Dosarul nr. 3a-784/23; (2-22072616-02-3a-22062023)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Râșcani (Judecător Avasiloaie Tatiana)

D E C I Z I E

10 octombrie 2023 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

în componența:
Președintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Bostan Angela și Dașchevici Grigore
Grefier Trifan Valentina

examinând în ședință publică apelul depus de Primarul General al mun. Chișinău, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 03 februarie 2023,

în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de SRL „Estacon Group" către Primăria mun. Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău, viceprimarului mun.Chișinău privind:

- anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea autorizației de desființare, emis sub formă de scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18.04.2022, semnată de viceprimarul mun. Chișinău, Ilie Ceban, si a deciziei adoptată in procedura prealabila sub forma de scrisoare nr. 2054/22 din 05.05.2022, semnata de viceprimarul mun. Chișinău, Ilie Ceban;
- obligarea Primăriei mun. Chișinău si a Primarului general al mun. Chișinău de a elibera autorizația de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, mun. Chișinău (anterior str.**********, nr. cadastral *****.291.01, adresă modificata urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 si *****438 în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr. f/n din 24.11.2020);
- anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, emis sub formă de scrisoare nr. R-21/CU-00735 din 04.05.2022, semnata de viceprimarul mun. Chișinău, Ilie Ceban, si a deciziei adoptată in procedura prealabila sub formă de scrisoare nr. 2612/22 din 16.05.2022, semnata de viceprimarul mun. Chișinău, Ilie Ceban;
- obligarea Primăriei mun. Chișinău si a Primarului general al mun. Chișinău de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea supraterană de 3 niveluri, pe terenul ce urmează a fi eliberat in urma demolării casei de locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, mun. Chișinău (anterior str.**********, nr. cadastral *****.291.01, adresă modificata urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 si *****438, în baza Deciziei privind formarea bunului imobil f/n din 24.11.2020),

c o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La data de la data de 24 mai 2022 SRL „Estacon Group" a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău,

viceprimarului mun. Chișinău, privind contestarea actelor administrative și obligarea emiterii actelor administrative individuale favorabile.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, la data de 27 aprilie 2022 s-a adresat către Primarul general al municipiului Chișinău, Ion Ceban, cu o cerere prealabilă privind anularea refuzului de a elibera autorizația de desființare, expus în scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, prin care a solicitat:

1) anularea refuzului de a elibera autorizația de desființare, expus în scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, ca fiind neîntemeiat; 2) eliberarea autorizației de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău (anterior str.**********, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificata urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438, în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr. F/N din 24.11.2020).

Prin scrisoarea nr. 2054/22 din 05 mai 2022, semnată de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban, cererea prealabilă a fost respinsă.

Explica reclamanta că, la data de 10 mai 2022 s-a adresat către Primarul general al municipiului Chișinău, Ion Ceban, cu o cerere prealabila privind anularea refuzului de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare, expus în scrisoare nr. R-21/CU-00735 din 04 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, prin care a solicitat:

1) anularea refuzului de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare, expus în scrisoare nr. R-21/CU-00735 din 04 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, ca fiind neîntemeiat; 2) eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea supraterană de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău (anterior str.**********, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificata urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438, în baza Deciziei privind formarea bunului imobil nr. F/N din 24.11.2020).

Prin scrisoarea nr. 2612/22 din 16 mai 2022, semnata de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban, cererea prealabilă a fost respinsă.

Cu referire la prevederile art.20, art.39, art.189 alin.(1), art.206 alin.(1) lit.b), art.224 alin.(1) lit.b) din Codul administrativ, SRL „ESTACON GROUP” se plânge de faptul ca prin activitatea administrativă ilegală a Primăriei municipiului Chițînău, manifestată prin refuzul de a elibera autorizația de desființare, se încalcă dreptul de dispoziție a SRL „ESTACON GROUP” asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.576.01 din mun. Chișinău, sect. Centru str.********** - atribut al dreptului de proprietate care îi conferă posibilitatea de a demola construcția sa în scopul proiectării unei noi construcții.

Remarca că la data de 18 aprilie 2022 Primăria municipiului Chișinău a respins cererea SRL „ESTACON GROUP”, cu privire la eliberarea autorizației de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău (anterior str.**********, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificată urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438, în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr. F/N din 24.11.2020), în acest sens, fiind emis refuzul de a elibera autorizația de desființare, expus în scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, semnată de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, iar la data de 05 mai 2022 Primăria municipiului Chișinău a respins cererea prealabilă depusă de SRL „ESTACON GROUP”, cu privire la anularea refuzului

de a elibera autorizația de desființare, expus în scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, semnata de viceprimar al municipiului Ilie Ceban.

Considera că actul administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea autorizației de desființare, emis sub forma de scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, și decizia adoptata în procedura prealabila sub forma de scrisoare nr. 2054/22 din 05 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, urmează a fi anulate, din următoarele considerente.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, construcția solicitată demolării (bunul imobil cu nr. cadastral *****.576.01 din mun. Chișinău, sect. Centru str.**********), este proprietatea exclusivă a SRL „ESTACON GROUP", alți coproprietari nu sunt.

În sensul dat, conform art.500 alin.(1) din Codul civil al Republicii Moldova, proprietarul are drept de posesiune, de folosința și de dispoziție asupra bunului. Astfel, dreptul de proprietate se definește ca fiind acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosința și dispoziție asupra unui bun, atribute pe care le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare. Ca drept real cu totul deplin, dreptul de proprietate este singurul drept subiectiv care conferă titularului sau cele trei atribute, care intra în conținutul sau: posesia (ius utendi), folosința (ius fruendi) și dispoziția (ius abutendi). Posesia — sau usus -, este acel atribut al dreptului de proprietate care conferă titularului sau posibilitatea de a stăpâni faptic bunul asupra căruia are dreptul de proprietate. Este actul de stăpânire materială, potrivit nevoilor și dorințelor sale, care îl îndeplinește el însuși sau fie încheind acte juridice cu altii. Posesia este forma de exteriorizare materială a dreptului de proprietate și prin ea se mijlocește utilizarea economică a bunului. Folosinta — ius fruendi sau fructus - este dreptul de a trage din lucru toate foloasele pe care este susceptibil să le procure, fără distinctiune, fiind vorba de fructele propriu-zise, care se reproduc periodic, cat și de cele civile și industriale. Folosința privește deci fructele și veniturile pe care le obtine prin exercitarea acestui atribut. Dispoziția — ius abutendi sau abusus — este prerogativa proprietarului de a dispune cu privire la fiinta juridice sau materială a bunurilor din proprietate. Dreptul de dispoziție al proprietarului este cel mai caracteristic dintre cele trei atribute și se poate realiza prin înstrăinarea către altul, sau consumare, transformare sau chiar de distrugere cu consecința încetării calității de titular al dreptului de proprietate asupra acelui bun, fie sub aspect juridic (înstrăinare), fie sub aspect material (consumare, degradare, abandonare).

Astfel, la data de 26 aprilie 2021 Consiliul National al Monumentelor Istorice a aprobat schița de proiect privind proiectarea unui imobil cu încăperi de oficii (P+E+EP) în limitele terenurilor din contul demolării casei individuale de locuit existente din str.**********, mun. Chișinău (a se vedea Decizia Consiliului National al Monumentelor Istorice - Sedinta nr. 06 din 26.04.2021. În acest sens, fiind eliberată fișa de avizare faza: schița de proiect (SP) emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului National al Monumentelor Istorice nr.06 din 26 aprilie 2021 (cod: SP 06/01-26.04.21 (avizat)).

La fel, comunica că, la data de 26 aprilie 2021, prin aceeași decizie, Consiliul National al Monumentelor Istorice a aprobat proiectul de demolare a casei de locuit individuale nr. cad. *****.291.01 din str.***** *****, mun. Chișinău. În acest sens, fiind eliberată fișa de avizare faza: schița de proiect (SP) emisa în baza procesului-verbal al sedintei Consiliului National al Monumentelor Istorice nr.06 din 26 aprilie 2021 (cod: PD 06/02-26.04.2021 (avizat)).

Prin urmare, cu referire la prevederile art.17 alin.(1) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, la jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului de atribuire a noțiunii de „speranța legitima" la categoria

„bunurilor” ce cad sub protecția art. 1 al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, la cauza Driha contra României (cerere nr. 29556/02 din 21 februarie 2008), prin care Curtea Europeană a constatat ca „bunurile” în sensul art. 1 al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale pot fi atât „bunuri existente” (cauza Van der Mussele contra Belgiei, hotărârea din 23 noiembrie 1983, seria A nr. 70, p. 23, ș 48, și cauza Malhous contra Republicii Cehe (dec.) [GC], nr. 33071/96, CEDO 2000 XII), cat și valori patrimoniale, inclusiv creanțele, pentru care un reclamant poate pretinde ca are cel puțin o „speranța legitima” de a le vedea concretizate (cauza Pressos Compania Naviera S.A. și altii contra Belgiei, hotărârea din 20 noiembrie 1995, seria A nr. 332, p. 21 ș 31, și cauza Ouzounis și altii contra Greciei, nr. 49144/99, 18 aprilie 2002, ș 24), reclamanta consideră că în condițiile în care Consiliul National al Monumentelor Istorice a aprobat proiectul de demolare a casei de locuit individuale nr. cad.*****.291.01 din str.***** *****, mun. Chișinău și schița de proiect privind proiectarea unui imobil cu încăperi de oficii (P+E+EP) în limitele terenurilor din contul demolării casei individuale de locuit existente din str.**********, mun. Chișinau, SRL „ESTACON GROUP” a dobândit o „speranță legitima” în sensul determinat de CtEDO că va putea solicita atât autorizația de desființare, cat și certificatul de urbanism pentru proiectare.

Cât privește argumentul Primăriei municipiului Chișinău cu referire la faptul că este necesară prezentarea avizului pozitiv al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării (MECC), pe când SRL „ESTACON GROUP” a prezentat Fișa de avizare faza „schița de proiect” aprobata cu MECC din 26.04.2021 în rezultatul examinării schiței de proiect pentru solicitarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui obiectiv nou, susține că, acesta este neîntemeiat și urmează a fi respins, deoarece la depunerea cererii de eliberare a autorizației de desființare SRL „ESTACON GROUP” a prezentat fisa de avizare faza: schița de proiect (SP), emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului National al Monumentelor Istorice nr.06 din 26 aprilie 2021 (cod. PD 06/02-26.04.2021 (avizat)), potrivit căreia a fost aprobat proiectul de demolare a casei de locuit individuale nr. cad. *****.291.01 din str.***** *****, mun. Chișinău. Mai mult ca atât, a fost prezentat și proiectul de organizare a executării lucrărilor de desființare, elaborat de SRL „BALMARIN PROJECT” avizat conform procesului-verbal al ședinței Consiliului National al Monumentelor Istorice nr.06 din 26.04.2021.

Cu referire la argumentul Primăriei municipiului Chișinău, ce ține de faptul că este necesară ajustarea nr. cadastral și adresei juridice a obiectivului examinat, conform situației la zi, pe actele prezentate, reclamanta invoca că acesta este neîntemeiat și urmează a fi respins, deoarece potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, construcția solicitată demolării are nr. cadastral *****.576.01 și adresa juridica în mun. Chișinău, sect. Centru str.**********.

În partea ce ține de argumentul Primăriei municipiului Chișinău cu referire la faptul că nu sunt prezentate acordurile autentificate notarial cu toți proprietarii de apartamente din cadrul clădirii — monument din str. *****, nr. cadastral *****.204.01, reclamanta consideră că acesta este neîntemeiat și urmează a fi respins, deoarece construcția solicitată demolării (bunul imobil cu nr. cadastral *****.576.01 din mun. Chișinău, sect. Centru str.**********), este proprietatea exclusivă a SRL „ESTACON GROUP”, alți coproprietari nu sunt.

Astfel, prevederile art.17 alin.(1) lit.e) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, conform cărora autorizația de desființare (anexa nr. 4) se emite de către primarul unități administrativ-teritoriale în baza cererii beneficiarului (anexa nr. 4'), în care se indica locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: acordul

autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare totală sau parțială a imobilului, nu sunt aplicabile spetei, în condițiile în care nu există coproprietari de imobil cu nr. cadastral *****.576.01 din mun. Chișinău, sect. Centru str.**********, solicitat demolării.

Cât privește argumentul Primăriei municipiului Chișinău cu referire la faptul că, pentru ulterioara proiectare și construire a unui volum constructiv nou pe terenul eliberat în urma desființării construcției vechi, este necesară elaborarea și aprobarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului, la fel, invocă că acesta este neîntemeiat și urmează a fi respins, deoarece printre documentele specificate în art.17 alin.(1) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care urmează a fi anexate în mod obligatoriu la cererea de eliberare a autorizației de desființare, nu se regăsește nici Planul urbanistic zonal și nici Planul urbanistic de detaliu. Iar, conform art.17 alin.(2) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

Concluziona reclamanta că, actul administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea autorizației de desființare, emis sub forma de scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, semnată de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban, și decizia adoptata în procedura prealabila sub forma de scrisoare nr. 2054/22 din 05 mai 2022, semnata de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban, sunt ilegale, iar revendicarea pretenției reclamantului SRL „ESTACON GROUP” de emitere a autorizației de desființare este întemeiată, deoarece toate documentele necesare conform art.17 alin.(1) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, au fost prezentate.

De asemenea, SRL „ESTACON GROUP” se plânge de faptul ca prin activitatea administrativă ilegala a Primăriei municipiului Chișinău, manifestată prin refuzul de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare solicitat, în condițiile în care au fost prezentate toate documentele prevăzute la art.3 alin.(1) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, se încalcă dreptul de dispoziție al SRL „ESTACON GROUP” asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.576 din mun. Chișinău, sect. Centru str.********** — atribut al dreptului de proprietate care îi conferă posibilitatea de a proiecta și de a construi un obiectiv pe terenul său.

Reținea că, la data de 04 mai 2022 Primăria municipiului Chișinău a respins cererea SRL „ESTACON GROUP”, cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea supraterană de 3 niveluri, pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău (anterior str.**********, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificata urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438, în baza Deciziei privind formarea bunului imobil nr. F/N din 24.11.2020).

În acest sens, fiind emis refuzul de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare, expus în scrisoare nr. R-21/CU-00735 din 04 mai 2022, semnata de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban.

Iar, la data de 16 mai 2022 Primăria municipiului Chișinău a respins cererea prealabila depusa de SRL „ESTACON GROUP” cu privire la anularea refuzului de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare, expus în scrisoare nr. R-21/CU-00735 din 04 mai 2022, semnată de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban.

Astfel, SRL „ESTACON GROUP” considera ca actul administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, emis

sub forma de scrisoare nr. R-21/CU-00735 din 04 mai 2022, semnata de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban, și decizia adoptata în procedura prealabila sub forma de scrisoare nr. 2612/22 din 16 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, urmează a fi anulate, ținînd cont de prevederile art.3 alin.(1) și alin.(2) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Cat privește argumentul Primăriei municipiului Chișinău cu referire la faptul că este necesară elaborarea și aprobarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborat din contul beneficiarilor, care ulterior, va fi coordonat cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobat de CMC, menționează că, acesta este neîntemeiat și urmează a fi respins, deoarece la depunerea cererii de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare SRL „ESTACON GROUP" a prezentat toate documentele prevăzute la art.3 alin.(1) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, iar solicitarea altui document (Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului) decât cel prevăzut la art.3 alin.(1) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nu se admite, ceea ce rezulta expres din art.3 alin.(2) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Or, printre documentele specificate în art.3 alin.(1) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care urmează a fi anexate în mod obligatoriu la cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, nu se regăsește nici Planul urbanistic zonal și nici Planul urbanistic de detaliu.

Prin urmare, actul administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, emis sub forma de scrisoare nr. R-21/CU-00735 din 04 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie CEBAN, și decizia adoptata în procedura prealabila sub forma de scrisoare nr. 2612/22 din 16 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, le consideră ilegale, iar, revendicarea pretenției reclamantului SRL „ESTACON GROUP" de emitere a certificatului de urbanism pentru proiectare este întemeiată, deoarece toate documentele necesare conform art.3 alin.(1) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, au fost prezentate.

Solicita reclamanta anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea autorizației de desființare, emis sub forma de scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, si a deciziei adoptată în procedura prealabila sub forma de scrisoare nr. 2054/22 din 05 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban; obligarea Primăriei municipiului Chișinău si a Primarului general al municipiului Chișinău de a elibera autorizația de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău (anterior str.**********, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificata urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 si *****438, în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr. F/N din 24.11.2020); anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, emis sub forma de scrisoare nr. R-21/CU-00735 din 04 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie Ceban, si a deciziei adoptata in procedura prealabila sub forma de scrisoare nr. 2612/22 din 16 mai 2022, semnata de viceprimar al municipiului Chișinău, Ilie CEBAN; obligarea Primăriei municipiului Chișinău si a Primarului general al municipiului Chișinău de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea supraterană de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat in urma demolării casei de locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău (anterior str.**********,

nr. cadastral *****.291.01, adresa modificata urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 si *****438, în baza Deciziei privind formarea bunului imobil nr. F/N din 24.11.2020).

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 03 februarie 2023, a fost admisă acțiunea înaintată de SRL „Estacon Group".

Astfel, s-a anulat refuzul semnat de Viceprimarul mun. Chișinău nr.S-21/AD-00081 din 18.04.2022 de eliberare a autorizației de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.***** 26, mun. Chișinău și decizia adoptată în procedura prealabilă nr.2054/22 din 05.05.2022, fiind obligat Primarul general al mun. Chișinău să emită și să elibereze SRL „Estacon Group" autorizația de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.***** 26, mun. Chișinău (anterior***** 28, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificată urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438 în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr.F/N din 24.11.2020). De asemenea, s-a anulat refuzul semnat de Viceprimarul mun. Chișinău nr.R-21/CU-00735 din 04.05.2022 de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr.cadastral *****.576.01 din str.***** 26 și decizia adoptată în procedura prealabilă nr.2612/22 din 16.05.2022 și obligat Primarul general al mun. Chișinău să emită și să elibereze SRL „Estacon Group" certificatul de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr.cadastral *****.576.01 din str.***** 26, mun. Chișinău (anterior***** 28, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificată urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438 în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr.F/N din 24.11.2020).

Solicitarea apelantului:

La data de 10 februarie 2023 Primarul General al mun. Chișinău a contestat cu apel hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 03 februarie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi decizii, prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

Argumentele părților:

În motivarea apelului declarat, apelantul a invocat că instanța de fond nu s-a expus asupra faptului că construcția pentru care a fost solicitată autorizația de desființare, este situată în Zona istorică centrală a orașului Chișinău, zonă protejată de importanță națională conform Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 978 din 02.09.2004 (nr. 308 în Registrul monumentelor RM ocrotite de stat), inclusiv alipită cu construcția din str. *****, care reprezintă monument de arhitectura de nivel local. Astfel, conchide că au fost lăsate în umbră normele prevăzute de Legea Nr. 1530 din 22-06-1993 privind ocrotirea monumentelor, regulamentele, indicațiile metodologice, instrucțiunile și normativele din domeniul ocrotirii monumentelor, secțiunile referitoare la ocrotirea patrimoniului cultural imobil din documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, proiectele zonelor de protecție ale monumentelor, proiectele de intervenții la monumente și în zonele lor de protecție, căreia în prezenta speță, urma să i se acorde atenție primordială, or, instanța eronat a apreciat întrunirea condiției respective prin prezentarea de către reclamant-intimat a Fișei de avizare faza "schița de proiect" aprobată cu MECC în baza procesului-verbal nr. 06 al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice din 26.04.2021, ceea ce nu poate fi echivalată cu însăși avizului pozitiv al Ministerul Culturii.

De asemenea, specifica că conform art. 17 al Legii nr. 163/2010, autorizația de desființare

se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii beneficiarului, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: e) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare totală sau parțială a imobilului.

Astfel, cerința respectivă a fost omisă de reclamantul-intimat la faza depunerii cererii privind eliberarea actelor administrative favorabile.

În raport cu admiterea acțiunii, în partea ce ține de obligarea Primarului General de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea supraterană de 3 niveluri, pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău, consideră că instanța de fond nu a luat în considerație că potrivit cadrului legal aplicabil pentru proiectarea și construirea a unui volum constructiv nou, în conformitate cu prevederile deciziei Consiliului Municipal Chișinău (CMC) nr. 2/26 din 02.04.2021 „Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru - Nucleul Istoric al orașului Chișinău”, este necesară elaborarea și aprobarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborat din contul beneficiarilor, care ulterior, va fi coordonat cu Ministerul Culturii și aprobat de CMC (procedura de elaborare și avizare a documentației de urbanism este reglementată prin Legea nr. 835/1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului” inclusiv decizia CMC nr. 2/28 din 02.04.2021 „Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare CMC a planurilor urbanistice zonale și de detaliu”).

Considera apelantul că instanța de fond urma să emită o hotărâre prin respectarea nemijlocită a prevederilor Legii nr. 163/2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, în strânsă coroborare cu cele ale Legii nr. 1530/1993 „Privind ocrotirea monumentelor” (cu modificări conform Legii nr. 12/21.01.2022, în vigoare din 25.02.2022), deciziei CMC nr. 2/26 din 02.04.2021, la eliberarea actelor permisive la cazul examinat (construcția solicitată demolării și pe care se preconizează construirea obiectivului nou este situată în Zona istorică centrală a orașului Chișinău, zonă protejată de importanță națională conform Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 978 din 02.09.2004 (nr. 308 în Registrul monumentelor RM ocrotite de stat), inclusiv alipită cu construcția din str. *****, care reprezintă monument de arhitectura de nivel local, cât și prevederile documentației de urbanism a localității, fapt ce la caz nu se atestă.

Astfel, refuzul la emiterea autorizației de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău și certificatului de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea supraterană de 3 niveluri, pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării, este unul întemeiat și motivat, or, emiterea autorizației de desființare și a certificatului de urbanism trebuie să se efectueze în limitele legale, să permită elaborarea corectă și legală a documentației de proiect, fără a exista condiționalități sau restricții.

La data de 21 septembrie 2023 reprezentantul intimatei SRL „Estacon Grup” a depus referința, solicitând respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe, or, conținutul cererii de apel, deduce reiterarea circumstanțelor expuse în fața primei instanțe.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată a instanței de apel:

În cadrul ședinței de judecată de examinare a cauzei reprezentantul apelantului Primarul General al municipiului Chișinău, Crețu Maria a solicitat admiterea apelului în sensul formulat.

Reprezentanții intimaților SRL „Estacon Group”, Primăria mun. Chișinău și viceprimarul

mun. Chișinău în ședința de judecată nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței, procedura citării legale fiind respectată, din care considerente Completul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa părților neprezente legal citate.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind reprezentantul părții prezent în cadrul ședinței de judecată, studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră că apelul este admisibil, însă este neîntemeiat și urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

Cu referire la admisibilitatea apelului.

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) Cod administrativ, instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Din actele cauzei rezultă că hotărîrea atacată cu apel a fost pronunțată la 03 februarie 2023, apelul fiind depus la dată de 10 februarie 2023, motiv pentru care instanța de apel constată că apelul a fost depus cu respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

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

Din actele cauzei rezultă că, hotărîrea motivată a fost notificată apelantului la 12 iunie 2023, motivarea apelului fiind depusă la data de 14 iunie 2023, motiv pentru care instanța de apel constată că motivarea apelului a fost depusă cu respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

Conform art. 233 alin. (2) Cod administrativ, cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit. Colegiul a stabilit că atât apelul nemotivat, cât și motivarea apelului, sunt semnate de Maria Crețu, reprezentantul Primarului General al mun. Chișinău, în baza procurii nr. 2-01/2-6 din 17 ianuarie 2023, prin care ultima a fost împuternicită inclusiv cu dreptul „[…] de a ataca actele instanței judecătorești [...]” (f.d. 64).

În astfel de circumstanțe, Completul judiciar constată că apelul depus de Primarul General al mun. Chișinău, trece testul admisibilității, instanța de apel urmând să examineze cauza în fond.

Cu referire la fondul apelului.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinînd cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: a) respinge apelul […].

Potrivit art. 219 alin. (1)-(4) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

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

Conform jurisprudenței CtEDO, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară. (HirroBalani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, la data de 04.03.2022 și 12.04.2022 SRL „Estacon Group" a solicitat Primarului General al mun. Chișinău eliberarea autorizației de desființare. (f.d. 36, 50 dosar administrativ)

Conform răspunsului Viceprimarului municipiului Chișinău, Ilie Ceban nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, solicitarea cu privire la eliberarea autorizației de desființare a fost respinsă. (f.d. 35 dosar administrativ).

Nefiind de acord cu răspunsul acordat de autoritatea publică, la data de 27 aprilie 2022 SRL „Estacon Group" l-a contestat cu cerere prealabilă, care la fel a fost respinsă prin decizia nr. 2054/22 din 05 mai 2022, semnata de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban. (f.d. 1, 3-5 dosar administrativ)

La data de 27 aprilie 2022 SRL „Estacon Group" a solicitat Primarului General al mun. Chișinău eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea supraterană de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.**********, municipiul Chișinău. (f.d. 14 dosar administrativ).

Prin răspunsul nr. R-21/CU-00735 din 04 mai 2022, Viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban a respins solicitarea cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare. (f.13 dosar administrativ).

Nefiind de acord cu răspunsul primit, la data de 10.05.2022 SRL „Estacon Group" a depus cerere prealabilă, care la fel a fost respinsă prin decizia nr. 2612/22 din 16 mai 2022, semnata de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban. (f.d. 22-24, 26)

La data de la data de 24 mai 2022 SRL „Estacon Group" a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău, viceprimarului mun. Chișinău.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță s-a pronunțat în favoarea temeiniciei acțiunii, dispunând anularea refuzului semnat de Viceprimarul mun. Chișinău nr.S-21/AD-00081 din 18.04.2022 de eliberare a autorizației de desființare a casei de locuit individuale cu nr.cadastral *****.576.01 din str.***** 26, mun. Chișinău și decizia adoptată în procedura prealabilă nr.2054/22 din 05.05.2022, cu obligarea Primarului general al mun. Chișinău să emită și să elibereze SRL „Estacon Group" autorizația de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.***** 26, mun. Chișinău (anterior***** 28, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificată urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438 în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr.F/N din 24.11.2020). De asemenea, a dispus anularea refuzului semnat de Viceprimarul mun. Chișinău nr.R-21/CU-00735 din 04.05.2022 de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.***** 26 și decizia adoptată în procedura prealabilă nr.2612/22 din 16.05.2022, cu obligarea Primarului general al mun. Chișinău să emită și să elibereze SRL „Estacon Group" certificatul de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr.cadastral

*****.576.01 din str.***** 26, mun. Chișinău (anterior***** 28, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificată urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438 în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr.F/N din 24.11.2020).

La data de 10 februarie 2023 Primarul General al mun. Chișinău a contestat cu apel hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 03 februarie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi decizii, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Instanța de apel analizînd materialele dosarului în raport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția primei instanțe privind admiterea acțiunii, este justă și legală, aceasta avînd la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită.

În contextul pretențiilor deduse judecării, Completul judiciar reține că, conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanților la raporturile administrative, atribuțiile autorităților publice administrative și ale instanțelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile și obligațiile participanților în procedura administrativă și cea de contencios administrativ.

Conform art. 3 Cod administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținîndu-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sînt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

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

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

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

Conform art. 10 din Cod 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

Noțiunea de „act administrativ” este reglementată de art. 10 din Codul administrativ și de Rezoluția (77) 31 „Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative”, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. Ținând seama de prevederile menționate, actul administrativ poate fi definit ca fiind un act unilateral, cu caracter normativ sau individual, adoptat sau emis de către o autoritate publică sau de o persoană privată împuternicită prin lege sau printr-un act administrativ, în mod unilateral, în baza și în vederea exercitării legii, pentru nașterea, modificarea sau stingerea unor raporturi juridice de drept administrativ.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitor și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios

administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Colegiul constată că obiect al controlului judecătoresc în prezentul litigiu, constituie refuzul de eliberare a autorizației de desființare nr.S-21/AD-00081 din 18.04.2022 și a deciziei adoptată în procedura prealabilă nr.2054/22 din 05.05.2022, precum și refuzul de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nr.R-21/CU-00735 din 04.05.2022 și a deciziei adoptată în procedura prealabilă nr.2612/22 din 16.05.2022.

În contextul pretențiilor deduse judecății, Completul judiciar reține că în conformitate cu art. 3 alin. (1) – (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, administrarea publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilității autorităților publice locale și consultării cetățenilor în probleme locale de interes deosebit. Autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Art. 21 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010 (în redacție la data inițierii și desfășurării procedurii administrative), certificatele de urbanism și autorizația de construire/desființare se emit de către primarii municipiilor, orașelor, comunelor și satelor pentru construcții (lucrări de construcție/desființare) de orice destinație și tip de proprietate.

Potrivit Legii menționate, autorizația de desființare este actul eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de demolare, totală sau parțială, a unei construcții/amenajări.

Totodată, instanța de judecată menționează că prevederile art. 17 al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010, reglementează expres condițiile de eliberare a autorizației de desființare: (1) Autorizația de desființare (anexa nr. 4) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii beneficiarului (anexa nr. 41), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: b) proiectul de organizare a executării lucrărilor de desființare; c) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); d) expertiza tehnică, în cazul desființării parțiale a imobilului; e) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare totală sau parțială a imobilului. f) avizul pozitiv al Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, în cazul monumentelor de istorie, artă și arhitectură sau al obiectelor situate în zone construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; (11) În cazul amplasării imobilului (obiectului) în zona de protecție a drumului public, emitentul va solicita de la administratorul drumului acordul de desființare, care se eliberează în condițiile Legii drumurilor nr.509/1995, în termen de cel mult 20 de zile lucrătoare.

Aliniatul (2) din același articol, statuează expres că solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite

Completul judiciar constată că, la cererea de eliberare a autorizației de desființare din 04.03.2022 (f.50 dosar administrativ), reclamanta a anexat: certificatul de înregistrare a persoanei juridice; acordul proprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare totală sau parțială a imobilului (f.48, 49 dosar administrativ), raportul de expertiză (f. 52-65 dosar administrativ), fapt ce se confirmă prin

certificatul constatator AD000061/04-03-2022 din 04.03.2022 (f.51 dosar administrativ), fapte reținute și de prima instanță.

Însă, prin scrisoarea nr. S-21/AD-00061 din 09.03.2022 (f.47 dosar administrativ), Primăria mun. Chișinău a comunicat SRL „Estacon Group" că actele prezentate sunt insuficiente, menționând despre faptul că urmează să fie prezentate suplimentar proiectul de organizare a lucrărilor de desființare și avizul pozitiv al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării (MECC).

Materialele cauzei mai atestă că, SRL „Estacon Group" a prezentat Primăriei mun. Chișinău proiectul de organizare a lucrărilor de desființare a imobilului cu nr. cadastral *****.291.01 din str.***** *****, mun. Chișinău și fișa de avizare în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului National al Monumentelor Istorice din cadrul Ministerului Educației, Culturii și Cercetării nr.06 din 26 aprilie 2021 (cod. PD 06/02-26.04.2021 (avizat)) (f.39, 38, 40-45 dosar administrativ)

Astfel, Completul judiciar consideră că instanța de fond just a constatat că, reclamanta SRL „Estacon Group" a îndeplinit toate condițiile prevăzute de art. 17 alin. (1) al Legii 163/2010 de eliberare a autorizației de desființare.

Însă, prin scrisoarea nr. S-21/AD-00061 din 09.03.2022 (f.47 dosar administrativ), Primăria mun. Chișinău a comunicat despre faptul ca e necesară ajustarea nr. cadastral și adresei juridice a obiectivului examinat, conform situației la zi, pe actele prezentate, însă, în contradictoriu instanța de judecată fond corect a menționat că această condiție nu rezultă din prevederile art. 17 alin. (1) al Legii 163/2010, iar din materialele cauzei se atestă că construcția solicitata demolării are nr. cadastral *****.576.01 și adresa juridica în mun. Chișinău, sect. Centru str.********** (anterior str.**********, nr. cadastral *****.291.01, adresă modificata urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 si *****438, în baza Deciziei privind formarea bunului imobil nr. F/N din 24.11.2020).

La fel, Completul judiciar consideră că instanța de fond a reținut corect că, în scrisoarea nr. S-21/AD-00061 din 09.03.2022 (f.47 dosar administrativ), Primăria mun. Chișinău a comunicat faptul că nu sunt prezentate acordurile autentificate notarial cu toți proprietarii de apartamente din cadrul clădirii - monument din str. *****, nr. cadastral *****.204.01, însă construcția solicitată demolării este bunul imobil cu nr. cadastral *****.576.01 din mun. Chișinău, sect. Centru, str.********** și este proprietatea exclusivă a SRL „Estacon Group" iar acordul proprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare totală sau parțială a imobilului au fost prezentate după cum urmează: Podubnîi Nicolai (mun. Chișinău, str. *****, ap. 4), Cliueva Liudmila (mun. Chișinău, str. *****, ap. 3), Cliueva Tatiana (mun. Chișinău, str. *****, ap. 3) (f.48, 49 dosar administrativ).

De asemenea, în aceeași scrisoare, Primăria municipiului Chișinău a comunicat SRL „Estacon Group" că, pentru ulterioara proiectare și construire a unui volum constructiv nou pe terenul eliberat în urma desființării construcției vechi, este necesară elaborarea și aprobarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului, or, aceste documente nu sunt specificate în art.17 alin.(1) din Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care urmează a fi anexate în mod obligatoriu la cererea de eliberare a autorizației de desființare.

În ordinea celor menționate, instanța de fond just a concluzionat că, actul administrativ individual de respingere a solicitării cu privire la eliberarea autorizației de desființare, emis sub formă de scrisoare nr. S-21/AD-00081 din 18 aprilie 2022, semnată de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban și decizia adoptată în procedura prealabilă sub formă de scrisoare nr. 2054/22 din 05 mai 2022, semnată de viceprimarul municipiului Chișinău, Ilie Ceban, sunt

ilegale și instanța de judecată le va anula, or, potrivit art.17 alin.(2) din Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

Prin urmare, instanța de fond corect a menționat că pretenția reclamantei de emitere a autorizației de desființare este întemeiată și că Primarul general al mun. Chișinău urmează a fi obligat să emită și să elibereze SRL „Estacon Group" autorizația de desființare a casei de locuit individuale cu nr. cadastral *****.576.01 din str.***** 26, mun. Chișinău (anterior***** 28, nr. cadastral *****.291.01, adresa fiind modificată urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438, în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr.F/N din 24.11.2020).

În același context, potrivit Legii nr.163 din 09.07.2010, certificatul de urbanism pentru proiectare este actul cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect.

În conformitate cu art. 3 al Legii 163/2010 (în redacție la data inițierii și desfășurării procedurii administrative), (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor (anexa nr.1/1), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente:

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

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

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

În conformitate cu art. 4 alin. (1) – (5) al Legii 163/2010 (în redacție la data inițierii și desfășurării procedurii administrative), (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și 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 condițiile art.4 alin.(6), termenul de emitere nu va depăși 30 de zile lucrătoare. (3) Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentației de proiect, care nu poate depăși 24 de luni de la data emiterii certificatului. (4) La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de pînă la 12 luni. (5) Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-șef a documentației de proiect în volum de: plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, rețele edilitare exterioare.

După cum corect a stabilit instanța de fond, materialele cauzei atestă că la data de 27.04.2022 SRL „Estacon Group" a depus o cerere în adresa Primăriei mun. Chișinău prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare necesar pentru proiectarea unui imobil S+P+E+ER cu încăperi de oficiu (f.14 dosar administrativ).

Potrivit răspunsului semnat de Viceprimarul mun. Chișinău nr.R-21/CU-00735 din 04.05.2022 de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea de 3 niveluri, pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de

locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.***** 26, Primăria mun. Chișinău a comunicat că pentru proiectarea și construirea a unui volum constructiv nou, în conformitate cu prevederile deciziei CMC nr. 2/16 din 02.04.2021 „cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru Nucleul Istoric al orașului Chișinău” este necesară elaborarea și aprobarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului, coordonat cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobat de CMC.

Din prevederile legale enunțate și circumstanțele expuse, rezultă că contrar prevederilor art.3 alin.(1) și alin.(2) din Legea Nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autoritatea pârâtă a condiționat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare prin prezentarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului, elaborat din contul beneficiarilor, care ulterior, urma a fi coordonat cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și aprobat de CMC.

De asemenea, instanța de fond corect a menționat că autoritatea publică a ignorat obligația sa legală de a respecta prevederile art. 4 alin. (1) – (5) al Legii 163/2010, fără implicarea solicitantului.

Coroborând normele legale enunțate, Completul judiciar consideră că prima instanță just a concluzionat asupra temeiniciei pretenției reclamantului privind obligarea pârâtului să elibereze certificatul de urbanism, deoarece condiționările invocate de autoritatea publică pârâtă în refuzul de a elibera certificatul de urbanism, contravin legislației în vigoare la data depunerii cererii de către solicitant, ceea ce denotă ilegalitatea refuzului semnat de Viceprimarul mun. Chișinău nr.R-21/CU-00735 din 04.05.2022 de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr.cadastral *****.576.01 din str.București 26 și a deciziei adoptată în procedura prealabilă nr.2612/22 din 16.05.2022.

Astfel, admiterea pretenției reclamantului privind anularea refuzului de eliberare a certificatului de urbanism duce la admiterea pretenției reclamantului privind obligarea Primarului general al mun. Chișinău să emită și să elibereze SRL „Estacon Group” certificatul de urbanism pentru proiectarea unei construcții nelocative (oficii) cu înălțimea de 3 niveluri pe terenul ce urmează a fi eliberat în urma demolării casei de locuit individuale private cu nr. cadastral *****.576.01 din str.***** 26, mun. Chișinău (anterior***** 28, nr. cadastral *****.291.01, adresa modificată urmare a comasării terenurilor cu nr. cadastrale *****290, *****291 și *****438, în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr.F/N din 24.11.2020).

Nu poate fi reținut argumentul apelului că instanța de fond nu a luat în considerație că, potrivit cadrului legal aplicabil pentru proiectarea și construirea a unui volum constructiv nou, în conformitate cu prevederile deciziei Consiliului Municipal Chișinău (CMC) nr. 2/26 din 02.04.2021 „Cu privire la securizarea și dezvoltarea zonei Centru - Nucleul Istoric al orașului Chișinău”, este necesară elaborarea și aprobarea Planului urbanistic zonal sau Planului urbanistic de detaliu al cartierului.

Or, art. 7 alin. (1) și (2) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative stabilește expres că: (1) Forța juridică a actelor normative se stabilește în funcție de competența și statutul autorității publice emitente, precum și de categoria actului. Limitele de competență privind adoptarea, aprobarea sau emiterea actelor normative sînt stabilite de Constituția Republicii Moldova, de Legea nr.136/2017 cu privire la Guvern și de alte acte normative. (2) Actul normativ cu forță juridică superioară poate modifica sau abroga un act normativ cu forță juridică inferioară al aceluiași emitent. În cazul modificării exprese a actului inferior, modificarea are aceeași forță juridică ca și actul modificat.

Respectiv, în condițiile în care Legea nr. 163/2010, atât în art. 3, cât și în art. 17, prevede expres că nu se admite solicitarea altor acte decât cele enumerate în normele legale enunțate, autoritatea publică greșit a concluzionat că poate solicita careva acte suplimentare stabilite prin decizia Consiliului local, or, normele legale citate din Legea nr. 163/2010, nu lasă loc pentru interpretări și nu acordă autorității publice posibilitatea solicitării unor acte suplimentare decât cele stabilite de legiuitor.

Totodată, Completul specializat va respinge ca neîntemeiat și argumentul că hotărârea primei instanțe ar fi una ilegală și neîntemeiată, or, analizând conținutul hotărârii contestate, se reține că hotărârea primei instanțe este una legală, motivată și bine argumentată, făcând referire la normele de drept material și procedural, dând o apreciere probelor prezentate de către părți, determinând circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost și care n-au fost stabilite, apreciind corect caracterul raportului juridic dintre părți, aplicând legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, având o motivație și o analiză clară.

Alte argumente invocate de apelant în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele care au fost constatate și elucidate pe deplin de prima instanță, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

În consecință, instanța de apel reține prin prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, și anume cauza Rebait și alții c. Franței, că art. 6 par. 1) al Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes. Astfel, dat fiind că argumentele apelantului sunt nefondate și combătute integral prin concluziile relatate supra, în speță lipsind temeiuri legale pentru casarea hotărîrii contestate, Colegiul conchide că apelul declarat este integral nefondat și pasibil de a fi respins.

Din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță a elucidat deplin circumstanțele cauzei, a aplicat corect normele materiale și a adoptat o hotărîre întemeiată și legală, cu respectarea normelor procedurale, iar cererea de apel este neîntemeiată, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul depus de Primarul General al mun. Chișinău.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) Codul administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

D E C I D E:

Se respinge apelul depus de Primarul General al mun. Chișinău.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 03 februarie 2023.

Decizia este executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată la Curtea Supremă de Justiție cu recurs în termen de două luni.

Preşedintele ședinței, judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Bostan Angela

Dașchevici Grigore