Dosarul nr. 3-3185/2021, 2-21176383-12-3-30112021

HOTĂRÂRE
în numele Legii

03 martie 2025 municipiul Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)

în componență: președintele ședinței,

judecătorul Viorica Dodon

grefierul Alina Roman

cu participarea:

reclamantei Olga Brovarniuc

reprezentantei reclamantei, avocata Tatiana Iovu

reprezentantului pârâtului, avocatul Pavel Croitoru

examinând în ședință de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la acțiunea depusă de Olga Brovarniuc împotriva Primarului și Primăriei *****, municipiul Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului administrativ,

c o n s t a t ă

La 30 noiembrie 2021 Olga Brovarniuc a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Primarului și Primăriei *****, municipiul Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la eliberarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii depuse, reclamanta indică că deține în proprietate privată terenul cu suprafața de 0,0555 m.p., cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, *****, cu modul de folosință pentru construcții.

Indică că la 17 august 2021, a depus la Primăria ***** cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pe imobilul dat a obiectivului comercial cu regim de înălțime D+P+2E+M. Prin răspunsul nr. 02/1-24/1213 din 3 septembrie 2021, Primăria ***** a refuzat în eliberarea certificatului de urbanism pentru

proiectare, invocând că nu este elaborată documentația de urbanism ce ar prevedea amplasarea obiectivului solicitat.

Reclamanta consideră că refuzul autorității publice locale este neîntemeiat, fapt pentru care urmează a fi eliberată în emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare pe terenul cu suprafața de 0,0555, număr cadastral *****, a obiectivului comercial cu regim de înălțime D+P+2E+M, or, cererea de eliberare a certificatului de urbanism a fost depusă cu respectarea condițiilor legale.

Susține că unicul argument invocat drept temei de refuz, este precum că nu este elaborată documentația de urbanism ce ar prevedea amplasarea obiectivului solicitat, însă, acest argument este nejustificat, reclamanta invocând că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/50 din 11 februarie 2011, a fost aprobat perimetrul intravilanului *****, confirm informației grafice elaborate de către Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului. Acest fapt este confirmat prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1-08-1945 din 4 iulie 2018, în conținutul căruia este indicat că masivul cu numărul cadastral *****, unde este amplasat terenul deținut în proprietate de reclamantă, face parte din intravilanul *****, fiind inclus în Planul Urbanistic General, conform materialelor elaborate de către Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului.

Faptul că masivul cu numărul cadastral *****, este inclus în intravilanul *****, se confirmă și prin certificatul eliberat de Primăria comunei Stăuceni din 27 februarie 2018.

Arată că prin decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 7/11 din 16 septembrie 2014, s-a pus în sarcina Primarului comunei Stăuceni, comisiei de specializare a consiliului local în comun acord cu AO „Livada”, elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu. Astfel, Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului a elaborat Planul Urbanistic de Detaliu nr. 2898 privind sistematizarea teritoriului pentru amplasarea cartierului locativ din care face parte terenul reclamantei. Prin avizul de recepție din 26 mai 2015, Oficiul cadastral teritorial Chișinău nr. 1 a recepționat documentația cadastrală de actualizare a planului cadastral privind terenul reclamantei, cu modul de folosință pentru construcții.

Insistă că argumentele invocate de autoritatea publică precum că nu este elaborată documentația de urbanism și amenajare a teritoriului este nejustificat, or, situația de fapt descrisă anterior atestă că documentația de urbanism și amenajare a teritoriului a fost elaborată, iar aprobarea acesteia intră în sarcina autorităților publice centrale și locale și nu poate fi pusă în sarcina reclamantei.

Subliniază că autoritatea publică locală nu și-a motivat refuzul în satisfacerea cererii prin prisma prevederilor legale relevante obligațiilor solicitantului certificatului de urbanism, nefiind indicat nici un argument care ar arăta nerespectarea din partea reclamantei a condițiilor pentru eliberarea certificatului de urbanism, iar faptul invocat precum că nu este elaborată documentația de urbanism nu constituie o obligație a

reclamantei și nu poate fi aplicată în defavoarea realizării atributelor dreptului de proprietate.

Consideră că prin refuzul de a elibera certificatul de urbanism, îi este încălcat dreptul de folosință și de dispoziție asupra bunului, atribute principale ale dreptului de proprietate, fapt pentru care insistă că pârâta urmează a fi obligată la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare.

Cere reclamanta recunoașterea ca fiind nefondat refuzul Primăriei comunei Stăuceni nr. 02/1-24/1213 din 3 septembrie 2021 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea construcției cu regim D+P+2E+M, pe terenul cu suprafața de 0,0555 ha, cu număr cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, *****; obligarea Primăriei comunei Stăuceni în emiterea actului administrativ individual favorabil privind eliberarea pe numele Olgăi Brovarniuc a certificatului de urbanism pentru proiectarea construcției cu regim D+P+2E+M pe terenul cu suprafața de 0,0555 ha, număr cadastral *****, amplasat în ***** și compensarea cheltuielilor de judecată.

La data de 30 iunie 2022 a fost înregistrată referința pârâtei Primăria *****, prin care se solicită respingerea acțiunii. În referința pârâtei se indică că în aproximativ în 2000, mai multor locuitori ai *****, li s-au atribuit în proprietate locuri cu destinație grădină, în masivul *****, fără existența unui plan urbanistic de amenajare a teritoriului, deoarece, pentru terenurile agricole nu sunt prevăzute aceleași exigențe urbanistice ca pentru terenurile destinate construcțiilor amplasate în intravilanul localității.

Indică că ulterior, proprietarii terenurilor agricole respective și-au manifestat intenția de a edifica un cartier locativ din contul masivului nr. *****, încredințându-i O.A. „Livada” să reprezinte interesele proprietarilor, în procesul de elaborare a documentației de urbanism. Acest lucru s-a datorat modificărilor operate la art. 39 din Codul funciar, prin Legea nr. 209 din 16 iulie 2010.

Menționează că întru executarea prevederilor art. 39 Cod Funciar, Consiliul ***** a emis decizia nr. 11/23 din 12 octombrie 2010, prin care a considerat ca terenuri destinate construcției caselor individuale grădinile adiacente intravilanului ***** și incluse în Planul General de dezvoltare după cum urmează: terenurile din zona socială economic traseul Chișinău-Soroca (partea dreaptă) și traseul Chișinău-Odesa (partea dreaptă); terenurile din câmpul cadastral *****din satul *****, terenurile din câmpul *****și *****(cartierul Bucovinei) – terenurile din câmpul *****. Conform deciziei Consiliului municipiul Chișinău nr. 1/50 din 11 februarie 2011, emisă în baza deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr. 11/23 din 12 octombrie 2010, s-a aprobat perimetrul intravilanului *****. Reieșind din prevederile deciziei Consiliului municipiul Chișinău nr. 1/50 din 11 februarie 2011 și a deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr. 11/23 din 12 octombrie 2010 și anexa la decizie, se confirmă că masivul numărul cadastral *****, nu a fost inclus în respectivele decizii.

Invocă că faptul că masivul cu numărul cadastral *****, nu a fost inclus în decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 11/23 din 12 octombrie 2010, se confirmă că prin decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 7/22 din 22 noiembrie 2013, prin care s-a decis modificarea deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr. 11/23 din 12 octombrie 2010, prin includerea a mai multor terenuri din masivul *****, conform hotarelor intravilanului din *****, decizie care a fost contestată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și, respectiv, a fost abrogată prin decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 7/3 din 16 septembrie 2014. Conform pct. 2 din decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 7/3 din 16 septembrie 2014, se atestă că terenurile /.../ *****, *****, sunt sectoare de teren parte componentă a intravilanului comunei, conform Planului Urbanistic General a *****, normă care ulterior a fost abrogată prin decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/26 din 10 februarie 2015. Totodată, faptul că masivul cu numărul cadastral *****, nu face parte din intravilanul *****, se confirmă prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, irevocabilă din 24 ianuarie 2018.

Prin urmare, susține că masivul cu numărul cadastral *****, nu a fost inclus în Planul Urbanistic General al ***** și în intravilanul localității *****, în virtutea faptului că nu există un act administrativ valabil cu privire la aceasta, astfel că reclamanta eronat invocă că terenul cu numărul cadastral ***** au fost incluse în intravilanul *****. Scrisoarea Primăriei comunei Stăuceni nr. 02/1-24/210 din 29 februarie 2018 și scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1-08-1945 din 4 iulie 2018, în opinia pârâtei nu confirmă că terenul reclamantei a fost inclus în intravilanul localității, așa cum, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 4 februarie 2019, s-a respins cererea de revizuire a deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, instanța de revizuire constatând lipsa de valoare probantă a scrisorilor menționate.

Evidențiază că terenurile agricolă (grădină), nu necesită condiții urbanistice specifice terenurilor cu destinație de construire, or, în condițiile în care, proprietarii terenurilor respective și-au manifestat intenția de a edifica un cartier locativ din contul masivului nr. *****, este absolut obligatorie asigurarea condițiilor urbanistice prevăzute pentru cartierele locative, prevăzute de legislație și normativele în construcții. La momentul atribuirii terenurilor, autoritatea publică nu avea cum să cunoască că acest teritoriu va fi destinat ulterior unui cartier locativ. Prin urmare, este evident că amplasarea și configurația actuală a terenurilor proprietate privată nu corespund condițiilor urbanistice a unui cartier locativ, deoarece, aceste terenuri au fost proiectate ca terenuri pentru scopuri agricole, iar pentru aprobarea planului urbanistic al cartierului dat, este obligatoriu necesară efectuarea reparcelării teritoriului, care este însoțită de documentația de urbanism aprobată de către autoritatea publică locală.

Comunică că în acest scop, Consiliul comunal Stăuceni a emis decizia nr. 1/16 din 28 ianuarie 2021, prin care a aprobat schema de organizare a circulației rutiere și

zonificarea urbanistică, care ar permite efectuarea reparcelării teritoriului și soluționarea unei probleme existente de mai mulți ani. Autoritatea publică locală își manifestă intenția de a soluționa problema ridicată de AO „Livada”, membră a căreia este și reclamanta, în conformitate cu legislația, însă, trebuie de avut în vedere că la emiterea oricăror acte administrative, autoritatea publică locală este responsabilă pentru exercitarea interesului public în calitatea sa, precum și este obligată să respecte drepturile și interesele cetățenilor. La adoptarea planului urbanistic al cartierului dat, autoritatea publică locală trebuie să țină cont inclusiv de modalitatea de formare a noilor terenuri, care vor apărea în urma reparcelării. Potrivit proiectului urbanistic de detaliu, la care face referire reclamanta, pentru cartierul locativ în forma prezentată, este necesar ca proprietarii de terenuri să renunțe la 24,59 % din suprafața terenurilor sale, care sunt necesare pentru spații comune și de infrastructură, în alt mod fiind imposibilă reparcelarea dorită. Potrivit principiului echității, prin decizia nr. n/16 din 28 ianuarie 2021, Consiliul comunal a decis ca fiecare dintre proprietari să renunțe la același procentaj din terenul său, în interesul comun al acestora, sau, după caz, proprietarii au dreptul să încheie acte juridice prin care să stabilească o altă modalitate de parcelare și redistribuire a terenurilor. În pofida prevederilor legale care instituie regula că reparcelarea se execută în cazul existenței acordului tuturor proprietarilor de terenuri, A.O. „Livada” a prezentat Consiliului comunal Stăuceni acordurile doar la o parte din proprietarii de terenuri, existând riscul ca drepturile și interesele celorlalți proprietari să fie afectate în urma redistribuirii suprafețelor de teren. Astfel, în lipsa acordurilor tuturor coproprietarilor din masivul numărul cadastral *****, autoritatea publică este în imposibilitate să elaboreze de sine stătător documentația de urbanism, iar în lipsa acesteia, masivul numărul cadastral *****, nu poate fi inclus în Planul Urbanistic General al *****.

Remarcă că întrucât masivul numărul cadastral ***** nu este inclus în Planul Urbanistic General al *****, autoritatea publică este în imposibilitate să elibereze certificate de urbanism și autorizații de construire.

Corespunzător, conchide că autoritatea publică locală a acționat în conformitate cu obligațiile sale de examinare obiectivă a circumstanțelor, din care rezultă că pentru includerea în Planul Urbanistic General al ***** al masivului numărul cadastral *****, necesitatea îndeplinirii mai multor condiții prevăzute în decizia nr. 1/16 din 28 ianuarie 2021, iar lipsa documentației de urbanism pentru acest masiv, nu poate fi imputată autorității publice locale.

Reclamanta Olga Brovarniuc și reprezentanta acesteia, avocataTatiana Iovu în ședința de judecată au susținut cererea de chemare în judecată depusă și au solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în acțiune.

Reprezentantul pârâtei Primăria comunei Stăuceni, avocatul Pavel Croitoru a pledat în ședința de judecată pentru respingerea acțiunii depuse, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în referință.

Audiind participanții, examinând acțiunea cu acele anexate, referințele depuse și documentele dosarului administrativ, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă și întemeiată, din următoarele motive.

Conform art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Conform art. 13 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, orice persoană, ale cărei drepturi şi libertăţi recunoscute de prezenta convenţie au fost încălcate, are dreptul să se adreseze efectiv unei instanţe naţionale, chiar şi atunci când încălcarea s-ar datora unor peroane care au acţionat în exercitarea atribuţiilor lor oficiale.

Conform art. 20 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia R.M., (1) orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

Conform art. 53 alin. (1) din Constituția R.M., persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Conform art. 114 din Constituţia R.M., justiţia se înfaptuieşte în numele legii numai de instanţele judecătoreşti, acestea urmează să dispună de plenitudinea prerogativelor procesuale pentru soluţionarea justă a cauzei, fără a exista limitări nejustificate în acţiunile ce urmează a fi întreprinse, astfel, încât la realizarea scopului final hotărârea judecătorească să nu devină una iluzorie.

Referitor la admisibilitatea acțiunii instanța de judecată constată următoarele.

În conformitate cu art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sânt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

În conformitate cu art. 209 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

Instanța de judecată constată că la data de 17 august 2021, Olga Brovarniuc a depus la Primăria comunei Stăuceni cerere prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru terenul cu numărul cadastral *****211,

amplasat în municipiul Chișinău, *****, pentru proiectarea unui obiectiv comercial cu regimul de înălțime D+P+2E+M (fila dosarului administrativ 6).

Prin răspunsul Primăriei ***** nr. 02/1-24/1213 din 3 septembrie 2021, Olga Brovarniuc a fost informată că cererea sa nu poate fi executată, din considerentul că conform art. 4 din Legea cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului (fila dosarului 9).

Nefiind de acord cu refuzul de eliberare a certificatului de urbanism, la 13 decembrie 2021, Olga Brovarniuc a depus cerere prealabilă prin care a solicitat anularea refuzului și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare solicitat (fila dosarului administrativ 4).

Prin decizia emisă în procedură prealabilă de Primăria ***** nr. 02-1/24-2034 din 28 decembrie 2021, cererea prealabilă depusă de Olga Brovarniuc a fost respinsă (filele dosarului administrativ 1-2).

La data de 30 noiembrie 2021, în termenul stabilit de lege, Olga Brovarniuc a depus la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primarului și Primăriei ***** privind recunoașterea ca fiind nefondat refuzul Primăriei ***** nr. 02/1-24/1213 din 3 septembrie 2021 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea construcției cu regim D+P+2E+M, pe terenul cu suprafața de 0,0555 ha, cu număr cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, *****; obligarea Primăriei ***** în emiterea actului administrativ individual favorabil privind eliberarea pe numele Olgăi Brovarniuc a certificatului de urbanism pentru proiectarea construcției cu regim D+P+2E+M pe terenul cu suprafața de 0,0555 ha, număr cadastral *****, amplasat în ***** și compensarea cheltuielilor de judecată.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contenciosul administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), deoarece Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” își are sediul în municipiul Chișinău.

Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Referitor la fondul acțiunii, instanța de judecată constată următoarea stare de drept și de fapt.

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

Conform art. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid

instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

În conformitate cu art. 93 alin. alin. (1) și (2) Cod administrativ, (1) fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. (2) Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.

În conformitate cu art. 189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile reglementărilor legale ale contenciosului administrativ.

Se pornește de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ, care este prestabilit de legislator și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, și asigurarea ordinii de drept.

Înscrisurile administrate și cercetate nemijlocit în ședința de judecată confirmă că reclamanta Olga Brovarniuc deține cu drept de proprietate privată terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0555 ha, amplasat în intravilanul *****, municipiul Chișinău.

Prin decizia Consiliului ***** nr. 11/23 din 12 octombrie 2010 Cu privire la includerea în Planul urbanistic general al ***** a terenurilor adiacentelor hotarelor teritoriului comunei, s-a decis că terenurile din zona social economică traseul Chișinău-Soroca (partea dreaptă), traseul Chișinău-Odesa (partea dreaptă), conform anexei, terenurile din câmpul cadastral *****din satul *****, terenurile din câmpul *****(cartierul Bucovinei) și terenurile din câmpul *****, se includ în intravilanul localității și li s-au atribuit adresele (fila dosarului administrativ 7).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/50 din 11 februarie 2011 Cu privire la aprobarea perimetrului intravilanului *****, s-a aprobat perimetrul intravilanului *****, cu suprafața totală de 440,1637 ha, inclusiv: ***** – 276,3470 ha, satul ***** – 85,7508 ha, cartierul Bucovinei, ***** – 54,0715 ha și cartierul Metro, ***** – 23,9944 ha, conform informației grafice elaborate de către Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului (filele dosarului administrativ 14-16).

Prin decizia Consiliului ***** nr. 7/22 din 22 noiembrie 2013 Cu privire la modificarea deciziei Consiliului ***** nr. 11/23 din 12 octombrie 2010, cu privire la includerea în Planul Urbanistic General al c. Stăuceni a grădinilor adiacente hotarelor intravilanului comunei", s-a acceptat modificarea pct. 1 al deciziei nr. 11/23 din 12 octombrie 2010 cu privire la includerea în Planul Urbanistic General al c. Stăuceni a grădinilor adiacente hotarelor intravilanului comunei, prin includerea următoarelor terenuri după cum urmează: terenurile din câmpul *****, *****din satul *****,

terenurile din câmpul *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** (fila dosarului administrativ 18).

Prin decizia Consiliului ***** nr. 7/3 din 16 septembrie 2014 Cu privire la abrogarea deciziei Consiliului ***** nr. 7/22 din 22 noiembrie 2013 Cu privire la modificarea deciziei Consiliului ***** nr. 11/23 din 12 octombrie 2010, cu privire la includerea în Planul Urbanistic General al ***** a grădinilor adiacente hotarelor intravilanului comunei", s-a abrogat decizia Consiliului ***** nr. 7/22 din 22 noiembrie 2013 „Cu privire la modificarea deciziei Consiliului ***** nr. 11/23 din 12 octombrie 2010, cu privire la includerea în Planul Urbanistic General al ***** a grădinilor adiacente hotarelor intravilanului comunei", și s-a atestat că terenurile din câmpurile *****, *****din satul ***** și *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, sunt sectoare de teren parte componentă a intravilanului comunei, conform Planului Urbanistic General a ***** (fila dosarului administrativ 25).

Prin decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/26 din 10 februarie 2015 Cu privire la modificarea deciziei consiliului comunei Stăuceni nr. 7/3 din 16 septembrie 2014, s-a acceptat abrogarea pct. 2 al deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr. 7/3 din 16 septembrie 2014 Cu privire la abrogarea deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr. 7/22 din 22 noiembrie 2013 Cu privire la modificarea deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr. 11/23 din 12 octombrie 2010, cu privire la includerea în Planul Urbanistic General al comunei Stăuceni a grădinilor adiacente hotarelor intravilanului comunei (fila dosarului administrativ 33).

Potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile eliberat la 7 octombrie 2024, se atestă că terenul cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, *****, *****, cu suprafața de 0,0555 ha, are modul de folosință „pentru construcții" (fila dosarului 56).

Este cert și faptul că prin decizia Consiliului ***** nr. 1/16 din 28 ianuarie 2021 Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 2898, cartierul locativ AO Livada și actualizarea Planului Urbanistic General al *****, s-a aprobat schema de organizare a circulației rutiere și zonificarea urbanistică din obiectul nr. 2898, planul urbanistic de detaliu privind sistematizarea teritoriului pentru amplasarea cartierului locativ AO „Livada" din *****, municipiul Chișinău, elaborat de Î.M. „Chișinăuproiect", prin care se trasează drumurile pe obiectul dat și se determină regimurile urbanistice în funcție de amplasare. S-au informat deținătorii de terenuri în masivul *****, că pentru stabilirea regimului urbanistic al terenurilor incluse în PUD urmează reparcelarea terenurilor în concordanță cu trasarea drumurilor. În scopul verificării corespunderii loturilor reparcelate conform Planului Urbanistic de Detaliu aprobat, administratorul AO „Livada" va prezenta administrației publice locale Planul Urbanistic de Detaliu în baza de date AutoCad, în termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei decizii. Pentru schimbarea destinației terenurilor din „destinația agricol, modul de folosință pentru grădină" în „destinația pentru construcții – modul de folosință pentru construcții", urmează a fi îndeplinite condițiile Planului de detaliu cu

divizarea loturilor și Planul de detaliu cu precizarea terenurilor – grădini existente și cu divizarea loturilor pentru construcții din obiectul nr. 2898, planul urbanistic de detaliu privind sistematizarea teritoriului pentru amplasarea cartierului locativ AO „Livada” din *****, municipiul Chișinău elaborat de Î.M. „Chișinăuproiect”, după cum urmează: identificarea unui contur de reparcelare în care vor fi incluși un număr necesar de proprietari pentru formarea parcelei care nu afectează proprietarii vecinii și este conform infrastructurii PUD-ului; identificarea și contractarea unei companii licențiate în domeniul cadastral pentru executarea lucrărilor de reparcelare și transpunere a parcelei conform Planului Urbanistic de Detaliu aprobat, inclusiv prin prezentarea parcelei în baza de date AutoCad; cedarea în mărime de 24,59 % cotă-parte din fiecare teren, proprietate privată din 100% proprietari, conform memoriului justificativ al PUD-ului elaborat de către Î.M. „Chișinăuproiect”; prezentarea dosarelor cadastrale privind reparcelarea spre aprobare Consiliului comunal Stăuceni; înregistrarea dosarelor cadastrale aprobate de către Consiliul comunal Stăuceni în Registrul bunurilor imobile al Agenției Servicii Publice și în baza de date grafice. Certificatul de urbanism și autorizația de construire se vor emite doar dacă se constată îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute la pct. 4 din prezenta decizie. Se actualizează Planul Urbanistic General al ***** prin includerea sectorului *****, proprietate AO „Livada” (fila dosarului 58).

Prin cererea depusă la 17 august 2021, Olga Brovarniuc a solicitat Primăriei ***** eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru terenul cu numărul cadastral *****, situat în *****, pentru proiectarea unui obiectiv comercial, cu regimul de înălțime D+P+2E+M.

Autoritatea publică locală a refuzat eliberarea certificatului de urbanism solicitat de Olga Brovarniuc, motivându-și refuzul prin faptul că certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Potrivit art. 3 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr. 1) se elaborează şi se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor (anexa nr. 11), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente:

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

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

Solicitarea altor documente decît 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.

Conform art. 4 din Legea nr. 163/2010, 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.

Din sensul normelor legale enunțate derivă că pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, solicitantul va prezenta autorității publice locale cererea completată în modul corespunzător, copia actului de identitate și dovada achitării plății pentru eliberarea certificatului de urbanism.

În condițiile speței, instanța de contencios administrativ constată că reclamanta Olga Brovarniuc a respectat condițiile impuse prin lege la depunerea cererii de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, fapt confirmat atât prin materialele dosarului administrativ, cât și prin declarațiile reprezentantului pârâtei, care nu a invocat obiecții la acest capitol.

Instanța reține că temei pentru refuzul emiterii certificatului de urbanism l-a constituit pretinsa lipsă a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, însă, aceste argumente sunt apreciate de instanță drept neîntemeiate.

În acest sens, instanța de contencios administrativ precizează că potrivit înscrisurilor administrate la dosarul cauzei, terenul deținut cu drept de proprietate de reclamanta Olga Brovarniuc este inclus în intravilanul *****, iar pentru acest teren, A.O. „Livada” a elaborat Planul Urbanistic de Detaliu, care a fost aprobat cu anumite condiții prin decizia Consiliului comunal Stăuceni nr. 1/16 din 28 ianuarie 2021.

Respectiv, afirmația pârâtei precum că nu există documentația de urbanism și amenajare a masivului *****, este neîntemeiată.

Instanța desconsideră afirmațiile pârâtei care invocă că terenul ce aparține cu drept de proprietate reclamantei ar avea destinația „agricolă – modul de folosință grădină”, așa cum, potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****, are destinația „pentru construcții”, situație ce denotă că pentru acest teren există documentație de urbanism și amenajare.

Totodată, se impune a fi precizat că prin refuzul autorității publice pârâte de eliberare a certificatului de urbanism solicitat de Olga Brovarniuc, este lezat în mod

inadmisibil dreptul de proprietate al acesteia asupra terenului cu numărul cadastral *****. Or, din cauza că autoritatea publică locală refuză să emită certificatul de urbanism, reclamanta este în imposibilitate de a-și valorifica terenul deținut în proprietate conform destinației.

Este de menționat că, dreptul de proprietate al reclamantei asupra unui teren cu destinația „pentru construcții", s-a născut din maxima diligență manifestată de către autoritatea publică locală, care a inclus anterior masivul cu nr. ***** în intravilanul ***** și, prin aceasta, a admis schimbarea destinației acestui teren.

De astfel, se impune a fi precizat că în situația în care Statul, prin intermediul organelor sale abilitate, a admis circuitul civil al terenului respectiv și nu a instituit careva limitări intabulate/notate în registrul bunurilor imobile, reclamantei nu-i poate fi opusă lipsa unei diligențe din partea autorității publice locale de a aproba documentația de urbanism și amenajare, așa cum, invocarea acestei omisiuni este de natură să afecteze dreptul de proprietate al reclamantei.

Instanța de contencios administrativ relevă că Convenţia Europeană şi Protocoalele adiţionale la aceasta, constituie tratate internaţionale la care Republica Moldova este parte.

Or, conform art. 4 alin. (2) din Constituţia Republicii Moldova, și Hotărârii Curţii Constituţionale nr. 55 din 14 octombrie 1999 „privind interpretarea unor prevederi ale art.4 din Constituţia Republicii Moldova", Convenţia Europeană constituie o parte integrantă a sistemului legal intern şi, respectiv, prevederile ei trebuie aplicate direct, ultima având prioritate faţă, de restul legilor interne care îi contravin.

Conform art.12 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească soluţionează pricinile civile în temeiul Constituției Republicii Moldova, al tratatelor internaţionale la care Republica Moldova este parte, al legilor constituţionale, organice şi ordinare (…), iar dacă în tratatul internaţional la care Republica Moldova este parte sînt stabilite alte reglementări decît cele prevăzute de legislaţia internă, instanţa, la judecarea pricinii, aplică reglementările tratatului internaţional.

Corespunzător, sarcina primordială cu privire la aplicarea Convenţiei Europene revine instanţelor naţionale, care trebuie să verifice dacă legea sau actul, care urmează a fi aplicate şi care prevede drepturi şi libertăţi proclamate de Convenţia Europeană, sînt compatibile cu prevederile acesteia, că Statul este responsabil pentru omisiunile autorităţilor cărora le-a delegat sarcini în vederea respectării drepturilor şi a libertăţilor fundamentale ale omului şi care nu au întreprins măsuri prompte şi adecvate în vederea executării acestora, iar deciziile, acţiunile (inacţiunile) autorităţilor trebuie să corespundă nu doar legislaţiei Republicii Moldova, dar şi principiilor generale unanim recunoscute, normelor dreptului internaţional, tratatelor internaţionale ratificate de Republica Moldova, inclusiv Convenţiei Europene şi Protocoalelor sale în interpretarea Curţii Europene (art.4 alin.(2) din Constituţia Republicii Moldova, art.2 şi 12 Cod de procedură civilă).

Constituţia Republicii Moldova, prin art.46 și 127 garantează dreptul la proprietate, instituind normele constituționale în conformitate cu care statul asigură dreptul de proprietate, ocroteşte și garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii.

Reglementări similare sunt reţinute și de Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, Protocolul adițional nr.1, art. 1, care recunoaşte dreptul oricărei persoane fizice sau juridice la respectarea bunurilor sale, precizând că nimeni nu poate fi lipsit de proprietate decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de Lege și de principiile generale ale dreptului internațional, ceea ce semnifică inclusiv că orice fapt, act și/sau acţiune care îngrădește dreptul de proprietate este contrar Convenţiei şi implicit dreptului la respectarea bunului, or proprietarul dispune de posesia, folosinţa şi dispoziţia asupra acestuia, elementele dreptului de proprietate urmând să determine posibilitatea reală şi fără impedimente a exploatării proprietății, exploatare care ar fi iluzorie fără instituirea dreptului real la valorificare a terenului aferent, inclusiv dreptul de a-și exercita oportunitatea deplină la libera alegere a modului de folosință.

Jurisprudența Curții Europene pentru Drepturile Omului, accentuează asupra perceptului general al necesității respectării dreptului de proprietate conform art.1 (1) din Protocolul adițional nr.1, potrivit căruia „orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale”. Altfel spus, această normă impune obligația statelor contractante de a respecta dreptul de proprietate în substanța sa, ținând cont de domeniul de aplicare dezvoltat de jurisprudența europeană în materie.

Prin urmare, principiul statului de drept (consfinţit de art.1 din Constituţie) impune ca abilitarea executivului de a adopta acte administrative într-un domeniu sau altul să fie suficient determinată şi limitată prin lege, după conţinut, obiect, scop, astfel încât intervenţiile acestuia să fie previzibile şi cuantificabile pentru persoanele fizice și juridice, inclusiv în situaţia în care generează pentru ei noi sarcini.

Aceste sarcini urmează a fi suficient de cunoscute pentru a permite evaluarea măsurii în care administraţia poate să intervină în sfera drepturilor sale, or în virtutea principiului statului de drept, este necesar a asigura, pe cît este posibil, protecţia persoanei faţă de intervenţiile autorităţilor publice.

Jurisprudența Curții Europene (cauza *Papamichalopoulos contra Greciei*) statuează asupra abținerii Statului la exercitarea unor măsuri care prin efectul real ar putea produce o privare a dreptului de proprietate și care ar putea fi asimilată unei exproprieri de fapt, or din moment ce Convenția are ca scop protejarea unor drepturi concrete și efective, pierderea dreptului de a se folosi și de a dispune de bun, sunt echivalente pentru proprietar cu o expropriere în fapt, incompatibilă cu dreptul la respectarea bunurilor.

În litigiul deferit judecății în prezenta speță, este evident că Olga Brovarniuc, în mod liber, și chiar cu concursul autorității publice locale, a obținut schimbarea destinației terenului deținut în proprietate din „agricol – pentru grădini” în „teren

pentru construcții", fiind instituite garanții în lumina jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului la proprietate, dar, și la speranța legitimă de a dispune de toate elementele dreptului de proprietate, inclusiv dreptul de a edifica construcții pe terenul de ținut în proprietate privată.

Deci, indiferent de abordările participanților, instanța nu poate accepta observațiile cu privire la imposibilitatea emiterii certificatului de urbanism din motivele indicate în refuz, or, în speța cauzei un asemenea act administrativ este contrar Convenției Europene pentru Drepturile Omului și implicit art.1 Protocolul 1 din Convenție, ce asigură titularului de drepturi respectul asupra bunurilor sale în formele prevăzute de Lege, nesocotirea unor asemenea reglementări cu forță juridică superioară fiind echivalentă cu expropriere, incompatibilă cu dreptul la respectarea bunurilor, fapt ce este inadmisibil.

Constituția Republicii Moldova prin art.54 statuează, că nu pot fi adoptate legi care ar suprima sau ar diminua drepturile şi libertăţile fundamentale ale omului şi cetăţeanului, că exerciţiul drepturilor şi libertăţilor nu poate fi supus altor restrângeri decât celor prevăzute de lege, care corespund normelor unanim recunoscute ale dreptului internaţional şi sînt necesare în interesele securităţii naţionale, integrităţii teritoriale, bunăstării economice a ţării, ordinii publice, în scopul prevenirii tulburărilor în masă şi infracţiunilor, protejării drepturilor, libertăţilor şi demnităţii altor persoane, împiedicării divulgării informaţiilor confidenţiale sau garantării autorităţii şi imparţialităţii justiţiei și că restrîngerea (….) nu poate atinge existenţa dreptului sau a libertăţii.

Potrivit prevederilor Convenţiei Europene, orice restrîngere a drepturilor şi a libertăţilor omului trebuie să se bazeze pe lege, să urmărească un scop social-semnificativ, legitim și să fie necesară într-o societate democratică, iar neîndeplinirea uneia din aceste trei condiţii duce la încălcarea drepturilor şi a libertăţilor omului, care se bucură de o protecţie jurisdicţională în condiţiile legii.

Iar articolul 53 din Convenţia Europeană stabilește că nici o dispoziţie din Convenţie nu va fi interpretată ca limitând sau aducând atingere drepturilor omului şi libertăţilor fundamentale, care ar putea fi recunoscute conform legilor oricărei părţi contractante sau oricărei alte convenţii la care această parte contractantă este parte.

În aceiași ordine de idei, instanța europeană instituie garanțiile dreptului asupra bunurilor și reieșind din "speranța legitimă" ca "valoare patrimonială" și respectiv "bun" în sensul dispozițiilor art.1 Protocolul nr.1 (cauzele *Kopecky împotriva Sloveniei, Pine Valley Developments împotriva Irlandei*).

Cu acest prilej, în jurisprudența Curții Europene "speranța legitimă" la exercitarea proprietății în formele asigurate titularului, reprezintă un "element al dreptului de proprietate" garantat de Convenția Europeană. Cu termeni similari, Curtea Europeană apreciază "interesul economic substanțial" în contextul obligației pozitive a statului de a nu admite o violare a dreptului de proprietate, statuînd că

apărarea efectivă a dreptului de proprietate impune și adoptarea unor măsuri de protecție.

Deci, nicidecum particularii care au dobândit în condiții legale dreptul de proprietate și solicită prin mijloacele aflate la îndemână apărarea judiciară a dreptului său, nu pot conceptual să genereze o ingerință a Statului în dreptul lui de proprietate, în situația în care însuși Statul are obligația pozitivă și negativă de a nu admite violarea dreptului de proprietate a particularilor și/sau să creeze premise de orice natură în limitarea drepturilor asupra bunurilor.

În speță, călăuzindu-se de prevederile Convenției Europene pentru Drepturile Omului, Colegiul civil și de contencios administrativ susține că, în situația în care bunul reclamantei a fost admise în circuitul civil drept teren cu destinația pentru construcții, fără careva limitări, Olga Brovarniuc nu poate fi îngrădită la exercitarea dreptului său de proprietate și implicit în dreptul său la valorificarea atributelor proprietății și este liberă în a decide modul de utilizare a bunului în lipsa oricăror interdicții, inclusiv la edificarea unei construcții pe terenul deținut în proprietate.

La fel, instanța remarcă că prin refuzul eliberării certificatului de urbanism, este încălcat și principiul securității raporturilor juridice, în componenta sa referitoare la preeminența dreptului, principiul statului de drept și legalității. O asemenea conduită pune serioase semne de întrebare cu privire la securitatea raporturilor juridice invocate cu privire la actul administrativ drept temei de refuz, întrucât echivalează cu posibilitatea autorităților publice de a ocoli cadrul legal în orice condiții și perioade în timp, contrar principiului legalității, în detrimentul altor drepturi ale persoanelor fizice și juridice, în speță a Olgăi Brovarniuc, proprietară a unui teren cu destinația pentru construcții.

Corespunzător, instanța de contencios administrativ conchide că refuzul contestat, este contrar legislației în vigoare cu referire la garanțiile date de Convenția Europeană pentru Drepturile Omului (art.1 Protocolul nr.1 la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului și art.6 din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului), și deci este pasibil recunoașterii ca fiind ilegal, cu restabilirea drepturilor violate în sensul formulat de Olga Brovarniuc în cererea sa de chemare în judecată.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată 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.

Astfel, conducându-se de prevederea legală enunțată și reiterând ilegalitatea refuzului de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, instanța va anula refuzul primarului comunei Stăuceni, municipiul Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 02/1-24/1213 din 03 septembrie 2021 și actul administrativ nr. 02/1-24-2034 din 28 decembrie 2021 emis în procedura

prealabilă, se obligă primarul orașului Stăuceni, municipiul Chișinău să elibereze reclamantei Olga Brovarniuc certificatul de urbanism pentru proiectarea construcției cu regimul D+P+2E+M pentru terenul cu numărul cadastral *****211, cu suprafața de 555 m2 , situat în ***** municipiul Chișinău.

În conformitate cu art. 195, art. 224 alin. (1) lit. b), art. art. 231, 232 Cod administrativ, art. art. 236, 238-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se anulează refuzul primarului comunei Stăuceni, municipiul Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 02/1-24/1213 din 03 septembrie 2021 și actul administrativ nr. 02/1-24-2034 din 28 decembrie 2021 emis în procedura prealabilă, se obligă primarul orașului Stăuceni, municipiul Chișinău să elibereze reclamantei Olga Brovarniuc certificatul de urbanism pentru proiectarea construcției cu regimul D+P+2E+M pentru terenul cu numărul cadastral *****211, cu suprafața de 555 m2 , situat în ***** municipiul Chișinău.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani).

Președintele ședinței,
judecătorul Viorica Dodon