Dosarul nr. 3-4251/2024
2-24110301-12-3-01102024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

19 mai 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător Cristina Panfil
Grefier Eugenia Dîrțu

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată la acțiunea depusă de Russu Vladimir către Primarul General al mun. Chișinău privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces:

La data de 01 octombrie 2024, Russu Vladimir a depus cerere de chemare în judecată către Inspectoratul Control Financiar de Stat privind contestarea actului administrativ individual defavorabil.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 19.07.2024 s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cererea nr.CU-06088/19-07-2024 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****. mun. Chișinău (în continuare: Cerere).

Prin răspunsul nr.R-CU-06088 din 29.07.2024, semnat de Viceprimarul Ilie Ceban, comunicat la 29.07.2024, a fost informat despre respingerea cererii (în continuare: Refuz).

În motivarea Refuzului, autoritatea publică a indicat următoarele: *”Potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/24 din 19.04.2010 și contractului de arendă funciară nr. 5369/2010 din 18.06.2010. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3609 ha, a fost dat în arendă pentru proiectarea și construirea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică).*

Potrivit contractului de arendă nominalizat, arendașul a fost obligat: să folosească terenul arendat conform destinației indicate în contract (pct. 3.2.1); să achite arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract (pct. 3.2.2); să elaboreze în termen de un an documentația de proiect și deviz a obiectivului, cu prezentarea spre coordonare, în modul stabilit, Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, serviciilor de resort (pct. 3.2.3) și să obțină autorizația de construire și să efectueze construcția obiectivului, în termen de trei ani și să-l supună recepției finale, în modul stabilit (pct. 3.2.4).

Dat fiind faptul că nu au fost respectate obligațiunile menționate, prin notificarea nr. 03-111/175 din 18.02.2022, ați fost informat despre inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de arendă funciară nr. 5369/2010 din 18.06.2010.

La moment, sunt acumulate datorii considerabile la plata de arenda”.

La data de 20.08.2024, a depus cererea prealabilă împotriva Refuzului, prin care a solicitat anularea actului administrativ individual defavorabil, exteriorizat prin răspunsul nr.R-CU-06088 din 29.07.2024, prin care a fost respinsă cererea subsemnatului, privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****, mun. Chișinău și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****, mun. Chișinău.

Prin răspunsul nr.2-03/1-1952 din 03.09.2024, cererea prealabilă a fost respinsă, autoritatea publică motivând respingerea acesteia prin argumentele invocate în Refuz și reproduse aproape textual în răspunsul la cererea prealabilă nr.2-03/1-1952 din 03.09.2024.

Consideră că, refuzul nr.R-CU-06088 din 29.07.2024, cât și răspunsul la cererea prealabilă nr.2-03/1-1952 din 03.09.2024, sunt ilegale și urmează a fi anulate, cu obligarea Primarul General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****, mun. Chișinău, din următoarele motive.

Face referire la prevederile art. art. 20, 10 alin.(1), 11 Cod administrativ.

Notează că, în sensul art. art. 10, 11 Cod administrativ, refuzul, cât și răspunsul la cererea prealabilă nr.2-03/1-1952 din 03.09.2024, reprezintă acte administrative individuale defavorabile, prin care sunt încălcate drepturile și interesele legitime ale subsemnatului.

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.4/24 din 19.04.2010 „Cu privire la expunerea unor loturi de pământ la licitații funciare", a fost dispusă darea în arendă terenului cu suprafața de 0.3609 ha, parte din domeniul public local, amplasat în mun. Chișinău, *****, prin licitație funciară pentru construcția unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), pe un termen de 50 de ani, la prețul inițial de licitație 50 000 lei.

Potrivit procesului-verbal nr.6 din 28.05.2010 „Privind rezultatele negocierilor la licitațiile de obținere a dreptului de arendă a lotului de pământ", dreptul de arendă asupra terenului a fost obținut de către subsemnatul, contra prețului de 1 020 000 lei. La 02.06.2010, a achitat suma de 1 020 000 lei la contul „Proprietarului”, fapt confirmat prin ordinul de plată nr.6110512 din 02.06.2010 și extrasul contabil din 13.02.2024, eliberat de DGAURF a Consiliului mun. Chișinău la 13.02.2024.

La 18.06.2010, în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.4/24 din 19.04.2010 și procesului-verbal nr.6 din 28.05.2010, între Primăria mun. Chișinău și subsemnatul a fost încheiat contractul de arendă nr.5369/2010, prin care i-a fost transmis în arendă pe un termen de 50 de ani, terenul cu nr. cadastral 0100518490, cu suprafața de 0,3609 ha, situat în mun. Chișinău, *****, pentru proiectarea și construirea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică). Mărimea arendei fiind stabilită în sumă de 59 510 lei anual.

Potrivit pct.2.6. din Contract, recalcularea mărimii arendei se efectuează în conformitate cu prevederile legislației Republicii Moldova, în cazul recalculării mărimii arendei, procesul-verbal de coordonare a mărimii arendei se anexează la contract și constituie o parte indivizibilă a lui.

La 25.01.2011, în temeiul Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.15/17-1 din 28.12.2010 ”Despre operarea unor completări în decizia Consiliului municipal Chișinău nr.4/24 din 19.04.2010 „Cu privire la expunerea unor loturi de pământ la licitații funciare", a fost încheiat Acordul adițional la contractul de arendă nr. 5369/2010 din 18.06.2010, prin care s-a stabilit plata de arendă în mărime de 29 755 lei.

Astfel, începând cu data de 25.01.2011 și până în prezent, plata de arendă a terenului cu nr. cadastral *****, amplasat din *****, mun. Chișinău, constituie 29755 lei.

La 28.03.2011, Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 121/11, prin care a fost permisă elaborarea documentației de proiect pentru amplasarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), cu amenajarea complexă a terenului și formarea infrastructurii necesare.

La 05.10.2012, Primăria mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. 617, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), cu amenajarea complexă a terenului aferent și formarea infrastructurii necesare pe terenul situat în mun. Chișinău. sectorul Buiucani. *****.

Prin dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr. 1247-d din 09.11.2012 a fost anulată autorizația de construire nr.617 din 05.10.2012, din motiv că, lucrările de construcție a obiectivului (biserică) au fost demarate în lipsa avizului pozitiv al expertizei ecologice de stat și obștești și în legătură cu protestele populației.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 09.07.2013. a fost admisă acțiunea înaintată de Russu Vladimir și anulată dispoziția Primăriei mun. Chișinău nr.1247-d din 09.11.2012.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30.10.2013, a fost admis apelul declarat de către Primăria mun. Chișinău, casată hotărârea judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 09.07.2013, cu remiterea cauzei spre rejudecare la judecătoria Centru, mun. Chișinău.

Prin hotărârea judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12.06.2014, fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Russu Vladimir.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25.03.2015, a fost respins apelul declarat de către Russu Vladimir și menținută hotărârea judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12.06.2014.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 04.11.2015, a fost admis recursul declarat de către Russu Vladimir, casată decizia Curții de Apel Chișinău din 25.03.2015, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01.03.2016, a fost admis apelul declarat de Russu Vladimir, casată hotărârea judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12.06.2014 și pronunțată o nouă hotărâre de admitere a acțiunii.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 29.06. 2016, a fost admis recursul declarat de Primarul General al mun. Chișinău, casată decizia Curții de Apel Chișinău din 01.03.2016, cu remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07.11.2016, a fost admis apelul declarat de Russu Vladimir, casată hotărârea judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12.06.2014 și emisă o nouă hotărâre de admitere a acțiunii.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 04.10.2017, a fost casată decizia Curții de Apel Chișinău din 07.11.2016 și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 12.06.2014.

La 05.05.2023, reclamanții Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au adresat judecătoriei Chișinău, sediul Centru acțiunea împotriva subsemnatului, prin care au solicitat angajarea răspunderii contractuale pentru neexecutarea obligațiilor asumate prin Contractul de arendă funciară nr.5369/2010 din 18.06.2010 (în continuare - Contract) și anume: 1. A încasa de la Vladimir Russu în beneficiul Consiliului municipal Chișinău. suma de 532 053 lei, cu titlu de plata pentru folosirea terenului cu nr. cadastral *****. cu suprafața de 0.3609 ha. amplasat în Chișinău, *****. pentru perioada 18.06.2016-18.06.2022; 2. A încasa de la Vladimir Russu în beneficiul Consiliului municipal Chișinău penalitatea în sumă de 194 625.3 lei (pentru încălcarea pct. 3.2.2 din Contract); 3. A încasa de la Vladimir Russu în beneficiul Consiliului municipal Chișinău. penalitatea în sumă de 44 436 lei (pentru încălcarea pct. 3.2.1 din Contract); 4. A încasa de la Vladimir Russu în beneficiul Consiliului municipal Chișinău. penalitatea în sumă de 44 436 lei (pentru încălcarea pct. 3.2.3 și 3.2.4 din Contract); 5. Constatarea rezilierii Contractului; 6. Eliberarea terenului din ***** nr. cadastral *****; 7. Radierea din Registrul Bunurilor Imobile a notării referitor la arenda asupra terenului cu nr. cadastral *****. amplasat din *****. mun. Chișinău, înregistrată în baza Contractului.

Prin încheierea judecătoriei Chișinău. sediul Centru din 29.03.2024, a fost respinsă, ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție, acțiunea Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău împotriva lui Vladimir Russu cu privire la încasarea datoriei la plata de arendă, penalităților, constatarea rezilierii contractului cu eliberarea terenului și radierea notării din Registrul bunurilor imobile. În partea pretenției de încasare a datoriei la plata de arendă în temeiul contractului de arendă nr. 5369/2010 din 18.06.2010 încheiat între Primăria mun. Chișinău și Vladimir Russu în privința terenului cu suprafața cu suprafața de 0,3609 ha, amplasat în Chișinău, *****, nr. cadastral *****, pentru perioada 18 iunie 2016 - 18 iunie 2019, precum și în partea pretenției de constatare a rezilierii contractului de arendă nr. 5369/2010 din 18.06.2010.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 30.04.2024, a fost respins recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău și menținută încheierea judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 29.03.2024.

Prin hotărârea judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28.05.2024, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău împotriva subsemnatului, cu privire la încasarea pentru perioada 18 iunie 2019 - 18 iunie 2022 a datoriei la plata de arendă pentru folosirea terenului cu suprafața de 0,3609 ha, amplasat în Chișinău, *****, nr. cadastral *****.

Astfel, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 29.03.2024, au fost respinse toate pretențiile Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău, prin care se pretinde neexecutarea obligațiilor specificate în Refuz și reproduse în răspunsul la cererea prealabilă, inclusiv cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă funciară nr. 5369/2010 din 18.06.2010.

Mai mult, în motivarea încheierii judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 29.03.2024, instanța de judecată a reținut următoarele circumstanțe, care la fel demontează alegațiile autorității publice din Refuz, și din răspunsul la cererea prealabilă, după cum urmează: „La 28.03.2011, Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 121/11, prin care a fost permisă elaborarea documentației de proiect pentru amplasarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), cu amenajarea complexă a terenului și formarea infrastructurii necesare.

La 05.10.2012, Primăria mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nr.617, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), cu amenajarea complexă a terenului aferent și formarea infrastructurii necesare pe terenul situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, *****.

În acest sens instanța reține că, condițiile transmiterii în arendă a terenului au fost îndeplinite de către Vladimir Russu în interiorul termenului stipulat la pct. 3.2.3 din contract".

Face referire la prevederile art. 16 Cod de procedură civilă.

Prin urmare, Russu Vladimir solicită anularea actului administrativ individual defavorabil, exteriorizat prin răspunsul nr.R-CU-06088 din 29.07.2024, prin care a fost respinsă cererea subsemnatului, Russu Vladimir, privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****, mun. Chișinău, anularea răspunsului la cererea prealabilă nr.2-03/1-1952 din 03.09.2024 și obligarea Primarului General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****, mun. Chișinău.

La data de 07 februarie 2025, din partea autorității publice pârâte Primarul General al mun. Chișinău a parvenit referința pe marginea acțiunii prin care solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată. (f.d.72-74)

În motivarea poziției sale a indicat că, potrivit dosarului administrativ anexat la materialele cauzei se atestă cu certitudine că la data de 19.07.2024 de către Russu Vladimir, a fost depusă cerere de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea unui locaș de cult creștin ortodox.

Prin răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 reclamantul a fost informat motivat despre imposibilitatea satisfacerii cererii depuse.

Susține că, emitentul actului administrativ individual contestat susține legalitatea și temeinicia răspunsurilor emise, astfel încât acțiunea reclamantului nu întrunește condițiile prevăzute de lege pentru admiterea unei acțiuni în contenciosul administrativ.

Astfel, activitatea administrativă desfășurată de către autoritatea emitentă a actului administrativ a fost efectuată având în vedere atribuțiile conferite de lege în realizarea sarcinilor administrației publice locale, precum și în conformitatea cu legislația în vigoare.

În fond, reieșind din argumentele prezentate de către reclamanți, aceștia invocă faptul că un prim motiv de contestare a scrisorii/răspunsului nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 este faptul ilegalității acestuia.

Manifestă dezacord față de argumentul prezentat de către reclamant, cu invocarea următoarelor teze juridice care demonstrează legalitatea scrisorilor/răspuns menționate.

Potrivit art. 3 alin. (1) din Legea 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, administrarea publică a municipiului Chișinău se realizează de către Consiliul municipal Chișinău ca autorități reprezentative și deliberative ale populației municipiului Chișinău, și de către Primarul general al municipiului ca autorități reprezentative și executive. (2) Consiliul municipal și Primarul general exercită competențe și atribuții specifice autorităților publice locale de nivelul întâi în teritoriul orașului Chișinău și de nivelul al doilea - în raporturile cu orașele, satele (comunele) din componența municipiului.

Legea nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă stabilește la art. 4 alin. (1) lit. o) și respectiv alin. (2) lit. l) că pentru autoritățile publice locale de nivelul întâi și doi se stabilesc următoarele domenii proprii de activitate: contribuirea, în condițiile legii, la protejarea patrimoniului cultural și a monumentelor de for public de pe teritoriul administrat; Iar alin. (3) al aceluiași articol dispune că autoritățile publice locale de nivelurile întâi și al doilea, în limitele legii, dispun de libertate deplină de acțiune în reglementarea și gestionarea oricărei chestiuni de interes local care nu este exclusă din competența lor și nu este atribuită unei alte autorități. Alte competențe proprii autorităților publice locale pot fi atribuite acestora numai prin lege.

Totodată, în conformitate cu art. 14 alin. (1) și (2) din Legea nr. 43/.2006 privind administrația publică locală, consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: v[1]) contribuie, în condițiile legii, la protejarea patrimoniului cultural imobil (monumente arheologice, monumente de istorie și cultură), a patrimoniului cultural imaterial și mobil, a monumentelor de for public, a rezervațiilor culturale și naturale, situate pe teritoriul administrat.

Susține că, în conformitate cu art. 6 alin. (2) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază: 2) în domeniul managementului strategic al municipiului: f[l]) decide, în condițiile legii, finanțarea și aprobarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului municipiului, inclusiv: - planul de amenajare a teritoriului municipiului; - planul urbanistic general al municipiului și Regulamentul local de urbanism; - planul urbanistic zonal.

Concomitent art. 29 alin (1) din Legea nr. 436/2006 stabilește că primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuții de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; h[1]) contribuie, în condițiile legii, la protejarea patrimoniului cultural imobil (monumente arheologice, monumente de istorie și cultură), a patrimoniului cultural imaterial și mobil, a monumentelor de for public, a rezervațiilor culturale și naturale, situate pe teritoriul administrat.

Suplimentar, atribuțiile primarului general sunt descrise și în conținutul art. 15 alin. (1) din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, pct. 1) în domeniul conducerii activității executive: a) asigură executarea deciziilor adoptate de consiliul municipal; în cazul în care consideră motivat că decizia consiliului municipal este ilegală, primarul general sesizează oficiul teritorial al Cancelariei de Stat și/sau instanța de contencios administrativ; e) asigură elaborarea și avizarea, în condițiile legii, a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului municipiului, inclusiv: - planul de amenajare a teritoriului municipiului; - planul urbanistic general al municipiului și Regulamentul local de urbanism; - planul urbanistic zonal, și o prezintă spre aprobare consiliului municipal; pct.3) în domeniul reglementării administrative și normative a activității persoanelor fizice și juridice de pe teritoriul municipiului Chișinău: a) eliberează autorizații și alte acte permisive prevăzute de lege, având dreptul de a le suspenda sau revoca din motive temeinic justificate.

În ceea ce privește autorizarea executării lucrărilor de construcție subliniem că potrivit art. 3 alin. (1) din Legea 163 din 09.07.2010, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: b) buletinul de identitate (pentru 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 experți tehnici atestați. Iar potrivit art. 4 alin. (1) din Legea menționată, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Întru explicarea unor termeni menționează că, potrivit Legii nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, documentație 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.

Iar planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului - reprezintă totalitatea documentelor scrise și desenate referitoare la un teritoriu definit, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele și măsurile în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului pe o perioadă determinată.

Mai mult, art. 2 alin. (1) din Legea menționată prevede că amenajarea teritoriului constituie ansamblul activităților complexe, care includ: a) elaborarea, avizarea, aprobarea și modificarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, studiile de fundamentare, cercetările științifice prealabile, necesare întocmirii acestora; b) gestionarea teritoriilor, construcțiilor și

amenajărilor; c) elaborarea actelor normative specifice; d) controlul asupra realizării și exploatării construcțiilor și amenajărilor în strictă conformitate cu cerințele legislației privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

Mai indică că, conform art. 4 alin. (1), activitatea de amenajare a teritoriului are drept scop realizarea următoarelor obiective: a) dezvoltarea economică și socială echilibrată în condițiile respectării specificului fiecărei zone; b) ameliorarea calității vieții oamenilor și colectivităților umane; c) gestionarea responsabilă a resurselor naturale și protecția mediului înconjurător; d) utilizarea rațională a teritoriului. (2) In corespundere cu aceste obiective, autoritățile administrației publice locale întocmesc, în limitele competenței stabilite, programele de organizare și de dezvoltare urbanistică a localităților. (3) Conducerea nemijlocită a activității de urbanism în localități se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului.

Din conținutul răspunsului emis la data de 29.07.2024, reiese că cererea privind eliberarea certificatului de urbanism nu a fost refuzată din perspectiva unui drept al solicitantului la proiectare, ci ca urmare a faptului că obligațiile contractuale și legale ale solicitantului nu au fost respectate. Viceprimarul a menționat următoarele aspecte:

• Contractul de arendă nr. 5369/2010 din 18.06.2010 prevedea obligații clare pentru utilizarea terenului conform destinației, achitarea arendei și respectarea termenelor pentru elaborarea documentației de proiect și finalizarea construcției.

• Solicitantul nu a respectat aceste obligații, acumulând datorii considerabile la plata arendei și nerealizând construcția în termenii stabiliți.

• Neprezentarea documentelor necesare: Conform Legii nr. 163/2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, certificatul de urbanism pentru proiectare poate fi eliberat numai pe baza unei cereri care îndeplinește condițiile prevăzute de lege, inclusiv prezentarea acordului scris al proprietarului și a actelor ce atestă dreptul de superficie sau de proprietate asupra terenului. în acest caz, aceste documente nu au fost prezentate.

• Încălcarea obligațiilor contractuale: Solicitantul nu a respectat obligațiile stabilite prin contractul de arendă, ceea ce a atras imposibilitatea continuării proiectului fără rezolvarea situației juridice și financiare preexistente.

Având în vedere cele menționate, certificatul de urbanism nu a fost refuzat arbitrar, ci ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor legale și contractuale de către solicitant. Refuzul are o bază clară în cadrul legal aplicabil și nu poate fi considerat o încălcare a drepturilor solicitantului, ci o măsură justificată pentru protejarea intereselor autorității publice și respectarea legislației în vigoare.

Solicită instanței să constate că răspunsul autorității publice locale este întemeiat pe motive legale și să respingă cererea care invocă nelegalitatea refuzului emis de Primarul general al municipiului Chișinău.

În ședința de judecată:

În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantului Russu Serghei, avocatul Istrate Sergiu, a solicitat admiterea pretențiilor înaintate conform motivelor de fapt şi de drept invocate.

În şedinţa de judecată, reclamantul Russu Serghei nu s-a prezentat, interesele acestuia fiind reprezentate de către avocatul Istrate Sergiu.

În şedinţa de judecată, reprezentantul pârâtului Primarul General al mun. Chișinău, nu s-a prezentat fiind citat legal. (f.d.77-79)

Aprecierea instanţei de judecată.

Examinând acțiunea reclamantului Russu Vladimir, audiind explicațiile participantului la proces, studiind argumentele pârâtului, probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă şi pasibilă de a fi admisă, din următoarele considerente.

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

Conform art. 2 alin. (1) din Codul administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

Conform art. 3 din Codul administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Conform art. 18 din Codul administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Conform art. 22 alin. (1) din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

Referitor la admisibilitatea acțiunii.

În sensul art. 20 și art.189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană poate înainta o acțiune în contencios administrativ, dacă revendică încălcarea prin activitatea administrativă a unei autorități publice a unui drept legitim sau a unei libertăți stabilită prin lege. Cu privire la acțiunea în contencios administrativ decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform Codului administrativ.

Conform art. 5 din Codul administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale,

precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

Potrivit art.10 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, 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 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligaţii, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Prin urmare, răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 – este un act administrativ individual defavorabil emis în privința reclamantului Russu Vladimir.

Instanța de judecată reține că, admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ este condiționată inter alia de revendicarea de către reclamant a încălcării unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice.

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

Conform art. 39 din Codul administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. 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 instanței de judecată competente.

Instanța menționează că la art. 17 se dă noțiunea dreptului vătămat, în sens material, iar noțiunea ”revendică încălcarea” din dispozițiile normelor art. 189 și art. 207 alin. (1) lit. e) Cod administrativ, relevă un aspect procesual și se referă la dreptul reclamantului de a înainta acțiunea în contencios administrativ.

Reclamantul are dreptul la înaintarea acțiunii în contencios administrativ ori de câte ori se deduce la o examinare în prima facie - circumstanțele din cererea sa, acte, dosar administrativ etc. – probabilitatea (posibilitatea) lezării unui drept al său prin actul administrativ individual contestat.

Probabilitatea că dreptul subiectiv ar putea fi vătămat este prezumată de fiecare dată când o persoană este destinatar (art. 11 alin. (2) enunțul 1) al actului administrativ individual defavorabil sau este terț.

Reclamantul Russu Vladimir este destinatarul actului administrativ individual contestat.

Noțiunea „revendică încălcarea” nu echivalează cu noțiunea „vătămarea dreptului”.

”Revendicarea încălcării” justifică dreptul reclamantului în sens procesual de a înainta acțiunea în contencios administrativ, iar „vătămarea dreptului” se dovedește prin probațiune, fiind o problemă de fond.

Astfel, constatarea vătămării dreptului de fiecare dată trebuie să fie un element de fond, altfel, acțiunea trebuie examinată în fond de către instanța competentă pentru a nu îngrădi accesul la justiție (art. 6 CEDO, 20 Constituția RM, art. 39 CA).

În conformitate cu art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, cu excepţia cazurilor prevăzute la alin. (2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

În temeiul art. 191 alin.(1) din Codul administrativ, controlul de legalitate a actelor Primarului General al mun. Chișinău este de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or aceste acte nu se regăsesc în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art. 191 din Codul administrativ.

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

Acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în obligare, în conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ. Or, obiectului acțiunii în obligare constă în obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual.

În sensul enunțat, art. 209 alin. (1) din Codul administrativ prevede că, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

Urmează a fi reținut că, răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024, a fost contestat cu cerere prealabilă de către reclamantul Russu Vladimir la data de 20 august 2024 față de Primarul General al mun. Chișinău, la care a primit decizia (răspunsul) nr. 2-03/1-1952 din 03.09.2024.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ privind anularea răspunsului nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 și decizia (răspunsul) nr. 2-03/1-1952 din 03.09.2024 emisă în procedură prealabilă de Viceprimarul municipiului Chișinău și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil a fost înaintată la data 01.10.2024, fapt ce denotă respectarea termenului de înaintare a acțiunii de către reclamantul Russu Vladimir.

Instanța de judecată a constatat că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ în privința acțiunii de contencios administrativ înaintată de Russu Vladimir nu se regăsesc, prin urmare, acțiunea este admisibilă.

Referitor la temeinicia acțiunii.

În speţă, din materialele dosarului instanţa reţine că, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/24 din 19.04.2010 „Cu privire la expunerea unor loturi de pământ la licitații funciare", a fost dispusă darea în arendă a terenului cu suprafața de 0.3609 ha, parte din domeniul public local, amplasat în mun. Chișinău, *****, prin licitație funciară pentru construcția unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), pe un termen de 50 de ani, la prețul inițial de licitație 50 000 lei. (f.d. 23verso, 24)

Potrivit procesului-verbal nr. 6 din 28.05.2010 „Privind rezultatele negocierilor la licitațiile de obținere a dreptului de arendă a lotului de pământ”, dreptul de arendă asupra terenului a fost obținut de către subsemnat, contra prețului de 1 020 000 lei. (f.d.25verso)

La 02.06.2010, a achitat suma de 1 020 000 lei la contul „Proprietarului”, fapt confirmat prin ordinul de plată nr.6110512 din 02.06.2010. (f.d.20)

La 18.06.2010, între Primăria mun. Chișinău și reclamantul Russu Vladimir a fost încheiat contractul de arendă nr. 5369/2010, prin care i-a fost transmis în arendă pe un termen de 50 de ani, terenul cu nr. cadastral 0100518490, cu suprafața de 0,3609 ha, situat în mun. Chișinău, *****, pentru proiectarea și construirea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică). Mărimea arendei fiind stabilită în sumă de 59 510 lei anual. (f.d.21verso-22verso)

La 25.01.2011, a fost încheiat Acordul adițional la contractul de arendă nr. 5369/2010 din 18.06.2010, prin care s-a stabilit plata de arendă în mărime de 29 755 lei. (f.d.26)

La 28.03.2011, Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 121/11, prin care a fost permisă elaborarea documentației de proiect pentru amplasarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), cu amenajarea complexă a terenului și formarea infrastructurii necesare. (f.d.27)

La 05.10.2012, Primăria mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. 617, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), cu amenajarea complexă a terenului aferent și formarea infrastructurii necesare pe terenul situat în mun. Chișinău. sectorul Buiucani. *****. (f.d.28)

Prin dispoziția Primarului mun. Chișinău nr.1247-d din 09.11.2012, a fost anulată autorizația de construire nr. 617 din 05.10.2012, din motiv că, lucrările de construcție a obiectivului (biserică) au fost demarate în lipsa avizului pozitiv al expertizei ecologice de stat și obștești și în legătură cu protestele populației. (f.d.30)

La data de 19.07.2024, reclamantul Russu Vladimir s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cererea nr. CU-06088/19-07-2024 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****, mun. Chișinău. (f.d.11,12)

Prin răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024, semnat de Viceprimarul Ilie Ceban, s-a refuzat în eliberarea certificatului de urbanism și pentru proiectare. În motivarea poziției s-a indicat că: *”Potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/24 din 19.04.2010 și contractului de arendă funciară nr. 5369/2010 din 18.06.2010. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,3609 ha, a fost dat în arendă pentru proiectarea și construirea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică).*

Potrivit contractului de arendă nominalizat, arendașul a fost obligat: să folosească terenul arendat conform destinației indicate în contract (pct. 3.2.1); să achite arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract (pct. 3.2.2); să elaboreze în termen de un an documentația de proiect și deviz a obiectivului, cu prezentarea spre coordonare, în modul stabilit, Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, serviciilor de resort (pct. 3.2.3) și să obțină autorizația de construire și să efectueze construcția obiectivului în termen de trei ani și să-l supună recepției finale, în modul stabilit (pct. 3.2.4).

Dat fiind faptul că nu au fost respectate obligațiile menționate, prin notificarea nr. 03-111/175 din 18.02.2022, ați fost informat despre inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de arendă funciară nr. 5369/2010 din 18.06.2010.

La moment, sunt acumulate datorii considerabile la plata de arendă." (f.d.13)

La data de 20.08.2024, reclamantul Russu Vladimir a depus cererea prealabilă împotriva refuzului, prin care a solicitat anularea actului administrativ individual defavorabil, exteriorizat prin răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024, prin care a fost respinsă cererea subsemnatului, privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****, mun. Chișinău și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din *****, mun. Chișinău. (f.d.14-17)

Prin răspunsul nr. 2-03/1-1952 din 03.09.2024, cererea prealabilă a fost respinsă. (f.d.18-19)

Prin urmare, la data de 01 octombrie 2024, Russu Vladimir a depus cerere de chemare în judecată către Primarul General al mun. Chișinău privind contestarea actului administrativ individual defavorabil. (f.d.6-10)

Astfel, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității actului administrativ individual defavorabil – răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 și a deciziei adoptate în procedură prealabilă - refuzul nr. 2-03/1-1952 din 03.09.2024, precum și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox.

Conform art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deţinătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii electronice, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente:

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

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

c^1) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului;

c^2) acordul scris al proprietarului terenului pentru lucrările de construcţie planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligaţia de a deţine şi de a prezenta acordul scris al proprietarului administraţiile şi rezidenţii zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producţie (construcţia halelor industriale) şi a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele

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

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

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

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

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

În conformitate cu art. 4 din aceeași lege, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

În cazul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru imobilele/terenurile amplasate în zonele asupra cărora s-a instituit prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului un regim special, emitentul va obţine avizele prevăzute de legislaţie.

Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în 2 exemplare. Un exemplar se eliberează solicitantului (beneficiarului), iar altul se păstrează în arhiva emitentului.

Conform art. 21 și 22 din aceeași lege, certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate. Pentru obiecte complexe (magistrale de transport şi comunicaţii), amplasate pe terenuri ale mai multor unităţi administrativ-teritoriale, certificatele de urbanism pentru proiectare şi autorizaţiile de construire/desfiinţare se emit de către preşedinţii raioanelor în baza avizelor eliberate de către primarii localităţilor pe ale căror teritorii se vor desfăşura activităţile preconizate. Primarul localităţii va emite avizul stabilit la alin. (2) în cel mult 10 zile lucrătoare de la data primirii solicitării. Avizul va conţine informaţii necesare pentru elaborarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi autorizaţiei de construire/desfiinţare. Certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se semnează de primar sau, după caz, preşedintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-şef. Dacă în structura emitentului nu este prevăzută funcţia de arhitect-şef, actele menţionate la alin. (1) se semnează de către arhitectul-şef al autorităţii administraţiei publice locale ierarhic superioare, cu respectarea termenelor prevăzute de prezenta lege. Activităţile în cauză vor fi realizate de emitent fără implicarea solicitantului (beneficiarului).

În conformitate cu art. 13 alin. (1) din Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții, lucrările de construcţii, precum şi de modernizare, modificare, transformare, consolidare şi de reparaţii se execută numai pe bază de proiect elaborat de către persoane fizice sau juridice şi verificat de către verificatorii de proiecte atestaţi din cadrul instituţiilor autorizate în verificarea proiectelor. Elaborarea proiectelor se efectuează în modul stabilit cu respectarea

documentelor normative în vigoare, regimului arhitectural-urbanistic şi regimului tehnic, indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administraţiei publice locale.

Noţiunea de certificat de urbanism este definită *inter alia* la art. 1 din Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului și reprezintă un act cu caracter informativ şi reglementativ, emis de autoritatea administraţiei publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoştinţa solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor şi construcţiilor pentru care a fost solicitat.

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

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.

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

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

Instanța atestă că, dispoziția art. 3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție este accesibilă, previzibilă și clară, or, reclamantul Russu Vladimir a depus cererea și anexele prevăzute în norma precitată. Legislatorul a subliniat franc și expres că solicitarea altor documente decât cele prevăzute la art. 3 alin. (1) nu se admite, astfel, marjă de discreție în aspectul dat nu a fost oferită.

În conținutul refuzurilor contestate (răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 și decizia (răspunsul) nr. 2-03/1-1952 din 03.09.2024 emisă în procedură prealabilă) nu s-a indicat în privința insuficienței actelor prezentate de Russu Vladimir în sensul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare a unui locaș de cult creștin ortodox, dar asupra pretinselor inadvertențe sesizate în privința achitării arendei și respectarea termenelor stabilite în contractul de arendă. Circumstanțele respective prezumă că tot setul de acte prevăzut la art. 3 alin. (1) din

Legea nr. 163 din 09 iulie 2010, a fost prezentat de Russu Vladimir, prin urmare cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare trebuia în mod necondiționat satisfăcută.

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

Or, prin solicitarea altor acte neprevăzute de norma legală pre citată sau invocarea unor motive ce nu se circumscriu normelor legale în vigoare, autoritatea publică competentă a depășit limitele cadrului legal, iar chestiunile legate de plata arendei și respectarea termenelor stabilite de contractul de arendă nu poate constitui un motiv plauzibil pentru refuzul în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare.

In concreto, din moment ce Russu Vladimir a prezentat actele prevăzute de lege pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, eliberarea actului permisiv solicitat nu putea fi obstrucționat pe elemente ce nu se circumscriu legii vizate, comportamentul autorității publice atestând crearea unei norme legale primare, lucru inadmisibil.

Suplimentar, examinând argumentele invocate de partea pârâtă cu privire la pretinsa neexecutare a obligațiilor contractuale de arendă, precum că nu și-ar fi onorat obligațiile contractuale și ar înregistra datorii, ceea ce ar justifica refuzul eliberării certificatului de urbanism, instanța de contencios administrativ constată că acest motiv nu poate fi reținut, întrucât prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 29.03.2024, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30.04.2024, a fost respinsă acțiunea Primăriei și a Consiliului municipal Chișinău privind rezoluțiunea contractului de arendă și încasarea datoriilor, contractul de arendă rămânând valabil.

Mai mult, pârâtul a invocat că, potrivit Contractului de arendă funciară nr. 5369/2010 din 18.06.2010, reclamantul avea obligații clare privind: utilizarea terenului conform destinației, achitarea arendei, precum și respectarea termenelor pentru elaborarea documentației de proiect și finalizarea construcției. Prin urmare, neexecutarea acestor obligații ar justifica refuzul de a elibera certificatul de urbanism solicitat.

Instanța nu poate reține acest argument, pentru următoarele motive: cu privire la invocarea neexecutării obligațiilor contractuale, eventuala neexecutare a obligațiilor de către arendaș nu poate fi constatată unilateral de autoritatea publică, ci doar în cadrul unui litigiu civil, soluționat de instanțele competente. În speță, acțiunea Primăriei și a Consiliului municipal Chișinău privind rezoluțiunea contractului de arendă funciară nr. 5369/2010 din 18.06.2010 și încasarea datoriilor a fost respinsă prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile. Prin urmare, contractul este valabil și produce efecte juridice depline, iar reclamantul rămâne titular al dreptului de folosință asupra terenului.

Instanța reiterează că, la 05.10.2012, Primarul mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. 617, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică), cu amenajarea complexă a terenului aferent și formarea infrastructurii necesare pe terenul situat în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, *****.

Prin urmare, condițiile contractuale au fost îndeplinite de către Vladimir Russu în interiorul termenului stipulat la pct. 3.2.3 din contract, însă prin dispoziția Primarului mun. Chișinău nr. 1247-d din 09.11.2012, a fost anulată autorizația de construire nr. 617 din 05.10.2012.

Cu privire la condiționarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, Legea nr. 163/2010 și Legea nr. 835/1996 nu prevăd că emiterea certificatului de urbanism poate fi refuzată pe motivul unor presupuse întârzieri în respectarea termenelor de proiectare sau construcție.

Cu privire la principiul proporționalității, instanța reține că, chiar și în ipoteza în care ar exista întârzieri în executarea contractului, acestea nu justifică ingerința absolută în dreptul reclamantului de a obține documentația urbanistică necesară. Potrivit art. 21 și art. 29 din Codul administrativ, autoritatea publică trebuie să respecte principiile legalității și proporționalității, adoptând măsuri adecvate și necesare. Refuzul total al certificatului, în locul unor sancțiuni contractuale sau măsuri legale, este disproporționat și ilegal.

Instanța de judecată ajunge la concluzia că, deși Contractul de arendă nr. 5369/2010 conține obligații clare pentru arendaș, eventualele încălcări ale acestora nu pot constitui temei pentru refuzul eliberării certificatului de urbanism, câtă vreme instanțele de judecată au confirmat valabilitatea și efectivitatea contractului. În aceste condiții, pârâtul era obligat să emită actul solicitat, iar refuzul său apare ca nejustificat și contrar legii.

Astfel, raționamentele abordate supra denotă ilegalitatea răspunsului nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 și a deciziei (răspunsul) nr. 2-03/1-1952 din 03.09.2024 emisă în procedură prealabilă emise de Viceprimarul municipiului Chișinău, cu obligarea emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare ce ar conține elementele și prescripțiile obligatorii reflectate în art. 6 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010.

Instanța atrage atenția că, *per se* certificatul de urbanism pentru proiectare nu reprezintă actul ce autorizează propriu-zis demararea construcției, ci reprezintă un act cu caracter informativ şi reglementator, prin care se aduc la cunoştinţa solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor şi construcţiilor pentru care a fost solicitat.

Potrivit art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Pe cale de consecință, instanța de judecată ajunge la concluzia de a anula actul administrativ individual defavorabil – răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 și decizia

(răspunsul) nr. 2-03/1-1952 din 03.09.2024 emisă în procedură prealabilă emise de Viceprimarul municipiului Chișinău și a obliga Primarul General al municipiului Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil solicitat de Russu Vladimir – certificatul de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din str. *****, mun. Chișinău.

În conformitate cu prevederile art. 224-229 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se admite acțiunea în contencios administrativ depusă de Russu Vladimir.

Se anulează actul administrativ individual defavorabil – răspunsul nr. R-CU-06088 din 29.07.2024 și decizia (răspunsul) nr. 2-03/1-1952 din 03.09.2024 emisă în procedură prealabilă emise de Viceprimarul municipiului Chișinău.

Se obligă Primarul General al municipiului Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil solicitat de Russu Vladimir – certificatul de urbanism pentru proiectarea unui lăcaș de cult creștin-ortodox (biserică) pe terenul cu nr. cadastral: ***** din str. *****, mun. Chișinău.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Râșcani.

Președintele ședinței,
Judecător Cristina Panfil