 menţionăm oă potrivit Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău, terenul din ***** s|e află în zona R4 care cuprinde funcţiuni rezidenţiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuinţe cuplate sau înşiruite, pentru una sau două familii. Pentru codul R4 se prescriu următoarele condiţii generale: R4: locuinţă izolată: planşa H6 (anexată); Mărimea minimă a lotului: 350 mp; Front la stradă : 12 m; POT maxim : 45%; CUT maxim : 0.75 + 0.15 mansardat; Maxim teren/locuinţă : 87mp; Maxim locuinţe/ha : 110; Retragere linii roşii : max. 4,5 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieşirea din garaj se semaforizează). Retragere spate :9m; Retrageri laterale : total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură; Alte condiţii comune: înălţime maximă : 10,5 m; înălţime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafaţă plin); Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuinţă; Lungime front la stradă pentru locuinţe înşiruite: max. 60 m

Apelantul nu este de acord cu cele invocate de către intimat cu privire la împiedicarea exercitări dreptului său de proprietate.

Consideră că, ar li fost relevante argumentele reclamantului cu privire la încălcarea dreptului de proprietate în cazul în care prin decizia menţionată se interzicea construcţia blocurilor locative în general. Or, prin nota informativă la

proiectul de decizie privind punerea în aplicare a Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău pentru Zona Centrală istorică a oraşului Chişinău este clar intenţia autorităţii deliberative de a nu încălca dreptul de proprietate ale persoanelor fizice şi juridice asupra terenurilor/ imobilelor.

Totodată, prin respectiva Decizie (nr. 2/26 din 02.04.20210), având în vedere abrogarea de către Parlament al art. 4 alin. (2) din Legea 163/2010 (articol abrogat prin Legea nr. 3 din 06.02.2020 pentru modificarea unor acte legislative) şi ca rezultat imposibilitatea Primăriei municipiului Chişinău de a elabora şi elibera certificate de urbanism pentru proiectare/ autorizaţii de construire pentru terenurile/ imobilele amplasate in Zona Centrală istorică a oraşului Chişinău, se desprinde clar intenţia Consiliului municipal Chişinău de a interveni în limita competenţei cu reglementări corespunzătoare pentru neadmiterea încălcării dreptului de proprietate.

Astfel, prin Decizia menţionată, nu se intervine in dreptul de proprietate a reclamanţilor, aceştia deţine in continuare deplinătatea atributelor dreptului de proprietate însă sunt obligaţi să le exercite în limitele legale impuse. Or, administraţia publică locală prin decizia dată impune o reglementare a folosinţei bunurilor.

Realitatea situaţiei constă în faptul că Zona Centrală istorică a oraşului Chişinău, potrivit Hotărârii nr. 1531 din 22.06.1993 pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor, poziţia 308, constituie monument de importanţă naţională.

Iar potrivit art. 1 alin. (1) şi alin. (2) din Legea n. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor, monumente sânt obiecte sau ansambluri de obiecte cu valoare istorică, artistică sau ştiinţifică, care reprezintă mărturii ale evoluţiei civilizaţiilor de pe teritoriul republicii, precum şi ale dezvoltării spirituale, politice, economice şi sociale, şi care sânt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat (denumit în cele ce urmează Registrul monumentelor). Toate monumentele situate pe teritoriul Republicii Moldova fac parte din patrimoniul ei cultural şi natural şi se află sub protecţia statului

Reiterează că, la emiterea dispoziţiei, emitentul, a respectat dreptul discreţionar şi procedurile legale de emitere a actului, actul administrativ fiind astfel legal, nefiind dovedite careva temeiuri legale de anulare a acestuia, reclamanţii neinvocând în susţinerea poziţiei lor careva probe pertinente, concludente şi utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea anulării actului administrativ contestat şi admiterea cerinţelor înaintate.

<u>Argumentele părții intimate vis-a-vis de apelul declarat:</u>

Prin referința depusă la 27.11.2025, SRL „NG-Invest” a solicitat respingerea apelului declarat de Primarul General al mun.Chișinău, cu menținerea hotărîrii

Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 28 iunie 2024, ca fiind legală și întemeiată.

Argumentele participanților la proces:

În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului Primarul General al mun.Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău, Nogai Veaceslav a susținut integral cererea de apel și a solicitat admiterea acesteia, în baza motivelor de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul intimatului SRL „NG-Invest", avocatul Andrei Crasnostan în ședința de judecată a susținut argumentele indicate în referința depusă, a pledat pentru respingerea apelului declarat de Primarul General al mun.Chișinău, cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 28 iunie 2024, ca fiind legală și întemeiată.

Audiind explicațiile participanților 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 Centru conchide că apelul declarat de Primarul General al mun.Chișinău este neîntemeiat, motiv din care urmează a fi respins cu menţinerea hotărîrii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 28 iunie 2024, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:

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) 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. (3) 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.*

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, *examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii-* ***respinge apelul.***

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au*

importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239 – 241 Cod de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

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

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei atestă că, la data de 01.07.2020, SRL „NG-INVEST” s-a adresat Consiliului Municipal Chișinău solicitând eliberarea certificatului de urbanism și la data de 09.07.2020 s-a adresat Primarului mun. Chișinău, cu propunerea, ca în calitate de proprietar al terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr. 18, de a suporta cheltuielile necesare și a finanța lucrările instituțiilor abilitate, pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) în perimetrul străzilor - str. Ion Pruncul, str. Colina Pușkin, str. Ion Doneev, str. Zamfir Arbore, deoarece la inițierea de dezvoltarea oricărui proiect imobiliar, apare problema că elaborarea cărorva concluzii din partea autorității municipale de stat, nu pot fi obținute din motivul lipsei întocmirii și aprobării documentației de urbanism pentru zona istorică centrală a orașului Chișinău, iar pe de altă parte, prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010, stabilește exhaustiv lista actelor

necesare, care urmează a fi prezentate de beneficiari, pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcții. (f.d.12, 13).

La data de 15.09.2021, proprietarii terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18, SRL „NG-Invest" , Orbu Constantin, Orbu Anatolie, Orbu Vera, Bobu Natalia, Orbu Iurie și Ratcova Liliana, au depus o cerere către Primăria mun. Chișinău, prin care au solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, la care au fost anexate documentele prevăzute de legislație și suplimentar decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RJM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr.11 din 23.07.2021, prin care a fost aprobată schița de proiect, propusă de SRL „NG-INVEST", pentru construcția blocului locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18. (f.d.14).

Prin răspunsul Primăriei mun.Chișinău Nr.***** din 22.09.2021, i s-a comunicat SRL „NG-INVEST" că cererea sa nu poate fi satisfăcută, făcîndu-se referire la prevederile deciziei Nr.2/26 a Consiliului Municipal Chișinău din data de 02.04.2021, care stabilește că noile construcții în centrul istoric al mun. Chișinău se vor construi și se vor proiecta în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău, dar și care deja plafonează un alt regim (mai mic) de înălțime a construcției. (f.d.16).

La data de 21.10.2021, SRL „NG-Invest" a înaintat o cerere prealabilă, prin care a contestat, atît refuzul de emitere a actului administrativ solicitat, cît și prevederile din pct.5.13 din decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.2/26 din 02.04.2021 (referitoare la regimul de înălțime 12-15 metri) în care a indicat că abordarea autorității publice municipale, nu se încadrează în limitele legale de soluționare a cererii petiționarului privind eliberarea certificatului de urbanism, deoarece nu oferă un răspuns plauzibil și o motivare corespunzătoare, refuzului enunțat, dar mai degrabă poartă un caracter de incertitudine și fără o justificare coerentă, limitează drepturile legale ale beneficiarilor de valorificare a proprietății sale. (f.d.17-19).

Prin decizia Primăriei mun.Chișinău Nr.***** din 05.11.2021, a fost reiterată poziția anterior expusă a autorității publice, iar cererea prealabilă a fost respinsă, cu mențiunea că actul permisiv nu poate fi eliberat. (f.d.20, f. 3/1-3/2 dosar administrativ).

Manifestând dezacordul cu răspunsul primit, la data de 26.11.2021, SRL „NG-Invest” a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune.

Admisibilitatea acţiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios 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.

Articolul 206*. Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

Reieșind din cerințele formulate în cererea de chemare în judecată, rezultă că, acțiunea reclamantului este una în obligare.

Articolul 191*. Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin. (2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ

(1) 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, precum și avînd în vedere prevederile art.191 alin. (1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin. (2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

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

Articolul 17*. Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(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.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) 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.

Articolul 11. *Categoriile actelor administrative individuale*

(1) Actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

Instanța de apel statuează că - răspunsul Primăriei mun.Chișinău Nr.***** din 22.09.2021 și decizia Primăriei mun.Chișinău Nr.***** din 05.11.2021, reprezintă acte administrative individuale defavorabil reclamantului.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate supra se reține că, SRL „NG-Invest” anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune a respectat procedura prealabilă.

Prin decizia Nr.***** din 05.11.2021, cererea prealabilă a fost respinsă.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar consideră că, acțiunea înaintată de SRL „NG-Invest" la 26.11.2021, a fost depusă în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a reținut spre examinare fondului cerințelor formulate în acțiune.

Cu referire la fondul acțiunii:

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

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

Fiind învestită cu soluționarea cauzei ca instanță de fond, Judecătoria Chișinău, sediul Centru, prin hotărîrea din 28 iunie 2024, a admis parțial acțiunea depusă de SRL "NG-Invest".

S-a anulat refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.***** din 22.09.2021 și deciziei de soluționare a cererii prealabile semnată de Viceprimarul mun.Chișinău nr.***** din 05.11.2021.

S-a obligat Obligă Primarul General al mun.Chișinău să emită și să elibereze proprietarului SRL "NG-Invest" certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun.Chișinău, sect.Râșcani, str.Ion Pruncul nr.18, nr.cadastral *****, luând în considerație Fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr.11 din 23.07.2021.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru susține ca fiind legală soluția primei instanțe, iar în argumentarea poziției sale reține următoarele.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ (în vigoare la data inițierii procedurii administrative):

Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010 (în vigoare la data inițierii procedurii administrative):

Articolul 1. Obiectul, scopul şi sfera de reglementare a prezentei legi

(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 sînt obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor de orice gen, categorie, destinaţie şi tip de proprietate, cu excepţia obiectelor cu caracter militar sau secret, care se autorizează în mod special.

Articolul 2. Noţiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică:

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

emitent – autoritatea executivă a administraţiei publice locale;

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

Articolul 3. Depunerea documentelor pentru obţinerea certificatului de urbanism pentru proiectare

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor (anexa nr.1[1]), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente:

b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);

c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi;

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

(3) În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), cererea este admisă şi înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de pînă la 30 de zile, cu înştiinţarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare.

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

(5) Dovada privind achitarea plăţii se prezintă în momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Articolul 5. Termenul de elaborare şi eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare şi valabilitatea acestuia

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

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

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

Articolul 21. Dispoziţii generale privind emiterea certificatelor de urbanism şi autorizaţiei de construire/desfiinţare

(1) 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.

Articolul 22. Semnatarii certificatelor de urbanism şi ai autorizaţiilor de construire/desfiinţare

(1) Certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se semnează de primar sau, după caz, preşedintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-şef.

Raportînd cadrul legal la circumstanțele faptice ale cauzei, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, la data de 15.09.2021, proprietarii terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18, au depus o cerere față de Primăria mun. Chișinău, prin care au solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, la care au fost anexate documentele prevăzute de norma sus indicată și suplimentar decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr. 11 din 23.07.2021, prin care a fost aprobată schița de proiect, propusă de SRL „NG-INVEST”, pentru construcția blocului locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18. (f.d.14,15).

Prin răspunsul Nr.***** din 22.09.2021, reclamantei/intimate SRL „NG-Invest” i s-a comunicat că cererea nu poate fi satisfăcută, fiind făcută referire la prevederile unei decizii ale Consiliului Municipal Chișinău, din data de 02.04.2021, Nr.2/26, care stabilește că noile construcții în centrul istoric al mun. Chișinău se vor construi și se vor proiecta în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu

Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău, dar care deja plafonează un alt regim (mai mic) de înălțime a construcției.

Analizând temeiurile refuzului eliberării actului administrativ solicitat de SRL „NG-Invest", Completul judiciar specializat îl apreciază ca fiind absolut neîntemeiat și lipsit de substanță juridică obiectivă. Or, starea de fapt la caz reflectă următoarele circumstanțe.

Completul judiciar va reține că, Regulamentul local de urbanism al municipiului Chișinău, a fost elaborat încă în anul 2008 și a fost propus spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău, prin decizia Nr.22/40 din 25.12.2008, însă pct.4 al acestui act stabilește că, pentru Zona Centrală istorică a orașului Chișinău Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Planului Urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor.

De asemenea, Completul judiciar reține că, instanța de fond corect a statuat că, pînă la momentul de față, autoritatea publică municipală nu a adoptat corespunzător Planul Urbanistic Zonal Centru și Schema complexă a transporturilor, fapt care denotă că nici Regulamentul local de urbanism al municipiului Chișinău, nu este valabil pentru zona în care este situat lotul de tren cu Nr. cadastral ***** (adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr. 18), iar situația dată pe parcursul timpului (inclusiv și la moment) a creat impedimente de modernizare, valorificare și dezvoltare a patrimoniului, situat în zona centrală a mun. Chișinău.

Instanța de apel subliniază că, SRL „NG-INVEST" a adresat anterior o cerere Parlamentului Republicii Moldova, Comisiei Juridice Numiri și Imunități, pentru clarificarea oficială, a unor asemenea situații legate de eliberarea certificatului de urbanism, la care a primit scrisoarea de răspuns ***** din 21.07.2020, prin care se specifică că actul respectiv urmează a fi eliberat în baza cererii proprietarului de către primarul unității-teritorial administrative, după depunerea cererii și prezentarea actelor specificate la art.3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010 și în termenul indicat la art.5 din aceiași lege, fără a fi indicate careva rezerve (f.d.24-27).

La caz, autoritatea publică pârâtă respingând cererea depusă de intimatul/reclamant SRL „NG-Invest" cu privire la eliberarea actului permisiv - Certificat certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil, nu a invocat nici un impediment legal care să impună interdicția pentru a elibera certificatul de urbanism, mai mult autoritatea publică nu a stabilit nici o omisiune a reclamantului în a prezenta actele stabilite de lege în susținerea solicitării eliberării certificatului de urbanism.

Mai mult ca atât, pe lîngă faptul că, SRL „NG-INVEST” a prezentat toate actele impuse de lege, odată cu cererea de solicitare a eliberării certificatului de urbanism, pentru valorificarea terenului Nr. cadastral ***** și a construcțiilor amplasate pe acesta, se constată că în corespundere cu prevederile art.4 alin.(6) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010, a prezentat și decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr. 11 din 23.07.2021, adică și avizul necesar din partea organului abilitat, care are atribuții de reglementare a patrimoniului istoric al acestei zone municipale, cu regim special.

Astfel, în lipsa obiecţiilor asupra actelor prezentate, în termenul indicat la art.5 alin.(l) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autoritatea pârâtă era obligată să elibereze necondiţionat Certificatul de urbanism pentru proiectare solicitat de reclamantă or, conduita pârâtei manifestată prin refuzul de a elibera actul solicitat, afectează în substanţă drepturile şi aşteptările legitime ale SRL „NG-INVEST” de a obţine actele permisive și a reconstrui bunul imobil care îi aparţine.

Conform reglementărilor art.137 (1);(2) Cod Administrativ (1) 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.

(2) 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.

Completul judiciar notează că, la caz conform reglementărilor normelor precitate autoritatea publică în soluționarea cererii de eliberarea certificatului de urbanism își realizează dreptul discreționar doar în a verifica documentația anexată la cererea privind eliberarea certificatului de urbanism, care urmează să fie în conformitate cu cerințele legale. Or, potrivit art.137 alin.(2) Cod 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.

Completul judiciar va reține ca întemeiat argumentul reclamantului/intimat SRL „NG-Invest” precum că, din conținutul actelor contestate nu poate fi determinat nu a fost identificat nici un temei de drept obiectiv restricțional, care ar justifica decizia autorității publice pârâte de refuz. Or, în conformitate cu prevederile art.31 din Codul administrativ, actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate, iar potrivit art.118 alin.(2) lit.a) și b) din Codul administrativ, motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului

administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul. Aliniatul (6) din același articol stabilește că motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

La caz, autoritatea publică având obligația de a acționa în conformitate cu principiul legalității prevăzut de art.21 din Codul administrativ, a omis să-și motiveze obiectiv și complet soluția, iar motivarea doar în fapt este una superficială din care rezultă că nu au fost elucidate toate circumstanțele importante speței și nu s-a dat răspuns la toate argumentele expuse în cererea prealabilă.

Completul judiciar reține că, în conținutul refuzului contestat (refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.***** din 22.09.2021) nu s-a indicat în privința insuficienței actelor prezentate de către SRL ”NG-Invest” în sensul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare, dar asupra inadvertențelor sesizate pe marginea reglementărilor urbanistice și de amenajare a teritoriului.

Ce ține de argumentul autorității publice pârâte care a stat la baza refuzului, acesta a fost just preluat de instanța de fond ca fiind neîntemeiat, or pornind de la circumstanțele faptice ale cazului, nu au fost constatate careva impedimente legale care ar restricționa intenția reclamantului pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul ce îi aparține cu drept de proprietate.

Noţiunea de certificat de urbanism este definită inter alia la art. 1 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului și reprezintă un act cu caracter informativ şi reglementativ, emis de autoritatea administrației publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoştinţa solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor şi construcțiilor pentru care a fost solicitat.

Certificatul de urbanism pentru proiectare reprezintă acel act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentației de proiect. Principiul legalității care guvernează inter alia materia disputată evocă faptul că orice conduită manifestată de persoanele fizice sau juridice publice sau private, trebuie să aibă ca reper legislația în vigoare și nicidecum doleanțele subiective.

Prin refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.***** din 22.09.2021 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime

S+P+4E+ER situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr.18, nr. cadastral *****, este unul absolut nemotivat, imprecis şi neclar, din care nu se poate înţelege totuşi care au fost temeiurile refuzului de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare.

Or, actul administrativ emis de Primăria mun. Chişinău, nu conţine argumentele şi premisele factologice aferente emiterii acestui act, având în vedere faptul că, SRL ”NG-Invest”, a prezentat toată documentaţia necesară, s-a conformat tuturor cerinţelor legale şi prin efectul imperativ al legii, urma să obţină certificatul de urbanism pentru proiectare, pentru ca ulterior să demareze lucrările legale de construcţie.

Prin urmare, respingerea cererii de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare pe motivele indicate de autoritatea publică pârâtă atentează la exercitarea dreptului de proprietate a reclamantului asupra terenul cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Ion Pruncul Nr. 18.

Completul judiciar notează că, în conformitate cu prevederile art.500 Cod civil, (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu. (3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

În acord cu art.46 din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sânt 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 vecinătăți, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului. Dreptul la moștenire a proprietăţii private este garantat.

Potrivit art.54 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, în Republica Moldova nu pot fi adoptate legi care ar suprima sau ar diminua drepturile şi libertăţile fundamentale ale omului şi cetăţeanului

Conform art.127 din Constituția Republicii Moldova, statul ocroteşte proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii.

Dispozițiile art. 46, 54, 127 din Constituţia Republicii Moldova urmează a fi interpretate în coroborare cu art.1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia Europeană, în sensul în care impune exigenţa ca orice ingerinţă în dreptul de proprietate să aibă o bază legală, suficient de accesibilă, clară şi previzibilă.

Instanța de apel face referire la articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului (CEDO) garantează dreptul la proprietate. Acesta

stabilește că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale și că nimeni nu poate fi lipsit de proprietate decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile legii

Este de menționat că, într-o serie de cauze care priveau obligațiile pozitive care decurg din art.1 din Protocolul nr.1, Curtea a subliniat, în special, importanța principiului bunei guvernanțe. Acest principiu prevede că, atunci când este în joc o chestiune de interes general, în special atunci când afectează drepturile fundamentale ale omului, inclusiv dreptul de proprietate, autoritățile publice trebuie să acționeze în mod prompt și adecvat și, mai presus de toate, coerent (*Beyeler împotriva Italiei, pct.120*. Curtea a reiterat că ingerințele statului asupra bunurilor trebuie să respecte legalitatea, previzibilitatea, echilibrul just între interes public și interes privat. Refuzul neclar, nemotivat suficient și contradictoriu rupe acest echilibru).

Circumstanţele descrise permit Completului specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ să reţine că, prima instanţă, a interpretat şi a aplicat ecorect prevederile legii, motiv din care just a ajuns la concluzia de a obliga Primarul Primarului General al mun.Chișinău să emită și să elibereze proprietarului SRL ”NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun.Chișinău, sect.Râșcani, str.Ion Pruncul nr.18, nr.cadastral *****, luând în considerație Fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr.11 din 23.07.2021.

În continuare, Completul judiciar reține că, potrivit pct.5.13 și pct.5.15 din decizia nr.2/26 din 02.04.2021, Consiliul municipal Chișinău a dispus: „ Înălțimea clădirilor noi în interiorul cvartalelor istorice se va stabili reieșind din parametrii terenului, distanțele minime admise între construcții, normele sanitare și de protecție contra incendiilor, normele de însorire și iluminatul natural, indicii urbanistici aprobați în Regulamentul local de urbanism (funcția urbană, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului), dar nu va depăși (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul, acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului patru suprateran. În spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60% din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minimum 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40% din spațiu se va considera etaj; (Notă: vezi reglementările NCM C.01.08:2016 „Blocuri locative”, NCM C.01.12:2018

„Clădiri civile. Clădiri și construcții publice” și NCM C.01.04:2005 „Clădiri administrative. Norme de protejare” și respectiv „Construcțiile noi de pe teritoriul Nucleului istoric al municipiului Chișinău se vor proiecta și se vor construi în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau, în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău”.

Totodată, la pct.5 al deciziei menționate, Consiliul a decis că „Prin derogare de la prevederile Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, pe teritoriul monumentului de categorie națională – Nucleul Istoric al Chișinăului, se instituie reglementări temporare pînă la aprobarea Planului urbanistic zonal Centru, modificărilor în Planul urbanistic general al orașului Chișinău și regulamentului local de urbanism aferent acestuia, care ar reglementa Nucleul istoric al Chișinăului, pentru lucrările de sistematizare urbană a teritoriului și pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenții la imobile cu statut de monument, construcție, reconstrucție, desființare/demolare, după cum urmează ...”.

Astfel, reglementările stipulate la pct. 5.13. și pct.5.15. din decizia CMC nr.2/26 din 02.04.2021, contestate în speță, au un caracter temporar.

În conformitate cu art.1 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului Nr.835 din 17.05.1996, documentația de urbanism și amenajare a teritoriului reprezintă planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice și regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele și se face etapizarea acțiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se oferă soluții pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor și localităților, pentru prevenirea și eliminarea disfuncționalităților.

În conformitate cu art. 12 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului Nr.835 din 17.05.1996 - planurile urbanistice sînt următoarele: a) planurile urbanistice generale; b) planurile urbanistice zonale; c) planurile urbanistice de detaliu.

În conformitate cu art. 19 lit.b) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului Nr.835 din 17.05.1996, responsabili pentru inițierea, elaborarea și aprobarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului sînt, Guvernul sau autorităţile administraţiei publice locale interesate, pentru elaborarea și aprobarea planurilor regionale de amenajare a teritoriului.

Totodată, în Anexa la Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului Nr.835 din 17.05.1996, responsabil pentru avizarea și aprobarea planului urbanistic general și zonal al municipiului este desemnat Consiliul Municipal.

Din considerentele menţionate, Completul judiciar reține că, pretenția reclamantului privind anularea în parte a pct.5.13 și a pct.5.15 din decizia

Consiliului municipal Chișinău nr.2/26 din 02.04.2021, corect a fost respinsă de instanța de fond ca fiind neîntemeiată.

Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Completul judiciar concluzionează că, argumentele expuse de către Primarul General al mun. Chișinău în cererea de apel sunt lipsite de substanță obiectivă, iar instanța de fond - reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu art.130 CPC.

Prin prisma acestor constatări, Completul judiciar concluzionează că la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor părții apelante a fost demonstrată, iar argumentele invocate de către apelant poartă caracter pur formal.

Cercetând cu maximă diligență materialele prezentate, Colegiul notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

Sintetizând cele detaliate mai sus, statuând cu certitudine că argumentele părții apelante sunt neîntemeiate, iar hotărârea instanţei de fond este legală și întemeiată, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ conchide a respinge apelul declarat de Primarul General al mun. Chișinău şi a menţine hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 28 iunie 2024.

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

D E C I D E:

Apelul declarat de Primarul General al mun. Chișinău, ***se respinge.***

Se menține hotărîrea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 28 iunie 2024.

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 Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan Angela