Dosarul nr.3-2226/2021

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

13 martie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc, Cristina Cibotari, Sandra Tocilă

examinînd în şedinţă de judecată publică acțiunea depusă de Valeria Turculeț împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău terți Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Consiliului municipal Chișinău și Arhitectul șef al municipiului Chișinău privind contestarea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces.

Turculeț Valeria a sesizat instanța de judecată cu prezenta acțiune împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, solicitând anularea Deciziei CMC nr.6/14 din 18.07.2017 și obligarea Primăriei mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău să elibereze certificatul de urbanism pentru proiectarea unui ansamblu rezidențial pe terenul cu nr. cadastral *****, din str. *****, mun. Chișinău, conform schiței de proiect avizate de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că deține în proprietate terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0723 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, fără număr, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4770 din 22.08.2017.

În vederea inițierii lucrărilor de construcție pe terenul menționat, reclamanta a depus la autoritățile publice locale cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare.

Totodată, în acest scop, a fost elaborată schița de proiect privind construirea unui ansamblu rezidențial cu amenajarea curții interioare, iar la 04 iulie 2017, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a avizat schița în vederea perfectării certificatului de urbanism.

Ulterior, reclamanta a depus cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea ansamblului rezidențial pe terenul indicat.

Prin răspunsul nr. 21/9086 din 15.11.2018, reclamanta a fost informată că: „terenul cu nr. cadastral *****, cu S-0,0723 ha, a fost transmis în proprietatea unor persoane fizice prin intermediul instanțelor de judecată. Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 15.12.2008, terenul

menționat este amplasat în zona cu codul „C2”, care cuprinde funcțiuni ce asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate în adiacența zonei cu codul „R6”. Potrivit prevederilor deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/14 din 18.07.2017 „Cu privire la stabilirea unor restricții la executarea lucrărilor de construcții”, nu se admite construirea obiectivelor noi în spațiul între clădirile existente (amplasate pe frontul stradal) și din interiorul cartierelor locative cu clădiri existente din subzonele rezidențiale de tip „R6” și „R7”, cu excepția obiectivelor de sport și joacă, cu caracter cultural și artistic, locurilor de agrement și odihnă. Potrivit raportului auditului conformității gestionării patrimoniului public în mun. Chișinău, efectuat de Curtea de Conturi a RM, a fost recomandată respingerea eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire pe terenurile plasate în circuitul civil în lipsa deciziilor Consiliului mun. Chișinău. Având în vedere cele menționate, solicitarea dvs. nu poate fi satisfăcută.”

În acest context, la 28 noiembrie 2018, reclamanta a depus cerere prealabilă, în temeiul art. 14 din Legea contenciosului administrativ, solicitând: - eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea ansamblului rezidențial pe terenul cu nr. cadastral *****; - anularea Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18.07.2017.

Prin scrisoarea nr. 21/2902-p din 17.12.2018, autoritatea publică locale a menținut refuzul eliberării certificatului de urbanism.

În drept, reclamanta invocă prevederile art.16 din Legea contenciosului administrativ, potrivit cărora persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte a actului respectiv și repararea pagubei cauzate. Acțiunea poate fi înaintată nemijlocit instanței de contencios administrativ în cazurile expres prevăzute de lege și în cazurile în care persoana se consideră vătămată într-un drept al său prin nesoluționarea în termen legal ori prin respingerea cererii prealabile privind recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei cauzate. Reclamanții, în acțiunile născute din raporturi de contencios administrativ, sunt scutiți de plata taxei de stat.

De asemenea, potrivit art. 1 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare reprezintă un act 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, iar autorizația de construire reprezintă un act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate.

Reclamanta susține că, în condițiile în care schița de proiect a fost avizată fără a i se reproșa existența unor impedimente legale privind dreptul de proprietate sau interdicția edificării unor construcții noi în spațiul dintre clădirile existente, refuzul ulterior al autorității publice locale de a elibera certificatul de urbanism este nejustificat și contradictoriu. Din actele anexate rezultă că terenul în litigiu constituie proprietatea privată a reclamantei, iar potrivit dispozițiilor Codului civil, proprietarul are dreptul de a poseda, folosi și dispune liber de bunul său, în limitele stabilite de lege.

Cu referire la capătul de cerere privind anularea Deciziei nr. 6/14 din 18.07.2017, reclamanta își întemeiază pretențiile pe prevederile art.14 și art.17 din Legea contenciosului

administrativ nr. 793 din 10.02.2000, care reglementează dreptul persoanei vătămate de a solicita anularea actului administrativ ilegal.

Critica reclamantei vizează încălcarea principiului consultării populației, consacrat de art. 3 și art. 8 alin. (3) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, potrivit căruia proiectele de decizii ale consiliului local se consultă public, în conformitate cu legea, cu respectarea procedurilor stabilite de autoritatea reprezentativă și deliberativă a unității administrativ-teritoriale.

Reclamanta subliniază că, Consiliul mun. Chișinău își exercită atribuțiile în condițiile legii, în domeniul în care i-a fost delegată puterea publică, respectiv administrarea unei anumite unități administrative- teritoriale. Din această perspectivă, principala obligație a Consiliului este de respectare a legalității și de elaborarea a unor acte normative, în limitele atribuțiilor sale, pentru care ia fost recunoscută existența și doar în raport de normele legale ce îi guvernează activitatea.

Potrivit art.14 lit.z[1]) din Legea nr. 436/2006, consiliul local dispune consultarea publică, în conformitate cu legea, a proiectelor de decizii în problemele de interes local care pot avea impact economic, de mediu și social [asupra modului de viață și drepturilor omului, asupra culturii, sănătății și protecției sociale, asupra colectivităților locale, serviciilor publice), precum și în alte probleme care preocupă populația sau o parte din populația unității administrativ-teritoriale.

În opinia reclamantei, prevederile actului administrativ normativ supuse analizei de legalitate au fost adoptate de către CMC cu depășirea competentei ce ii revine, or potrivit Legii nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, controlul de stat al calității în construcții se efectuează de Agenția pentru Supraveghere Tehnică.

De iure, cererea este întemeiată pe dispozițiile art. 5, art. 7 și art. 166 din Codul de procedură civilă; art. 14, art. 16 și art. 17 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000; art. 1 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție; precum și art. 3, art. 8 și art. 14 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) din 08.04.2019, instanța de judecată a hotărît: Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Turculeț Valeria împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea eliberării certificatului de urbanism; Se anulează decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18 iulie 2017 cu privire la stabilirea unor restricții la executarea lucrărilor de construcții; Se obligă Primăria mun. Chișinău să elibereze certificatul de urbanism pentru proiectarea unui ansamblu rezidențial pe terenul cu nr. cadastral *****, din mun. Chișinău, str. *****, conform schiței de proiect avizate de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare. (f.d. 81, vol. I)

Prin Încheierea Curții de Apel Chișinău din 20.11.2019 s-a respins cererea apelantului de repunere în termen și s-a declarat inadmisibil apelul depus de reprezentantul Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău. (f.d. 104-108, vol. I)

Prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 12.02.2020 instanța supremă a decis: se respinge recursul depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău; se menține Încheierea Curții de Apel Chișinău din 20.11.2019. (f.d. 146-151)

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 12.07.2021 s-a admis cererea de revizuire depusă de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și relații Funciare și s-a casat hotărîrea

Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) nr.3-624/18 din 08.04.2019, cu remiterea cauzei Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), pentru examinarea fondului. (f.d. 204-210, vol. II)

În temeiul încheierii judecătorești din 23 februarie 2022, s-a dispus separarea pretenției privind anularea Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18.07.2017 din cadrul acțiunii înaintate de Turculeț Valeria, cu declinarea competenței de examinare a acesteia de la Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, în favoarea Curții de Apel Chișinău, în calitate de instanță de contencios administrativ. (f.d. 76, vol. III)

Prin **referința** depusă, autoritatea publică pârâtă – Consiliul municipal Chișinău – a solicitat constatarea caracterului tardiv al acțiunii înaintate de Turculeț Valeria sau, în subsidiar, respingerea acesteia ca neîntemeiată. (f.d.53-54, vol.I)

În susținerea poziției sale, pârâta a invocat prevederile art.14 alin.(1), art.17 alin.(1) lit.b) din Legea contenciosului administrativ nr.793/2000, potrivit cărora cererea prin care se solicită recunoașterea unui drept pretins poate fi depusă în termen de 30 de zile de la data comunicării refuzului de soluționare a cererii sau de la data expirării termenului prevăzut de lege pentru examinarea acesteia. Astfel, pârâta a arătat că reclamanta a recepționat răspunsul nr. 21/9086 la data de 15.11.2018, prin care a fost informată despre imposibilitatea satisfacerii solicitării sale. În consecință, acțiunea în instanța de judecată privind obligarea la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare urma a fi depusă până la data de 15.12.2018, termen apreciat ca fiind unul de decădere.

Referitor la fondul cauzei, pârâta a susținut netemeinicia acțiunii, invocând că solicitarea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nu se încadrează în prevederile art. 4 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Totodată, a menționat că, potrivit prevederilor Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.6/14 din 18.07.2017 „Cu privire a stabilirea unor restricții la executarea lucrărilor de construcție”, nu se admite construirea obiectivelor noi în spațiul dintre clădirile existente (amplasate pe frontul stradal) și din interiorul cartierelor locative cu clădiri existente din subzonele rezidențiale de tip R6 și R7, cu excepția obiectivelor de sport și joacă, cu caracter cultural și artistic, locurilor de agrement și odihnă.

Prin **referința** depusă, terțul – Direcția Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare – a solicitat declararea acțiunii ca inadmisibilă, pe motivul depunerii tardive a acesteia, în subsidiar, respingerea acțiunii înaintate de Turculeț Valeria ca neîntemeiată. (f.d.223-225, vol.II)

Cu privire la inadmisibilitatea acțiunii, terțul a invocat prevederile art.207 alin.(2) lit.d) Cod administrativ, art.258 alin.(3), art.14 alin.(1), art.17 alin.(1) lit.b) din Legea contenciosului administrativ nr.793/2000, subliniind că acțiune trebuia depusă în termen de 30 de zile de la data comunicării refuzului de soluționare a cererii, respectiv până la 15.12.2018. S-a menționat că reclamanta a recepționat răspunsul nr. 21/9086, prin care a fost informată despre imposibilitatea satisfacerii solicitării sale, la data de 15.11.2018.

Referitor la fondul cauzei, terțul a susținut netemeinicia acțiunii, invocând că solicitarea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nu se încadrează în prevederile art. 4 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

S-a precizat că, prin răspunsul nr. 21/9086, Direcția Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a informat reclamanta că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0723

ha, situat pe str. *****, a fost transmis în proprietatea unor persoane fizice prin intermediul instanțelor de judecată.

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, terenul menționat este amplasat în zona cu codul „C2”, care cuprinde funcțiuni ce asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate în adiacența zonei cu codul „R6”.

Totodată, potrivit Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18.07.2017 „Cu privire la stabilirea unor restricții la executarea lucrărilor de construcții”, nu se admite construirea obiectivelor noi în spațiul între clădirile existente (amplasate pe frontul stradal) și din interiorul cartierelor locative cu clădiri existente din subzonele rezidențiale de tip „R6” și „R7”, cu excepția obiectivelor de sport și joacă, cu caracter cultural și artistic, locurilor de agrement și odihnă.

De asemenea, potrivit raportului auditului conformității gestionării patrimoniului public în municipiul Chișinău, efectuat de Curtea de Conturi a Republicii Moldova, a fost recomandată respingerea eliberării certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire pe terenurile plasate în circuitul civil în lipsa deciziilor Consiliului municipal Chișinău (prin hotărâri sau încheieri de judecată, etc.).

Terțul a mai menționat că, că terenul cu nr. cadastral *****, pentru care se solicită eliberarea certificatului de urbanism, a fost obținut în proprietate în mod ilegal, printr-un act fraudulos.

În baza procesului-verbal nr. 020-960/2015 din 29.12.2015 privind constatarea faptului de preluarea dreptului de proprietate, dreptul de proprietate asupra terenului a fost înregistrat pe numele lui Samoil Andrei. Acest proces-verbal a fost contestat de Consiliul municipal Chișinău în instanța de judecată, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Central, nr.25-1223/17 din 10.05.2018, a fost admisă cererea Consiliului municipal Chișinău și anulat procesul-verbal nr. 020-960/2015. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2r-1315/18 din 05.07.2018, recursul declarat de Samoil Andrei a fost respins, fiind menținută încheierea primei instanțe.

Totodată, în legătură cu acțiunile ilegale ale executorului judecătoresc privind terenul menționat, a fost sesizată Procuratura Anticorupție. În baza sesizării Primăriei municipiului Chișinău nr. 06-116/856 din 20.12.2016, a fost pornită cauza penală nr. 2017970059 la 25.01.2017, iar prin ordonanța din 20.07.2017, Primăria mun. Chișinău a fost recunoscută în calitate de parte civilă.

Prin sentința din 22.04.2021 pronunțată în dosarul penal nr. 1-1819/2017, au fost recunoscute și condamnate persoanele vinovate, fiind admisă în principiu acțiunea civilă înaintată de reprezentantul Primăriei și a Consiliului mun. Chișinău împotriva lui Tcacenco Alexandru, privind aplicarea măsurii de asigurare sub formă de sechestru, constatarea nulității absolute a proceselor verbale cu nr.020-897/2016 din 14.09.2016, nr 020- 408r/2017 din 14.02.2017 de constatare a faptului și preluare a dreptului de proprietate, anularea tuturor actelor subsecvente ce au dat naștere proceselor verbale de constatare a faptului și preluare a dreptului de proprietate nr.020-897/2016 din 14.09.2015, nr.020-408r/2017 din 14.02.2017 și 020-960/2015 din 29.12.2015 și dispune întoarcerea terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****deposedate ilegal în proprietatea mun. Chișinău, urmând ca asupra pretențiilor civile să se expună instanța civilă. La moment litigiul se află în ordine de apel, iar terenul urmează a fi recuperat în proprietate municipală.

În ședința de judecată, reclamanta Turculeț Valeria și reprezentantul acesteia, avocatul Briceac Ion, au susținut pretențiile din acțiune și au solicitat admiterea integrală a acestora.

Reprezentantul pârâtului, Tofan Alina, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată din motivele expuse în referință.

Reprezentantul terțului – Direcția Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare – nu s-a prezentata în ședința de judecată, prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, menționând că poziția autorității este expusă în referința anexată la materialele dosarului. (f.d.222, vol.II) Astfel, având în vedere că părțile neprezente au fost legal citate cu privire la examinarea cauzei, instanța de judecată, în temeiul art. 218 lit. d) din Codul administrativ, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicaţiile participanţilor la proces, studiind materialele cauzei și probele administrate pe parcursul examinării cauzei, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de Valeria Turculeț împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău terți Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Consiliului municipal Chișinău și Arhitectul șef al municipiului Chișinău privind contestarea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ, este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

Prin Legea nr.116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova, care, potrivit art. 257, a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019, la aceeași dată fiind abrogate Legea contenciosului administrativ nr.793/2000 şi Legea nr.190/1994 cu privire la petiționare.

Conform art.258 alin.(3) Cod administrativ, procedurile de contencios administrativ iniţiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acţiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs şi de contestare cu recurs a încheierilor judecătoreşti.

În speță, procedura administrativă a fost inițiată și finalizată sub imperiul Legii contenciosului administrativ nr. 793/2000, în vigoare la momentul adresării reclamantei în instanța de judecată, motiv pentru care admisibilitatea acțiunii urmează a fi analizată potrivit legii vechi, iar examinarea fondului – potrivit Codului administrativ.

Instanța reține că, la 05 noiembrie 2018 reclamanta s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui ansamblu rezidențial pe terenul cu nr. cadastral *****, situat pe str. *****.

Prin răspunsul nr. 21/9086 din 15.11.2018, reclamanta a fost informată despre refuzul eliberării certificatului de urbanism (f.d. 10, vol. I).

La 28 noiembrie 2018, în temeiul art. 14 din Legea contenciosului administrativ nr. 793/2000, reclamanta a depus cerere prealabilă, solicitând: - eliberarea certificatului de urbanism; - anularea Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18.07.2017 (f.d. 8, vol. I).

Prin răspunsul nr. 21/2902-p din 17.12.2018, autoritatea publică a menținut refuzul de a elibera certificatul de urbanism (f.d. 9, vol. I).

În acest context, la 28 decembrie 2018, reclamanta a depus prezenta acțiune în instanța de judecată (f.d. 4-7, vol. I).

Potrivit art. 16 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ şi nu este mulţumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanţa de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte a actului respectiv şi repararea pagubei cauzate.

Conform art.17 alin.(1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000, cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoaşterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la: a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea acesteia; b) data comunicării refuzului de soluţionare a unei cereri prin care se solicită recunoaşterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea unei astfel de cereri; c) data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă.

Instanța constată că reclamanta a respectat procedura prealabilă și a depus acțiunea în interiorul termenului legal, astfel încât temei de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă, nu se reține.

Sub aspectul existenței unui drept vătămat, instanța reține că, potrivit art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia i se aduce atingere prin activitate administrativă. Refuzul eliberării certificatului de urbanism este susceptibil de a afecta drepturile reclamantei asupra terenului cu nr. cadastral *****, motiv pentru care aceasta justifică un interes legitim în promovarea acțiunii.

În consecință, instanța constată că acțiunea este admisibilă.

În temeiul art. 206 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, prezenta acțiune are natura unei acțiuni în obligare, prin care se solicită obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ individual.

Fiind învestită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu, potrivit art. 22 și art. 93 Cod administrativ, instanța va proceda la examinarea fondului cauzei.

Astfel, din materialele cauzei instanța de judecată reține că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, reclamanta deține în proprietate terenul cu nr. cadastral *****, cu destinația – pentru construcții, cu suprafața de 0,0723 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, fără număr, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4770 din 22.08.2017. (f.d.13, vol.I)

În vederea inițierii lucrărilor de construcție pe terenul menționat, la 05 noiembrie 2018, reclamanta a depus la autoritățile publice locale cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare.

Anterior, în acest scop, a fost elaborată schița de proiect privind construirea unui ansamblu rezidențial cu amenajarea curții interioare, iar la 04 iulie 2017, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Primăriei mun. Chișinău a avizat schița în vederea perfectării certificatului de urbanism. (f.d.14-21, vol.I)

Prin răspunsul nr.21/9086 din 15.11.2018, reclamanta a fost informată despre refuzul eliberării certificatului de urbanism, autoritatea publică invocând, în esență, următoarele temeiuri: transmiterea terenului în proprietatea unor persoane fizice prin intermediul instanțelor de judecată; încadrarea terenului în zona cu codul „C2”, în adiacența subzonei rezidențiale de tip „R6”, potrivit Regulamentului local de urbanism aprobat prin Decizia Consiliului municipal

Chișinău nr. 22/40 din 15.12.2008; aplicabilitatea prevederilor Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18.07.2017 „Cu privire la stabilirea unor restricții la executarea lucrărilor de construcții”, potrivit căreia nu se admite construirea obiectivelor noi în spațiul dintre clădirile existente și din interiorul cartierelor locative din subzonele „R6” și „R7”, cu anumite excepții; precum și recomandările Curții de Conturi referitoare la respingerea eliberării certificatelor de urbanism în lipsa unei decizii a Consiliului municipal Chișinău (f.d. 10, vol. I).

În acest context, la 28 noiembrie 2018, reclamanta a depus cerere prealabilă, solicitând: - eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea ansamblului rezidențial pe terenul cu nr. cadastral *****; - anularea Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18.07.2017. (f.d.8, vol.I)

Prin scrisoarea nr. 21/2902-p din 17.12.2018, autoritatea publică a menținut refuzul eliberării certificatului de urbanism. (f.d.9, vol.I)

În temeiul art. 109 din Constituţia Republicii Moldova, administraţia publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilităţii autorităţilor administraţiei publice locale şi ale consultării cetăţenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia priveşte atât organizarea şi funcţionarea administraţiei publice locale, cât şi gestiunea colectivităţilor pe care le reprezintă.

În temeiul art.5 alin.(1) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, Autorităţile administraţiei publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), oraşe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorităţi deliberative, şi primarii, ca autorităţi executive.

Conform art. 2 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor în construcție, *certificatul de urbanism pentru proiectare* reprezintă 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 alin.(1) din Legea nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data inițierii procedurii administrative), certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și 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;

d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcţie şi în perioada exploatării obiectului construit;

e) schiţa de proiect avizată de arhitectul-şef, în cazul amplasării construcţiei în zonă cu regim special stabilit prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului;

f) schiţa de proiect avizată de Consiliul Naţional al Monumentelor Istorice de pe lîngă Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării, în cazul intervenţiilor la monumentele de istorie , artă şi arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat;

Potrivit art. 4 alin.(1) al Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor în construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de

urbanism şi de amenajare a teritoriului de către organele locale de arhitectură şi urbanism din cadrul administraţiei publice locale.

Potrivit art.6 alin.(3) din Legea nr.835/1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului, prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinaţia terenurilor şi regulile de utilizare a acestora. În temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire.

Instanța reține că, potrivit materialelor cauzei, reclamanta, Valeria Turculeț, deține în proprietate terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0723 ha, amplasat în municipiul Chișinău, str. *****, fără număr, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4770 din 22.08.2017, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, ceea ce îi conferă calitate procesuală activă și interes legitim în a solicita eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui ansamblu rezidențial.

Instanța reține că, autoritățile publice sunt chemate să acționeze în conformitate cu Constituția, legislația în vigoare, tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte, precum și cu alte acte normative, în limita competenței care le este încredințată prin lege și în scopul pentru care această competență le-a fost încredințată. Respectarea procedurii administrative prevăzute de Codul administrativ este obligatorie pentru toate autoritățile publice la emiterea actelor administrative, dacă legea nu prevede altfel. Actele administrative emise, sau după caz adoptate fără respectarea procedurii, pot fi anulate în modul stabilit de lege, sau declarate nule. Autoritățile publice pot admite măsuri care afectează drepturile sau interesele legitime ale persoanelor fizice sau juridice, numai în cazurile când acestea sunt necesare și numai în măsura necesară atingerii scopului propus.

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

Potrivit art. 137 alin.(1) - (4) Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale. Stările de fapt identice în esenţă 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 discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Instanţa subliniază că, autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreţionar. Acţiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreţionară cuvenită, concluzie ce se desprinde, în special, din prevederile art. 137 alin. (1) din Codul administrativ, potrivit căruia autorităţile publice „trebuie” să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Prin urmare, autoritatea pârâtă era obligată prin lege să-şi exercite discreţia, însă fără erori discreţionare.

Instanța reține că reclamanta a respectat cerințele legale pentru perfectarea certificatului de urbanism, inclusiv depunerea schiței de proiect avizate și documentelor necesar, iar autoritatea pârâtă nu a formulat obiecții în acest sens. Prin urmare, refuzul autorității publice de a

elibera certificatul de urbanism pentru proiectare constituie o încălcare a dreptului de proprietate și a principiului legalității.

Instanța constată că pârâta a invocat Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18.07.2017 „Cu privire la stabilirea unor restricții la executarea lucrărilor de construcții” și prevederile Regulamentului local de urbanism aprobat prin Decizia CMC nr. 22/40 din 15.12.2008 pentru a motiva refuzul eliberării certificatului de urbanism, însă aceste acte nu constituie impediment legal pentru exercitarea dreptului de proprietate al reclamantei. Schița de proiect depusă de reclamantă a fost avizată la 04.07.2017 de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, fără a semnala existența unor obstacole legale sau urbanistice care să împiedice emiterea certificatului, ceea ce arată că proiectul este conform cerințelor legale.

Recomandările Curții de Conturi, invocate de pârât și terț, nu reprezintă acte cu caracter obligatoriu și nu pot împiedica exercitarea dreptului de proprietate recunoscut legal și nici obținerea certificatului de urbanism. Susținerile terțului (expuse în referință) privind presupusa dobândire ilicită a terenului de către persoane fizice prin acte frauduloase, nu sunt susținute de o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă la data depunerii cererii de către reclamantă, drepturile de proprietate ale acesteia fiind înscrise legal în Registrul bunurilor imobile. Orice litigii privind dobândirea terenului urmează a fi soluționate separat și nu pot afecta exercitarea dreptului de proprietate legal recunoscut.

În consecință, instanța conchide că acțiunea înaintată de Turculeț Valeria este întemeiată, iar refuzul autorității pârâte de a elibera certificatul de urbanism este nelegal și contrar dispozițiilor legale, autoritatea pârâtă urmând să elibereze lui Valeria Turculeț certificatul de urbanism pentru proiectarea unui ansamblu rezidențial pe terenul cu nr. cadastral ***** din str. *****, mun. Chișinău, conform schiței avizate de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art.224 – 225 din Codul Administrativ instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acțiunea în contenciosul administrativ depusă de Valeria Turculeț.

Se obligă Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să elibereze lui Valeria Turculeț certificatul de urbanism pentru proiectarea unui ansamblu rezidențial pe terenul cu nr. cadastral ***** din str. *****, mun. Chișinău conform schiței avizate de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare.

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

Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac