nr. 3-3146/21
nr.electoronic 2-21174867-12-3-26112021-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Republica Moldova,
mun.Chișinău 28 iunie 2024
Judecătoria Chișinău (sediul Centru) constituită din:
Preşedintele şedinţei, judecător specializat supleant pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Tatiana Avasiloaie
Grefier Victoria Onica și Alexandru Carp

a examinat în şedinţă publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”NG-Invest” împotriva Consiliului mun.Chișinău, Primăriei mun.Chișinău și Primarului General al mun.Chișinău cu privire la anularea în parte a pct.5.13 și a pct.5.15 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr.2/26 din 02.04.2021, anularea refuzului nr.21/2247AP din 22.09.2021 și deciziei de soluționare a cererii prealabile nr.03-111/6530 din 05.11.2021 semnate de Viceprimarul mun.Chișinău Ilie Ceban, obligarea Primarului General al mun.Chișinău să elibereze proprietarului SRL ”NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun.Chișinău, sect.Râșcani, str.***** *****, nr.cadastral *****,

La examinarea cauzei în fond au participat:
Reprezentantul reclamantei SRL ”NG-Invest”, avocatul Crasnostan Andrei,
Reprezentantul pârâților, Nogai Veaceslav.

a constatat:

Pretențiile reclamantei.

La data de 26.11.2021, SRL ”NG-Invest” a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului mun.Chișinău, Primăriei mun.Chișinău și Primarului General al mun.Chișinău cu privire la anularea scrisorii/răspuns Nr.21/2247AP din 22.09.2021 și a scrisorii/răspuns Nr.03-111/6530 din 05.11.2021, semnate de Viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie; anularea în parte a pct.5.13 din decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.2/26 din 02.04.2021 și anume a sintagmei - „ ... dar nu va depăși (P+3E+Msau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul, acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului patru suprateran. In spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60% din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minimum 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40%> din spațiu se va considera etaj; (Notă: vezi reglementările NCM C.01.08:2016 „Blocul locative”, NCM C.01.12:20***** „Clădiri civile. Clădiri și construcții publice” și NCM C.01.04:2005 „Clădiri administrative. Norme de protejare” și a pct.5.15 din decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.2/26 din 02.04.2021, cu următorul conținut - construcțiile noi de pe teritoriul Nucleului istoric al municipiului Chișinău se vor proiecta și se vor construi în baza Planului urbanistic zonal al

cartierului sau, în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău; obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului Municipal Chișinău să elibereze proprietarului, SRL „NG-INVEST" (INDO - 1005600050278), certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, Nr. cadastral *****.

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

Astfel, pentru continuarea coerentă a activității sale și evitarea unor litigii anevoioase cu autoritatea publică municipală, la data de 01.07.2020, s-a adresat Consiliului Municipal Chișinău și la data de 09.07.2020 s-a adresat Primarului mun. Chișinău, cu propunerea, ca în calitate de proprietar al terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, de a suporta cheltuielile necesare și a finanța lucrările instituțiilor abilitate, pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) în perimetrul străzilor - str. *****, str. Colina Pușkin, str. Ion Doneev, str. Zamfir Arbore, deoarece la inițierea de dezvoltarea oricărui proiect imobiliar, apare problema că elaborarea cărorva concluzii din partea autorității municipale de stat, nu pot fi obținute din motivul lipsei întocmirii și aprobării documentației de urbanism pentru zona istorică centrală a orașului Chișinău, iar pe de altă parte, prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010, stabilește exhaustiv lista actelor necesare, care urmează a fi prezentate de beneficiari, pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcții.

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

Notează că prin răspunsul Nr.21/2247AP din 22.09.2021, i s-a comunicat că cererea sa nu poate fi satisfăcută, făcîndu-se referire la prevederile unei decizii ale Consiliului Municipal Chișinău, din data de 02.04.2021, Nr.2/26, care stabilește că noile construcții în centrul istoric al mun. Chișinău se vor construi și se vor proiecta în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău, dar și care deja plafonează un alt regim (mai mic) de înălțime a construcției.

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

Reclamanta subliniază că, prin scrisoarea Nr.03-111/6530 din 05.11.2021, a fost reiterată poziția anterior expusă a autorității publice, iar cererea prealabilă a fost respinsă, cu mențiunea că actul permisiv nu poate fi eliberat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

prevalenței unui drept legal față de un alt drept legal sau în care disputa privește protecția unui drept privat în contrapunere cu protecția interesului public.

În asemenea situații, principiul proporționalității este acea regulă conflictuală care determină înclinarea balanței în favoarea uneia din părți, fiindu-i premergătoare o veritabilă procedură analitică ce nu afectează substanțial aplicarea normelor de drept. Pentru a fi proporțională, măsura trebuie să fie necesară, în sens că nu există o altă alternativă (selectare din: cauza Brumărescu contra României, hotărârea din 30.09.1999, cauza Eugenia și Doina Duca contra Moldovei, hotărârea din 10.02.2009, cauza SRL „Virdprod-Lux" contra Moldovei, hotărârea din *****.06.2019, Hotărârea Curții Constituționale a RM Nr.21 din 20.10.2011, privind interpretarea articolului 46 alin.(3) din Constituție).

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

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

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

Avînd în vedere cele expuse anterior, în raport cu circumstanțele cazului din speță, consideră că poziția autorității publice municipale, expusă în scrisoarea/răspuns Nr.21/2247AP din 22.09.2021 și în scrisoarea/răspuns Nr.03-111/6530 din 05.11.2021, nu se încadrează în limitele legale, deoarece denotă un caracter incert și de neprevăzut, or pe de o parte autoritatea publică municipală nu a reacționat la solicitarea SRL „NG-INVEST", de a se implica și a suporta cheltuielile legate de elaborarea planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor str. *****, str. Colina Pușkin, str. Ion Doncev, str. Zamfir Arbore, iar pe de altă parte a fost adoptată în mod imprevizibil decizia (Nr.2/26 din 02.04.2021) prin care fără o justificare legală, se pune în sarcina petiționarilor elaborarea planurilor urbanistice și se plafonează regimul de înălțime a construcțiilor din această zonă, contrar concluziilor organului mandatat prin lege cu competență specială - Consiliul Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM.

Reclamanta reiterează că potrivit art. 19 lit.b) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului Nr.835 din 17.05.1996 și Anexa la această lege, responsabil pentru aprobarea și punerea în aplicare a planului urbanistic general și zonal al municipiului, este anume

Consiliul Municipal Chișinău, care însă datorită inacțiunilor sale și din motive independente de voința petiționarilor, nu a realizat acest fapt, dar pe de altă parte se face trimitere la regimul zonal „R4” care chipurile ar rezulta din Regulamentul local de urbanism al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.22/40 din 25.12.2008, dar care de fapt nu este aplicabil zonei istorice centrale a mun. Chișinău, nefiind intrat în vigoare, reieșind chiar din pct.4 al acestei decizii.

Așadar, necătînd la faptul că, decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr.l 1 din 23.07.2021, permite SRL „NG-INVEST”, construcția blocului locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul cu Nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, Consiliul Municipal Chișinău, în lipsa unor temeiuri legale (concluzii urbanistice, norme în construcții, ș.a.) a adoptat decizia Nr.2/26 din 02.04.2021, care la pct.5.13 stabilește un regim de înălțime nu mai înalt de 12-15m, prin ce în mod unilateral se distruge interesul investitorului și a proprietarului de valorificare a drepturilor sale.

Mai mult ca atît, în cazul concret din speță, solicitarea de emitere a certificatul de urbanism pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, corespunde codului zonei „C4”, care este prevăzut în Planul urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr.68/1-2 din 22.03.2007, la care se face trimitere în răspunsul Nr.21/2247AP din 22.09.2021, prin urmare, nu există un motiv plauzibil de refuz în emiterea actului administrativ solicitat.

În susținerea acțiunii, reclamanta face trimitere la prevederile art.5, art.6, art. 11 al.l lit.a), art. 12, art. 17, art.20, art.28 al.1, art.29 al. 1, art. 1***** al.1, art. *****9 al.1, art.206 al.1 lit.b), e), art.224 al.1 lit.b), lit.e), art.225 al.2 lit.a)-b) din Codul administrativ.

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

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

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

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

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

Obiecțiile pârâtului.

La data de 04.02.2022, Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău au depus referință prin care comunică că consideră acțiunea inadmisibilă și neîntemeiată.

În acest sens, menționează că potrivit dosarului administrativ anexat la materialele cauzei se atestă cu certitudine că la data de 39.2021 de către subsemnații S.R.L "NG- INVEST", Orbu Constantin, Orbu Anatolie, Orbu Vera, Bobu Natalia, Orbu Iurie, Ratcova Liliana a fost depusă cerere de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 2247AP pentru imobilul/ terenul cu nr. cadastral *****, din municipiul Chișinău, str. ***** *****, *****, *****. Prin răspunsul nr. 21/2247AP din 22.09.2021 reclamantul a fost informat motivat despre posibilitatea satisfacerii cererii depuse. La data de 22.10.2021, S.R.L. NG- INVEST a depus cererea prealabilă nr. 03-111/6530 prin care solicitat anularea în parte a pct. 5.13 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/26 din 02.04.2021 și anume a sintagmei: "dar nu va depăși (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15 m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului pentru suprateran. În spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras,

într-un singur nivel nu va depăși 60% din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minim 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spațiu se va considera etaj", și a pct. 5.15 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/26 din 02.04.2021 cu următorul conținut- construcțiile noi de pe teritoriul Nucleul istoric al municipiului Chișinău se vor proiecta și se vor construi în baza Planului urbanistic zonal al cartierului său, în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul municipal Chișinău, eliberarea certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****, *****. Prin răspunsul nr. 03-111/6530 din 05.11.2021 reclamantul S.R.L. "NG-INVEST" a fost informat motivat despre respingerea cererii prealabile.

În partea ce ține de inadmisibilitatea cererii, pârâții consideră că potrivit art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ, reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17. Or, la examinarea în fond a cererii de chemare în judecată, instanța urmează să analizeze două elemente: dacă actul respectiv este ilegal și dacă prin el se încalcă un drept - există drept vătămat al reclamantului.

La caz, pârâții constată lipsa elementelor pentru admiterea cererii de chemare în judecată. Astfel, cu referire la prezență și/sau lipsă a dreptului vătămat fac trimitere la prevederile art. 3, art. 195, art. 207 alin. (1), alin. (2) lit. e), art. 17, art. 20, art. 39, art.189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, art. 166 alin. (1) din Codul de Procedură Civilă al RM.

Totodată, menționează că în cererea de chemare în judecată obligatoriu trebuie să fie invocată esența încălcării sau a pericolului de încălcare a drepturilor, libertăților sau intereselor legitime ale reclamantului, pretențiile lui, precum și circumstanțele de fapt și de drept pe care reclamantul își întemeiază pretențiile, demonstrarea probelor care confirmă circumstanțele ori conform art. 93 alin. (1) al Codului administrativ „Fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția."

Drept urmare, rețin că normele legale nominalizate sunt de concept și aplicabile în mod sistemic cu prevederile art. 17, 20, 39 și 207 Cod administrativ, revendicarea dreptului încălcat și afectarea acestuia prin activitatea administrativă fiind condiția fundamentală nu numai pentru succesul acțiunii din punct de vedere al admiterii acțiunii, dar și din perspectiva îndeplinirii testului de admisibilitate a acesteia.

Cu titlu de principiu notează că, reglementările Codului administrativ promovează acțiunile de contencios administrativ valorificate de persoane în apărarea drepturilor subiective și nicidecum nu admite acțiuni menite să declanșeze un control judecătoresc obiectiv ale actelor administrative.

Subliniază totuși că, nu urmează să se confunde drepturile subiective cu drepturile obiective, mai mult, nu trebuie de generalizat dreptul vătămat, or, reclamantul, nu a argumentat dreptul personal încălcat prin actul administrativ contestat. Și, un astfel de drept nici nu poate să existe, precum e de menționat că înaintarea oricărei acțiuni din constelația acțiunilor în contencios administrativ prevăzute de art. 206 alin. (1) Codul administrativ, evocă pentru admisibilitate revendicarea unui drept subiectiv exclusiv al reclamantului.

Prin urmare, în sensul Legii, revendicarea dreptului trebuie să se deducă din susținerile formulate în cererea de chemare în judecată, în conținutul căreia urmează a fi invocată vătămarea dreptului personal, deoarece expresiile utilizate în textul art. art. 17, 38 și 189 Cod administrativ de „drept vătămat" și de „încălcarea unui drept al său" se referă la drepturi subiective concrete, fiind excluse așa numitele drepturi prin ricoșeu, ipotetice, iluzorii sau virtuale. Astfel, susține că pretențiile formulate de reclamant asupra actului administrativ nu sunt de natura în care să afecteze dreptul la proprietate al reclamantului.

Potrivit Codului administrativ al RM cât și Codului civil al Republicii Moldova, în speță, pentru a evoca pretenții de contencios administrativ este necesar ca reclamantul să demonstreze încălcarea dreptului moral și material. În speță, o asemenea dovadă lipsește și nici nu poate să existe, or, actul administrativ care reprezintă obiectul litigiului dat a fost emis în strictă conformitate cu prevederile legale.

Finalmente, având în vedere prevederile legale menționate, se constată că nu sunt întrunite condițiile de admisibilitate conform Codului administrativ, or, totuși, din acțiunea de contencios administrativ și solicitările potențialului reclamant, nu rezultă încălcarea prin actul contestat sau prin activitatea administrativă față de potențialul reclamant a unui drept al acestora prin prisma Codului Administrativ al Republicii Moldova.

În acest sens, consideră că reclamantul a eșuat în a aduce probe concludente, incontestabile și plauzibile prin care s-ar demonstra existența unui drept vătămat prin activitatea Consiliului municipal Chișinău. Nu au fost prezentate probe ce ar demonstra prejudiciile materiale și morale, prin emiterea de către autoritatea publică locală a actului contestat.

Drept consecință, potențialul reclamant nu dispune de un temei legal de a înainta prezenta cerere de chemare în judecată, respectiv cererea urmează a fi declarată de către instanța de judecată drept inadmisibilă, în temeiul art. 3; 5; 17; 20; 38; 39; 189 alin.(1) și (2); 207 alin.(l) și (2), lit.e) Cod Administrativ al Republicii Moldova.

Referitor la netemeinicia acțiunii, 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 conformitate cu legislația în vigoare.

În fond, reieșind din argumentele prezentate de către reclamanți, aceștia invocă faptul că un prim motiv de contestare a scrisorii/ răspuns nr. 21/2247AP din 22.09.2021 și respectiv nr. 03-111/6530 din 05.11.2021 este faptul ilegalității acestora.

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

În partea ce ține de competența autorității publice locale, face trimitere la prevederile art. 3 alin. (1), art. 6 alin. (2), f^1), art. 15 alin. (1), pct.1), lit. a), e), pct.3), lit. a) din Legea 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, art. 4 alin. (1) o) și respectiv alin. (2) lit. l), alin. (3) din Legea nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă; art. 14 alin. (1) și (2) lit. v^1), art. 29 alin (1) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală,

În ceea ce privește autorizarea executării lucrărilor de construcție face referire la prevederile art. 3 alin. (1), lit. b), c), art. 4 alin. (1) din Legea 163 din 09.07.2010, definițiile de *documentație de urbanism și amenajare a teritoriului; planuri urbanistice și planuri de*

amenajare a teritoriului reglementate de art.1, art. 2 alin. (1), art. 4 alin. (1), art.5 alin. (2), (3), art. 6 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului,

Așadar, subliniază că activitatea de elaborare a documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului este o activitate complexă și îndelungată. Suplimentar, menționează că la etapa actuală au loc discuții publice asupra temei-program (caiet de sarcini) pentru definitivarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Centru (Nucleul Istoric al Chișinăului).

La acest capitol, atrage atenția instanței că conform Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, terenul ca nr. cadastral ***** din str. *****, *****, este amplasat în nucleul istoric al Chișinăului, monument de importanță națională, inclus cu nr. 308 Chișinău în registrul național al monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului Alicii Moldova nr. 1531 din 22.06.1993.

Pârâții rețin că art. 4 din Legea nr. 163/2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție", prevede că certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, iar, în conformitate cu pct. 4 din decizia nr. 22/40 din 25.12.2008, Consiliul municipal Chișinău a decis că pentru Zona Centrală istorică a orașului Chișinău Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Planului urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor.

Mai notează că potrivit prevederilor pct. 1 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/26 32.04.2021 "Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru- Nucleul Istoric al orașului Chișinău", pe teritoriul monumentului de categorie națională- Nucleul Istoric al Chișinăului, se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, în partea ce ține de zonarea funcțională a teritoriului.

Indică că punctul 5.13 din Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.2/26 din 02.04.2021 prevede că înălțimea clădirilor noi în interiorul cvartalelor istorice se va stabili reieșind din parametrii terenului, distanțele minime admise între construcții... indicii urbanistici aprobați în Regulamentul local de urbanism (funcția urbană, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului), dar nu va depăși (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15 m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului pentru suprateran. În spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60% din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în nărui de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), i cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minim 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40 % din spațiu se va considera etaj. Iar, pct. 5.15 din decizia menționată stabilește că construcțiile noi pe teritoriul Nucleului istoric al municipiului Chișinău se vor proiecta și construi în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau, în anumite cazuri în baza Planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din costul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău.

Referitor la decizia respectivă, subliniază că potrivit notei informative la proiectul de decizie, decizia respectivă a fost adoptată în urma abrogării art. 4 alin. (2) din Legea 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care prevedea următoarele: „In lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, emitentul este obligat să elaboreze, prin

intermediul serviciilor sale abilitate, o schemă de amplasare a imobilului/terenului și a rețelelor edilitare, care, fiind avizată de către arhitectul-șef, organele supravegherii de stat, va servi drept temei pentru elaborarea și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare", (articol abrogat prin Legea nr. 3 din 06.02.2020 "pentru modificarea unor acte legislative") cu scopul de a asigura pe de o parte prevederile Planului Urbanistic General al orașului Chișinău și a Regulamentului local de urbanism orașului Chișinău aprobate anterior, iar pe de altă parte, interesele legitime ale proprietarilor de imobile/ terenuri amplasate în Zona Centrală istorică a orașului Chișinău.

Contrar celor invocate de reclamant precum că cazul din speță corespunde zonei C4 menționează că potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, terenul din str. *****, ***** se află în zona R4 care cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii. Pentru codul R4 se prescriu următoarele condiții generale: R4: locuință izolată: planșa H6 (anexată); Mărimea minimă a lotului : 350 mp; Front la stradă : 12 m; POT maxim : 45%; CUT maxim : 0.75 + 0.15 mansardat; Maxim teren/locuință : 87mp; Maxim locuințe/ha : 110; Retragere linii roșii : max. 4,5 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieșirea din garaj se semaforizează). Retragere spate : 9m; Retrageri laterale : total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură; Alte condiții comune: înălțime maximă : 10,5 m; înălțime gard perimetral : 2 m maxim 50% din suprafață plin); Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință; Lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite: max. 60 m.

În partea ce ține de încălcarea dreptului de proprietate, pârâții nu sunt de acord cu cele invocate de către reclamant cu privire la împiedicarea exercitări dreptului său de proprietate.

Astfel, articolul 1 din Protocolul adițional la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților fundamentale statuează că: "Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor".

Într-adevăr, dreptul de a dispune de bunurile proprii constituie un aspect tradițional și fundamental al dreptului de proprietate. Cu toate acestea, paragraful al doilea al art. 1 oferă statului contractant permisiunea de adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosinței bunurilor conform interesului general. Acest paragraf stabilește astfel că statele contractante sunt judecători unici cu privire la necesitatea unei astfel de legi. În ceea ce privește „interesul general", acesta poate determina, în anumite cazuri, un legiuitor "să reglementeze folosința bunurilor" (Cauza Marckx împotriva Belgiei).

Ori, chiar reclamantul invocă prin cererea sa de chemare în judecată că dreptul de proprietate poartă un caracter exclusiv, care îi permite proprietarului să facă cu bunul său tot ce vrea în limitele prevăzute de lege și ca să nu aducă atingere drepturilor legale a altor persoane. Mai mult, tot reclamantul face referire la limitarea dreptului de proprietate care poate interveni în măsura în care este necesară asigurarea unui just echilibru între diferitele drepturi fundamentale protejate sau între dreptul de proprietate și interesul general.

Susțin că ar fi fost relevante argumentele reclamantului cu privire la încălcarea dreptului de proprietate în cazul în care prin decizia menționată se interzicea construcția blocurilor locative în general. Or, prin nota informativă la proiectul de decizie privind punerea în aplicare a Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău pentru Zona Centrală istorică a orașului

Chișinău este clară intenția autorității deliberative de a nu încălca dreptul de proprietate ale persoanelor fizice și juridice asupra terenurilor/ imobilelor.

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

Astfel, prin Decizia menționată, nu se intervine in dreptul de proprietate a reclamanților, aceștia dețin în continuare deplinătatea atributelor dreptului de proprietate însă sunt obligați să le exercite în limitele legale impuse. Or, administrația publică locală prin decizia dată impune o reglementare a folosinței bunurilor.

Similar speței prezente, practica CEDO în cauza Sporrong și Lonnroth împotriva Suediei, pct. 62-64, statuează că un ordin de expropriere combinat cu o interdicție de a construi pentru o perioadă de timp considerabilă a fost considerat reglementare a folosinței bunurilor.

Subliniază că în temeiul mai multor articole ale Convenției, jurisprudența Curții indică faptul că necesar să se privească dincolo de aparențe și să se verifice limbajul utilizat și să se concentreze pe realitățile situației (de exemplu, Apap Bologna împotriva Maltei, pct. 83).

Realitatea situației constă în faptul că Zona Centrală istorică a orașului Chișinău, potrivit Hotărârii nr. 1531 din 22.06.1993 pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor, poziția 308, constituie monument de importanță națională. Iar, potrivit art. 1 alin. (1) și alin. (2) din Legea n. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor, monumente sânt obiecte sau ansambluri de obiecte cu valoare istorică, artistică sau științifică, care reprezintă mărturii ale evoluției civilizațiilor de pe teritoriul republicii, precum și ale dezvoltării spirituale, politice, economice și sociale, și care sânt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat (denumit în cele ce urmează Registrul monumentelor). Toate monumentele situate pe teritoriul Republicii Moldova fac parte din patrimoniul ei cultural și natural și se află sub protecția statului.

Mai notează că art. 1 din Protocolul nr. 1 recunoaște faptul că statele contractante au dreptul, inter alia, de a reglementa folosința bunurilor conform interesului general [Sporrong și Lonnroth împotriva Suediei, pct. 61; Iatridis împotriva Greciei (MC), pct. 55; J.A. Pye (Oxford) Ltd și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Regatului Unit (MC), pct. 52; Anheuser-Busch Inc. împotriva Portugaliei (MC), pct. 62; Alisic și alții împotriva Bosniei și Herțegovinei, Croației, Serbiei, Sloveniei și Fostei Republici Iugoslave a Macedoniei (MC), pct. 98; Immobiliare Saffi împotriva Italiei (MC), pct. 44; Broniowski împotriva Poloniei (MC), pct. 134; și Vistins și Perepjolkins împotriva Letoniei (MC), pct. 93].

Astfel, prin limitarea numărului de etaje permise a fi construite în Zona Centrală istorică a orașului Chișinău se pune în valoare interesul general și nicidecum limitarea dreptului de proprietate.

Măsurile clasificate de Curte, drept reglementare a folosinței bunurilor acoperă o serie de situații, inclusiv, de exemplu, următoarele: revocarea sau modificarea condițiilor de acordare a licențelor care afectează desfășurarea activităților (Tre Traktdrer Aktiebolag împotriva Suediei, pct. 55; impunerea unor obligații pozitive asupra proprietarului terenului (de ex., reîmpădurire obligatorie - Denev împotriva Suediei, decizie a Comisiei).

Orice ingerință din partea unei autorități publice la respectarea „bunurilor” poate fi justificată numai dacă servește unui interes public (sau general) legitim [(Belâne Nagy împotriva Ungariei (MC), pct. 113; (Lekic împotriva Sloveniei (MC), pct. 105]. Curtea a constatat că următoarele scopuri sunt incluse în noțiunea de interes public în sensul acestei dispoziții: adoptarea de planuri de dezvoltare a terenurilor și orașelor (Sporrong și Lonnroth împotriva Suediei, pct. 69.)

Conservarea patrimoniului cultural și, dacă este cazul, utilizarea durabilă a acestuia, au ca scop, pe lângă menținerea unei anumite calități a vieții, conservarea rădăcinilor istorice, culturale și artistice ale unei regiuni și ale locuitorilor acesteia. Ca atare, reprezintă o valoare esențială, protejarea și promovarea sa fiind obligatorie pentru autoritățile publice [Beyeler împotriva Italiei (MC), pct. 112; SCEA Ferme de Fresnoy împotriva Franței (dec.); Debelianovi împotriva Bulgariei, pct. 54; Kozacioglu împotriva Turciei (MC), pct. 54].

Lista scopurilor în care pot interveni ingerințe astfel încât să intre în sfera noțiunii de interes public este extinsă și poate include diverse scopuri noi, care țin seama de considerații de ordine publică în diferite contexte faptice. Curtea va respecta hotărârea legiuitorului în ceea ce privește interesul public”, cu excepția cazului în care hotărârea menționată este în mod evident lipsită de un temei rezonabil [Belăne Nagy împotriva Ungariei (MC), pct. 113].

În cadrul sistemului de protecție instituit de Convenție, este de competența autorităților naționale să efectueze evaluarea inițială cu privire la existența unei probleme de interes public care să justifice măsurile de privare de proprietate sau care constituie o ingerință în dreptul la respectarea „bunurilor”.

Unul dintre elementele criteriului justului echilibru este acela dacă există alte măsuri mai puțin invazive care ar fi putut fi invocate în mod rezonabil de autoritățile publice în urmărirea interesului public. Astfel, prin Decizia respectivă, autoritatea deliberativă a municipiului Chișinău, nu a interzis construcția pe teritoriul Zona Istorică a orașului Chișinău, însă a limitat înălțimea construcțiilor, astfel încât să nu fie încălcat dreptul de proprietate a titularilor dar și să asigure un echilibru între interesul privat și cel public. Mai mult, decizia contestată vizează nu numai reclamantul în special dar este general aplicabilă în limitele Zonei Istorice a orașului Chișinău.

În temeiul art. 1 din Protocolul nr. 1, simplul fapt că o persoană deține un teren nu conferă, în sine unui proprietar dreptul de a construi pe terenul respectiv. În temeiul acestei dispoziții, este permis să se impună și să se mențină diverse restricții în materie de construcții.

În astfel de circumstanțe, în cazul în care interesul general al comunității este preeminent, Curtea consideră că marja de apreciere a statului este mai largă decât atunci când sunt în joc drepturile civile [Gorraiz Lizarraga și alții împotriva Spaniei, pct. 70; Mellacher și alții împotriva Austriei, pct. 55; Chapman împotriva Regatului Unit (MC), pct. 104].

Curtea a examinat o serie de cauze care priveau restricții impuse proprietarilor de terenuri în contextul amenajării teritoriului, care uneori au durat mai mulți ani (Skibiriscy împotriva Poloniei, pct. 98; Skrzyriski împotriva Poloniei, pct. 92; Rosiriski împotriva Poloniei, pct. 89; Buczkiewicz împotriva Poloniei, pct. 77; Pietrzak împotriva Poloniei, pct. 115; Hakan An împotriva Turciei, pct. 36; Rossitto împotriva Italiei, pct. 37; Maioli împotriva Italiei, pct. 52; Huseyin Kaplan împotriva Turciei, pct. 38; Ziya Qevik împotriva Turciei, pct. 33). În Jahn și alții împotriva Germaniei (MC), pct. 100-105, cauză care privea circumstanțe excepționale, s-a constatat că astfel de restricții, chiar și atunci când au fost impuse în mod permanent și fără niciun drept de a obține despăgubiri, au fost în conformitate cu această dispoziție.

În aceeași ordine de idei, pentru ca o „așteptare” să fie „legitimă”, aceasta trebuie să aibă o natură mai concretă decât o simplă speranță și să se bazeze pe o prevedere legală sau pe un act juridic, precum o hotărâre judecătorească, care să aibă legătură cu dreptul patrimonial în cauză Kopecky împotriva Slovaciei (MC), pct. 49-50; Centro Europa 7 S.R.L. și di Stefano împotriva Italiei (MC), pct. 173; Saghinadze și alții împotriva Georgiei, pct. 103; Ceni împotriva Italiei, pct.39 Belane Nagy împotriva Hungary (MC), pct. 75].

Ori, reclamanții, fiind o companie cu profil în construcții cu o perioadă de activitate de peste 15 ani în acest domeniu, cu siguranță cunoșteau despre faptul că pentru Zona Centrală nu este elaborat Planul urbanistic Zonal și astfel aceștia nu pot invoca faptul că prin depunerea cererii pentru eliberarea certificatului de urbanism aveau o “legitimă așteptare” în sensul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului.

În concluzie, pârâții reiterează că, la emiterea dispoziției, emitentul, a respectat dreptul discreționar și procedurile legale de emitere a actului, actul administrativ fiind astfel legal, nefiind dovedite leva temeiuri legale de anulare a acestuia, reclamanții neinvocând în susținerea poziției lor careva probe pertinente, concludente și utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea udării actului administrativ contestat și admiterea cerințelor înaintate.

Astfel, consideră că prezenta cerere de chemare în judecată nu întrunește condițiile necesare pentru admisibilitatea unei acțiuni în contencios administrativ, nici pentru adoptarea unei hotărâri în ca art. 224, alin (1), lit. a) - e) din Codul administrativ al Republicii Moldova, prin urmare, în temeiul ar. 207, alin. (1), alin. (2), lit. f), art. 224, alin. (1), lit. f), Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău solicită instanței de judecată să declare prezenta acțiune inadmisibilă sau să respingă acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Constatările instanţei de judecată, legislația pertinentă și concluziile instanței de judecată.

Materialul probator atestă că terenul cu nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** ***** aparține cu drept de proprietate SRL „NG-INVEST”, fapt ce se confirmă prin extrasul din Registrul bunurilor immobile. (f.d.11-11verso).

Instanța de judecată subliniază că la data de 01.07.2020, SRL „NG-INVEST” s-a adresat Consiliului Municipal Chișinău solicitând eliberarea certificatului de urbanism și la data de 09.07.2020 s-a adresat Primarului mun. Chișinău, cu propunerea, ca în calitate de proprietar al terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, de a suporta cheltuielile necesare și a finanța lucrările instituțiilor abilitate, pentru elaborarea Planului urbanistic zonal (PUZ) în perimetrul străzilor - str. *****, str. Colina Pușkin, str. Ion Doneev, str. Zamfir Arbore, deoarece la inițierea de dezvoltarea oricărui proiect imobiliar, apare problema că elaborarea cărorva concluzii din partea autorității municipale de stat, nu pot fi obținute din motivul lipsei întocmirii și aprobării documentației de urbanism pentru zona istorică centrală a orașului Chișinău, iar pe de altă parte, prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010, stabilește exhaustiv lista actelor necesare, care urmează a fi prezentate de beneficiari, pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcții. (f.d.12, 13).

De asemenea, din materialele cauzei rezultă că la data de 15.09.2021, proprietarii terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, au depus o cerere față de Primăria mun. Chișinău, prin care au solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, la care au fost anexate documentele prevăzute de legislație și suplimentar decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lângă

Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RJM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr.11 din 23.07.2021, prin care a fost aprobată schița de proiect, propusă de SRL „NG-INVEST", pentru construcția blocului locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****. (f.d.14).

Instanța de judecată reține că prin răspunsul Nr.21/2247AP din 22.09.2021, i s-a comunicat SRL „NG-INVEST" că cererea sa nu poate fi satisfăcută, făcîndu-se referire la prevederile deciziei Nr.2/26 a Consiliului Municipal Chișinău din data de 02.04.2021, care stabilește că noile construcții în centrul istoric al mun. Chișinău se vor construi și se vor proiecta în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău, dar și care deja plafonează un alt regim (mai mic) de înălțime a construcției. (f.d.16).

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

Instanța reține că prin decizia Nr.03-111/6530 din 05.11.2021, a fost reiterată poziția anterior expusă a autorității publice, iar cererea prealabilă a fost respinsă, cu mențiunea că actul permisiv nu poate fi eliberat. (f.d.20, f. 3/1-3/2 dosar administrativ).

Referitor la admisibilitatea acțiunii.

În sensul art.20 și art.189 alin.(1) Cod 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 instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform Codului administrativ.

Conform art.5 Cod 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.

Conform 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art.11 alin. (1) lit. a) și alin.(2) 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. (2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

Refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.21/2247AP din 22.09.2021 și deciziei de soluționare a cererii prealabile semnată de Viceprimarul mun.Chișinău nr.03-111/6530 din 05.11.2021 – sunt acte administrative defavorabile.

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

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) Cod 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) Cod administrativ, controlul de legalitate a actelor Direcției Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun.Chișinău, este de competenţa Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, or aceste acte nu se regăsesc în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod 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) Codul administrativ. Or, elementul central al obiectului acțiunii în obligare constă în obligarea emiterii actului administrativ individual solicitat și respins de autoritatea publică pârâtă.

În sensul enunțat, art. 209 alin. (1) lit.a) din Codul administrativ prevede că, acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Conform art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, (1) În cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.21/2247AP din 22.09.2021 a fost contestat cu cerere prealabilă la 21.10.2021 și a fost respinsă prin decizia de soluționare a cererii prealabile semnată de Viceprimarul mun.Chișinău nr.03-111/6530 din 05.11.2021.

Astfel, acțiunea în contencios a fost înaintată la data de 26.11.2021, fapt care denotă respectarea termenului de înaintare a acțiunii de către reclamantul SRL ”NG-Invest”.

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 SRL ”NG-Invest”, nu se regăsesc, prin urmare, acțiunea este admisibilă.

Referitor la temeinicia acțiunii.

Conform art. 2 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, certificat de urbanism pentru proiectare – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect.

Conform art. 3 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor (anexa nr.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; (2) Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin.(1) nu se admite. (3) În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), cererea este admisă şi înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de pînă la 30 de zile, cu înştiinţarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare. (4) După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin.(1), originalele se restituie solicitantului (beneficiarului). (5) Dovada privind achitarea plăţii se prezintă în momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Conform art. 4 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului. (6) 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. (8) 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. 5 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii. (2) În cazul elaborării certificatului de urbanism pentru proiectare în condiţiile art.4 alin.(6), termenul de emitere nu va depăşi 30 de zile lucrătoare. Structura și conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare este reglementat la art. 6 din legea enunțată.

Conform art. 21 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, (1) Certificatele de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru construcţii (lucrări de construcţie/desfiinţare) de orice destinaţie şi tip de proprietate. (3) 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.

În speță, instanța reține că, reieșind din prevederile art. art. 3-4 ale Legii 163/2010, la data de 15.09.2021, proprietarii terenului cu Nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, au depus o cerere față de Primăria mun. Chișinău, prin care au solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, la care au fost anexate documentele prevăzute de norma sus indicată și suplimentar decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr. 11 din 23.07.2021, prin care a fost aprobată schița de proiect, propusă de SRL „NG-INVEST”, pentru construcția blocului locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****. (f.d.14,15)

Instanța notează că prin răspunsul Nr.21/2247AP din 22.09.2021, reclamantei i s-a comunicat că cererea nu poate fi satisfăcută, fiind făcută referire la prevederile unei decizii ale Consiliului Municipal Chișinău, din data de 02.04.2021, Nr.2/26, care stabilește că noile construcții în centrul istoric al mun. Chișinău se vor construi și se vor proiecta în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău, dar care deja plafonează un alt regim (mai mic) de înălțime a construcției.

Așadar, instanța apreciază că refuzul autorității publice pârâte, este neîntemeiat și nejustificat din considerentele indicate infra.

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

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

Din materialele cauzei mai rezultă faptul că pentru clarificarea oficială, a unor asemenea situații legate de eliberarea certificatului de urbanism, SRL „NG-INVEST” a adresat anterior o cerere Parlamentului Republicii Moldova, Comisiei Juridice Numiri și Imunități, la care a primit scrisoarea de răspuns CJ- 05 Nr.175 din 21.07.2020, prin care se specifică că actul respectiv

urmează a fi eliberat în baza cererii proprietarului de către primarul unității-teritorial administrative, după depunerea cererii și prezentarea actelor specificate la art.3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor în construcție Nr.163 din 09.07.2010 și în termenul indicat la art.5 din aceiași lege, fără a fi indicate careva rezerve. (f.d.24-27)

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

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

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

În acest sens, se notează că, în conformitate cu prevederile art. 16 din Codul administrativ, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Conform art. 137 al Codului administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Daca autoritatea publică poate decide discreționar şi doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale. Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.

În esență dreptul discreționar al autorității publice este de a permite administrației să răspundă flexibil la diferite probleme. În acest fel, autoritatea publică poate lua decizii individuale în cadrul unui cadru legal, făcând astfel posibilă realizarea unui echilibru între

obiectivul legal abstract şi circumstanțele reale a unei situații concrete. În special, discreția oferă un loc pentru un test de rapiditate şi echitate. La discreția administrației, trebuie să fie determinată o consecință legală din mai multe măsuri posibile, permise în fiecare caz. Autoritatea publică are posibilitatea de a alege o măsură, în baza dreptului discreționar, autoritatea publică are o marjă de apreciere şi trebuie să încorporeze propriile considerente de oportunitate în decizia sa. Termeni precum „poate" sau „este autorizat" în normele legale indică o astfel de latitudine. Respectiv, autoritatea trebuie să-şi exercite întotdeauna discreția, așa cum solicită legiuitorul. Totodată, instanța de judecată reiterează că, autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreționar. Acţiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită. Astfel, se reține că, autoritățile publice „trebuie" să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Prin urmare, administrația este obligată legal să își exercite discreția fără erori discreționare. Concomitent se reține, că în toate cazurile din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere, puncte din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar.

În conformitate cu prevederile art. 225 alin. (2) din Codul administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) şi-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Mai mult, art. 16 din Codul administrativ legiferează că, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

În același sens, se remarcă că, proporționalitatea este un aspect al legalității activității administrației şi are ca finalitate de a echilibra acţiunea administrativă şi de a interzice excesul de putere la realizarea ei. În acest sens, urmează a fi verificat faptul dacă decizia autorității publice pârâte constituie un act administrativ emis cu respectarea proporționalității. Or, proporționalitatea presupune punerea în balanță de către autoritatea publică a drepturilor persoanei şi a interesului public, şi efectuarea unei analize între avantaje şi dezavantaje în relație cu măsura oficială şi scopul legitim urmărit prin ea. Potrivit art. 18 din Codul administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor şi a libertăților persoanelor, precum şi obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală şi în bune condiții.

Așadar, relaționând cele expuse supra şi coroborându-le şi cu prevederile art. 29 din Codul administrativ, se deduce că aprecierea respectării principiului proporționalității constă dintr-un test format din patru elemente. Prin urmare, o măsură oficială întreprinsă de autoritățile publice şi instanţa de judecată este proporțională dacă: - urmărește un scop legitim; - este potrivită; - necesară şi - rezonabilă. Scopul măsurii stabilește criteriul şi punctul de referință pentru întrebarea dacă măsura este potrivită, necesară şi proporțională pentru atingerea acestui scop. Astfel, dacă scopul în sine nu este legitim, măsura nu este proporțională. La caz, Primarul General al mun.Chișinău, a omis să facă o motivare în privința scopului legitim urmărit prin măsura din refuzul contestat, dar şi în privința proporționalității, precum şi dacă actul administrativ contestat conține motivarea caracterului necesar al măsurii întreprinse. Astfel, o măsură oficială este necesară dacă nu există un remediu mai ușor, la fel de adecvat, care să genereze acelaşi succes cu aceeași certitudine şi cu un efort relativ comparabil, adică cu un

minim de intervenție. Măsura aleasă este necesară dacă nu există una mai ușoară care să obțină acelaşi succes cu aceiași siguranță.

Cu privire la testul de rezonabilitate a măsurii, instanța de judecată menționează că, măsura întreprinsă de autoritatea publică este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit. Acest element este criteriul central al oricărui test de proporționalitate, motiv pentru care ar trebui să fie acordată o atenție deosebită, fapt neapreciat sub nici un aspect de către Primarul General al mun.Chișinău la emiterea refuzului contestat. Testul de rezonabilitate trebuie să fie structurat în mod clar şi faptic, astfel încât să nu se piardă în argument, pe când la caz, el integral lipsește, fapt ce denotă o derogare de la principiul preeminenței dreptului. Astfel, procedura administrativă realizată în speța dedusă justiției urma să fie verificată şi din punct de vedere al îndeplinirii elementelor elementare ale eficienții activității administrative.

Articolul 28 Cod Administrativ, prevede că, (1) Procedura administrativă se realizează într-un mod simplu, adecvat, rapid, eficient și corespunzător scopului.

Articolul 30 Cod Administrativ statuează că, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decît în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

Articolul 31 Cod Administrativ, prevede că actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Articolul 32 Cod Administrativ, prevede că, (1) Procedura administrativă se structurează astfel încît participanții să poată înțelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuția unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar și ușor de înțeles, acțiunile care trebuie întreprinse. (2) În condițiile legii, autoritățile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

Articolul 118 alin.(1)-(3) Cod Administrativ, prevede că, (1) Motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii. (2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. (3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

Astfel, instanța conchide că, refuzul eliberării actului administrativ individual favorabil solicitat, creează incertitudine şi neclaritate, iar soluția adoptată de autoritatea pârâtă încalcă principiul de comprehensibilitatea şi transparența acțiunilor autorităților publice, ce presupune că procedura administrativă se structurează astfel încât participant să poată înțelege fiecare etapă a procedurii.

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

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

În această ordine de idei, art. 3 alin. (1) și (2) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, statuează în mod franc că, (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor (anexa nr.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; (2) Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

În conținutul refuzului contestat (refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.21/2247AP din 22.09.2021) nu s-a indicat în privința insuficienței actelor prezentate de către SRL ”NG-Invest” în sensul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare, dar asupra inadvertențelor sesizate pe marginea reglementărilor urbanistice și de amenajare a teritoriului.

Circumstanțele respective prezumă că tot setul de acte prevăzut la art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010, a fost prezentat de către SRL ”NG-Invest”, prin urmare cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare urma în mod necondiționat satisfăcută.

În contextul alin. (3) din articolul prenotat, 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.

Astfel, din moment ce SRL ”NG-Invest” 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.

Totodată, urmează de reținut faptul că în sensul art. 4 alin. (6) al Legii 163/2010, SRL ”NG-Invest” a prezentat și decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice pe lîngă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al RM, adoptată în cadrul ședinței, conform procesului-verbal Nr. 11 din 23.07.2021, adică și avizul necesar din partea organului abilitat, care are atribuții de reglementare a patrimoniului istoric al acestei zone municipale, cu regim special. (f.d.15).

De asemenea, instanța constată că, refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.21/2247AP din 22.09.2021 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui imobil, bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER situat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, nr. cadastral *****, este unul absolut nemotivat, imprecis şi neclar, din care nu se poate înţelege totuşi care au fost temeiurile refuzului de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare.

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

La fel, având în vedere natura de act administrativ individual defavorabil a refuzului în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, acesta nu conţine nici o mențiune cu privire la procedura administrativă care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului, etc.

Or, conform art. 94, Cod Administrativ, (1) Înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. (2) Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

La caz, Primăria mun. Chişinău, a oferit un refuz expres, fără a realiza audieri pe marginea faptelor date, fapt care, denotă existenţa unui viciu de procedură.

În acest context, instanța menționează Hotărârea din 09.11.2017 a Curţii de Justiţie a Uniunii Europene (în continuare – „C.J.U.E.”) în cauza nr. C-46/16, în care C.J.U.E. a reiterat principiul că: [...] 40. Printre aceste cerinţe, obligaţia de motivare a deciziilor adoptate de autoritățile naționale are o importanță deosebită, întrucât permite destinatarului lor să își apere drepturile în cele mai bune condiții posibile și să decidă în deplină cunoştinţă de cauză dacă este util să formuleze o acțiune împotriva acestora. Aceasta este de asemenea necesară pentru a permite instanțelor să își exercite controlul asupra legalității deciziilor menționate (a se vedea în acest sens Hotărârea din 15 octombrie 1987, Heylens şi alţii, 222/86, EU:C: 1987:442, punctul 15).

Concluzia care se desprinde din obligaţia imperativă de a motiva actul administrativ, este că, actul administrativ nemotivat, nu permite nici destinatarului/reclamantei SRL ”NG-Invest” şi nici instanţei de judecată, să se convingă de faptul că nu este o decizie arbitrară şi care nu permite destinatarului să-şi valorifice pe deplin dreptul la apărare şi dreptul de acces la un tribunal. Nu în ultimul rând, motivarea corespunzătoare a actului administrativ, conform Codului Administrativ, condiționează legalitatea acestuia, iar în lipsa acestuia, actul administrativ nemotivat este afectat de viciu şi în esenţă este nul.

Prin urmare, instanța conchide că, în speță, Primăria mun. Chișinău a exercitat dreptul său discreţionar într-un mod arbitrar. Or, potrivit art. 21 Cod Administrativ, (1) Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. (2) Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. (3) Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Astfel, având un drept discreţionar, pârâta a acţionat cu încălcarea limitelor dreptului discreţionar şi cu rea-credinţă, fapte care încalcă dreptul de proprietate şi speranţa legitimă a reclamantului.

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

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

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

Astfel, în jurisprudenţa sa bine stabilită, în cauza Pine Valley Developments L.t.d. and Others v. Irlandei, Curtea Europeană a drepturilor Omului a recunoscut că, un certificat de urbanism este acoperit de noţiunea de ”bun”, iar reclamanţii au cel puţin o speranţă legitimă de a-şi vedea realizat planul lor de amenajare şi deci trebuie de văzut în sensul art. 1, Protocolul nr. 1, un element al dreptului de proprietate.

Drept urmare, instanța conchide că, refuzul Primăriei mun. Chișinău de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare constituie o ingerință în dreptul de proprietate al reclamantei SRL ”NG-Invest”, or actele permisive deţinute, cumulat cu speranţa legitimă de a realiza lucrările nominalizate, constituie adevărate bunuri în sensul C.t.E.D.O. şi respectiv în sensul dreptului național, iar ingerinţa adusă acestora şi drepturilor care acestea le conferă, duce inevitabil la violarea dreptului de proprietate al reclamantei.

Pe cale de consecință, o asemenea ingerință admisă de pârât în drepturile legal dobândite ale reclamantei este calificată de către instanța de judecată drept excesivă și disproporționată.

În această ordine de idei, instanța de judecată, reieșind din circumstanțele de fapt constatate supra, coroborate cu normele de drept relevante situației din speță, consideră necesar a anula refuzul nr.21/2247AP din 22.09.2021 și a deciziei de soluționare a cererii prealabile nr.03-111/6530 din 05.11.2021 semnate de Viceprimarul mun.Chișinău Ilie Ceban, ori reclamantul prin argumentele și probele anexate la materialele cauzei a demonstrat ilegalitatea actului contestat și încălcarea dreptului legal.

Totodată, anularea actelor contestate, impune obligarea Primarului General al mun.Chișinău să emită și să elibereze proprietarului SRL ”NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de

înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun.Chișinău, sect.Râșcani, str.***** *****, nr.cadastral *****, luând în considerație Fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr.11 din 23.07.2021.

Referitor la pretenția reclamantului cu privire la anularea în parte a pct.5.13 și a pct.5.15 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr.2/26 din 02.04.2021, instanța o apreciază ca neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În sensul dat, instanța notează că la pct.5.13 și a pct.5.15 din decizia nr.2/26 din 02.04.2021, Consiliul municipal Chișinău a dispus: „ Înălțimea clădirilor noi în interiorul cvartalelor istorice se va stabili reieșind din parametrii terenului, distanțele minime admise între construcții, normele sanitare și de protecție contra incendiilor, normele de însorire și iluminatul natural, indicii urbanistici aprobați în Regulamentul local de urbanism (funcția urbană, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului), dar nu va depăși (P+3E+M sau P+3E+E retras), preferențial cu acoperiș în pante, înălțimea cumulativă ale cărora de la nivelul solului amenajat nu va depăși 12-15m, până la cota inferioară a acoperișului sau, în cazul, acoperișurilor plate, până la cota parapetului deasupra nivelului patru suprateran. În spațiul sub acoperișul în pante, pot fi amplasate mansarde într-un nivel. Suprafața maximă a etajului retras, într-un singur nivel nu va depăși 60% din suprafața construită a clădirii. La determinarea regimului de înălțime a clădirii în numărul de etaje supraterane se vor include etajul tehnic, mansarda și etajul soclu (demisolul), dacă cota de sus a planșeului acestuia depășește cota medie de sistematizare a solului cu minimum 2 m. Mezaninul (supanta) care ocupă mai mult de 40% din spațiu se va considera etaj; (Notă: vezi reglementările NCM C.01.08:2016 „Blocuri locative”, NCM C.01.12:2018 „Clădiri civile. Clădiri și construcții publice” și NCM C.01.04:2005 „Clădiri administrative. Norme de protejare” și respectiv „Construcțiile noi de pe teritoriul Nucleului istoric al municipiului Chișinău se vor proiecta și se vor construi în baza Planului urbanistic zonal al cartierului sau, în anumite cazuri în baza planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborate din contul beneficiarilor care ulterior, vor fi coordonate cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobate de Consiliul Municipal Chișinău”.

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

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

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

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

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

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

Reieșind din cele expuse, instanța ajunge la concluzia de a admite parțial acțiunea depusă de SRL ”NG-Invest” și va anula refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.21/2247AP din 22.09.2021 și a deciziei de soluționare a cererii prealabile semnată de Viceprimarul mun.Chișinău nr.03-111/6530 din 05.11.2021, cu obligarea Primarului General al mun.Chișinău să emită și să elibereze proprietarului SRL ”NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectarea unui bloc locativ cu spații comerciale și parcare auto subterană, cu regimul de înălțime S+P+4E+ER, pe terenul de pe adresa mun.Chișinău, sect.Râșcani, str.***** *****, nr.cadastral *****, luând în considerație Fișa de avizare eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării nr.11 din 23.07.2021.

În conformitate cu art.195, art.224 alin.(1) lit.b) și lit.f), art.225 Cod administrativ, art.art. 238 - 241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e

Admite parțial acțiunea depusă de SRL ”NG-Invest”.

Anulează refuzul semnat de Viceprimarul mun.Chișinău nr.21/2247AP din 22.09.2021 și deciziei de soluționare a cererii prealabile semnată de Viceprimarul mun.Chișinău nr.03-111/6530 din 05.11.2021.

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

În rest, acțiunea se respinge.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău. Apelul se depune la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) în termen de 30 (treizeci) zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii. Motivarea apelului se prezintă la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 (treizeci) zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul ---------- Avasiloaie Tatiana

Preşedintele şedinţei, judecătoarea Tatiana Avasiloaie este în imposibilitate să semneze hotărârea motivată, luând în considerație faptul că prin Hotărârea Consiliului Superior al Magistraturii nr. 393/25 din 02.07.2024, a fost suspendată din funcție.

În temeiul art.195 Cod administrativ, art.236 alin.(7) Cod de procedură civilă și pct.1, subpct. 1.3 din Dispoziția cu privire la delegarea împuternicirilor vicepreşedinţilor Judecătoriei Chișinău nr. 23 din 05.04.2024, hotărârea motivată este semnată de vicepreşedinta interimară a Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), Violeta Chiselița.

nr. 3-3146/21
nr.electoronic 2-21174867-12-3-26112021-1

Vicepreședinta interimară a Judecătoriei Chișinău
(sediul Rîșcani) **Violeta Chisilița**