

Dosarul nr. 3ra-1062/19

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (Igor Barbacaru)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Vladislav Clima, Ecaterina Palanciuc, Ala Malii)

DECIZIE

09 octombrie 2019

mun. Chișinău

Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Iurie Bejenaru
Victor Burduh
Nina Vascan
Sveatoslav Moldovan

examinând recursul depus de Primăria orașului Codru, mun. Chișinău, reprezentată de Ruslan Cazacu,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Actualcons” împotriva Primăriei orașului Codru, municipiul Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ,

împotriva deciziei din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Primăria or. Codru și s-a menținut hotărârea din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

constată:

La 12 noiembrie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „Actualcons” (în continuare SRL „Actualcons”) a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primăriei or. Codru, mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ.

În motivarea acțiunii a invocat că, la 16 noiembrie 2017, între SRL „Sermal-Com”, în calitate de vânzător și SRL „Actualcons” în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7059, având ca obiect 12 terenuri cu destinația pentru construcții, din mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxxx, cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx.

La 05 octombrie 2018, Primăriei or. Codru, în baza art. 3 al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcție, prin intermediul oficiului poștal, a fost expediată cererea cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea imobilului pe terenul din mun.

Chişinău, or. Codru, str. Xxxxx, cu anexarea la aceasta a actelor solicitate în Legea menţionată, cerere recepţionată la 10 octombrie 2018, fapt confirmat prin avizul de recepţie.

Conform prevederilor art. 3 al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcţie, la cererea cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea a 11 hotele cu magazine de firmă, au fost anexate următoarele documente: certificatul de înregistrare, pentru persoană juridică; schiţa de proiect; extrasele din registrul bunurilor imobile asupra terenurilor cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx; contractul de vânzare-cumpărare nr. 7059, asupra a 12 terenuri cu destinaţia pentru construcţii, din mun. Chişinău, or. Codru, str. Xxxxx.

La 24 octombrie 2018, Primăria a emis refuzul cu nr. 247/18, din motiv că terenurile menţionate în cerere, fac parte din terenul cu suprafaţa totală de xx,xx ha, preconizat pentru asigurarea activităţii complexului „Oraşul Vinului”, conform planului urbanistic general al complexului, unde construcţiile asupra cărora s-a solicitat certificatul de urbanism pentru proiectare, nu se încadrează în planul urbanistic aprobat.

Anterior Primăria or. Codru a emis un alt răspuns cu nr. 231/18 din 13 august 2018 la o solicitare, unde a menţionat că, conform planului urbanistic general al complexului „Oraşul Vinului”, este prevăzută construcţia unui complex de bunuri imobile, printre care şi hotel cu magazine de firmă, fapt ce a fost solicitat prin cererea depusă.

Refuzul Primăriei or. Codru este unul nefondat şi abuziv, deoarece, conform solicitării Primăriei or. Codru nr. 142/18 din 04 iunie 2018, înaintată faţă de Agenţia Proprietăţi Publice din RM, aceasta a solicitat asistenţă de la Agenţie cu privire la expunerea asupra următoarelor fapte: dacă terenurile cu nr. cadastrale indicate supra au constituit sau constituie la moment parte integrantă din categoria terenurilor destinate agriculturii care rămân în proprietatea Statului; dacă Primăria or. Codru este în drept să elibereze certificate de urbanism şi autorizaţii de construire pentru edificarea unui complex la o solicitare eventuală pe terenurile indicate; remiterea în adresa petiţionarului date sau trimiteri la date ce atestă excluderea din proprietatea publică a statului şi transmiterea în proprietate privată a masivului de teren din care fac parte şi terenurile menţionate de SRL „Actualcons” în cererea sa privind eliberarea Certificatului de urbanism.

Agenţia Proprietăţi Publice, a emis răspunsul, prin care a subliniat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 247 din 16 ianuarie 2015, încheiat între Î.S. „Oraşul Vinului” în calitate de vânzător şi SRL „Sermal-Com” în calitate de cumpărător, asupra terenului aferent situat în mun. Chişinău, or. Codru, str. Xxxxx, nr. xxx, nr. cadastral xxxxx a fost încheiat în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

Cât priveşte eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi autorizaţia de construire asupra terenurilor menţionate supra, Agenţia s-a expus foarte clar că Legea nr. 163, din 09 iulie 2010, cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcţie, determină autoritatea abilitată, Primăria or. Codru, asupra procedurii legale de eliberare a actelor solicitate.

Î.S. „Orașul Vinului”, a emis și un aviz cu nr. 6 din 09 septembrie 2013, prin care aceasta și-a expus acordul asupra privatizării terenului din mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxxx, nr.xx, nr. cadastral xxxxx, astfel neavând careva pretenții față de terenul în cauză la momentul privatizării sau pe viitor.

Astfel, emitentul, Primăria or. Codru, din moment ce a verificat actele stipulate în art. 3 alin. (1) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcție și a primit cererea spre examinare, aceasta era obligată să elibereze solicitantului certificatul de urbanism pentru proiectare în termenul legal menționat și nicidecum nu putea refuza cererea solicitantului, sau maxim, conform alin. (3) al aceluiași articol putea suspenda examinarea cererii în cazul când solicitantul nu a anexat toate actele indicate la alin. (1).

Totuși, Primăria or. Codru a primit și înregistrat cererea cu toate actele obligatorii, fapt ce demonstrează că a fost respectată prevederea legală menționată supra, respectiv conform art. 5 al Legii sus menționate, aceasta era obligată să elibereze necondiționat certificatul de urbanism pentru proiectare în termen de 20 de zile, dar nicidecum un refuz abuziv și ilegal, mai mult ca atât că nici Legea nu prevede astfel de procedură ca refuzul dat.

Reclamantul a solicitat a declara ca fiind ilegal și abuziv refuzul Primăriei or. Codru, mun. Chișinău nr. 247/18 din 24 octombrie 2018 și obligarea Primăriei or. Codru, mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea imobilelor pe terenurile indicate în cerere, amplasate pe str. Xxxxx, or. Codru, mun. Chișinău.

Prin încheierea din 22 ianuarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Agenția Proprietăți Publice.

Prin hotărârea din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a admis acțiunea depusă de SRL „Actualcons”;

S-a anulat refuzul Primăriei or. Codru, mun. Chișinău nr. 247/18 din 24 octombrie 2018 și s-a obligat Primăria or. Codru, mun. Chișinău să elibereze SRL „Actualcons” certificat de urbanism pentru proiectare, conform cererii nr. 247/1/18 din 10 octombrie 2018, și anume pentru construcția imobilelor pe terenurile cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Xxxxx (f.d. 93, 96-99).

Prin decizia din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Primăria or. Codru, mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani (f.d. 149, 150-167).

În motivarea soluției sale instanța de apel a reținut că, la materialele cauzei lipsesc probe ce ar demonstra faptul că SRL „Actualcons” nu a respectat toate condițiile pentru eliberarea certificatului de urbanism, prevăzute de Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului și de alte acte legislative.

În aceeași ordine de idei, instanța de apel a apreciat critic alegațiile reprezentantului apelantei care a insistat asupra necorespunderii construcțiilor planului urbanistic aprobat, în condițiile în care Legea privind autorizarea proiectării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 nu prevede un astfel de temei de respingere a cererii petentului.

Totodată, instanța de apel, a învederat că, potrivit contractelor de vânzare-cumpărare din 16 ianuarie 2015 și 16 noiembrie 2017, precum și reieșind din

conținutul extraselor din Registrul bunurilor imobile, terenurile pe care urmează să fie edificate construcțiile au destinația/modul de folosință, pentru construcții.

La 12 iulie 2019, Primăria orașului Codru, mun. Chișinău, reprezentată de Ruslan Cazacu a declarat recurs împotriva deciziei din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 173-178).

În motivarea recursului a indicat că, instanțele ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și au interpretat în mod eronat legea. Or, în sensul art. 45 din Codul funciar, toate terenurile din intravilanul localităților sunt gestionate în conformitate cu planurile urbanistice generale.

Cu referire la prevederile art. 1 – 4 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, art. 6, art. 19 lit. c), art. 27, art. 30 din Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, recurentul a relatat că instanțele judecătorești au obligat Primăria or. Codru să emită certificatul de urbanism pentru proiectare în lipsa aprobării de către Consiliul orașului Codru a Planului urbanistic zonal ce vizează terenurile pe care intimatul intenționează să edifice construcțiile specificul cărora este în contradicție cu tipul construcțiilor aprobate prin Planul urbanistic al or. Codru elaborate conform procedurii stabilite.

Potrivit planului urbanistic general al complexului „Orașul Vinului”, anexat la materialele cauzei, se identifică doar un singur obiectiv cu destinația Hotel cu magazine de firmă în partea intrărilor principale din direcția șos. Hîncești, gestionate de Î.S. „Orașul Vinului”, astfel că, pe terenurile aflate în proprietatea intimatului sunt amplasate alte obiective, decât cele solicitate de către SRL „Actual cons”, circumstanțe care au fost lăsate fără analiză de către instanțele de judecată.

Primăria orașului Codru, mun. Chișinău, reprezentată de Ruslan Cazacu a solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu emiterea unei decizii noi, prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

La 16 septembrie 2019 SRL „Actualcons” a depus referință la recursul declarat de Primăria or. Codru, solicitând respingerea cererii de recurs ca fiind una lipsită de temei juridic, cu menținerea deciziei din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

La 25 septembrie 2019, examinând admisibilitatea recursului depus de Primăria orașului Codru, mun. Chișinău, reprezentată de Ruslan Cazacu, completul de admisibilitate al completului specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a numit examinarea recursului în fond, în complet de cinci judecători.

Examinând recursul depus, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a casa integral decizia din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu emiterea unei decizii noi, prin care să fie respinsă acțiunea depusă de SRL „Actualcons”, din următoarele motive.

La 01 aprilie 2019, a intrat în vigoare Codul administrativ al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, fapt ce rezultă din articolul 257 alin. (1) al acesteia.

Articolul 258 alin. (3) din Codul administrativ statuează că, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

Astfel, procedura de contencios administrativ dedusă judecării în prezenta speță urmează a fi judecată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, iar în partea materială urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la momentul emiterii actului administrativ, și anume a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (abrogată la 01 aprilie 2019).

Conform articolului 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată.

Articolul 248 din Codul administrativ stipulează la alin. (1) lit. c) că, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Din materialele cauzei se atestă că, prin contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 16 ianuarie 2015, Agenția Proprietății Publice a vândut SRL „Sermal-Com” terenul cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de x,xxxx ha, situat în mun. Chișinău, str. Xxxxx xx (f.d. 29-31).

Prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat între SRL „Sermal-Com” și SRL „Actualcons” la 16 noiembrie 2017, SRL „Actualcons” a obținut în proprietate terenurile cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxxx (f.d. 32-38).

La 05 octombrie 2018 SRL „Actualcons” a solicitat Primăriei or. Codru, mun. Chișinău, eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea a 11 hoteluri cu magazine de firmă în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxxx (f.d. 18).

Prin răspunsul nr. 247/18 din 24 octombrie 2018 Primăria or. Codru, mun. Chișinău a informat SRL „Actualcons” că, conform art. 45 din Codul funciar, toate terenurile din intravilanul localităților sunt gestionate în conformitate cu planurile urbanistice generale.

Totodată, s-a invocat că potrivit schemei de încadrare în teritoriu parte integrantă a schiței de proiect prezentat, loturile de teren pe care ar urma să fie edificate construcțiile conform cererii înaintate, fac parte din lotul de teren cu suprafața totală de xx,xx ha, exclus condiționat din circuitul agricol prin Legea nr. 184 din 28 iulie 2005 dintre care, potrivit hotărârii Guvernului nr. 1038 din 04 octombrie 2005 privind unele măsuri de asigurare a activității complexului „Orașul Vinului” (în vigoare până în prezent), 3,96 ha de teren, se atribuie în folosință Î.S. „Orașul Vinului” pentru amplasarea infrastructurii complexului „Orașul Vinului”, două loturi de teren cu suprafața totală de xx,xx ha, respectiv primul lot de teren cu suprafața de x,xx ha menținut fără parcelare, destinat pentru construcția obiectelor din domeniul comerțului alimentației publice și turismului, și al doilea lot de teren cu suprafața de x,xx ha, divizat în loturi de teren pentru construcții, în corespundere cu planul urbanistic general al complexului „Orașul Vinului”.

În aceeași ordine de idei, Primăria or. Codru, mun. Chișinău a subliniat că, în ce privește planul urbanistic general al complexului „Orașul Vinului”, construcțiile care urmează să fie edificate conform schiței de proiect anexate nu se încadrează în planul urbanistic aprobat, fapt ce condiționează respingerea cererii (f.d. 39).

La 12 noiembrie 2018, SRL „Actualcons” a depus cerere de chemare în judecată, solicitând a declara ca fiind ilegal și abuziv refuzul Primăriei or. Codru, mun. Chișinău nr. 247/18 din 24 octombrie 2018 și obligarea Primăriei or. Codru, mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism pentru proiectarea imobilelor pe terenurile indicate în cerere, amplasate pe str. Xxxxx, or. Codru, mun. Chișinău.

Fiind investită cu examinarea în fond a prezentei cauze, Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, prin hotărârea din 12 februarie 2019 a admis integral acțiunea; a anulat refuzul Primăriei or. Codru, mun. Chișinău nr. 247/18 din 24 octombrie 2018 și a obligat Primăria or. Codru, mun. Chișinău să elibereze SRL „Actualcons” certificat de urbanism pentru proiectare, conform cererii nr. 247/1/18 din 10 octombrie 2018, și anume pentru construcția imobilelor pe terenurile cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Xxxxx (f.d. 93, 96-99).

Prin decizia din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Primăria or. Codru, mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani (f.d. 149, 150-167).

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău și al hotărârii din 12 februarie 2016 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, instanțele inferioare au interpretat și aplicat în mod eronat legea materială ce guvernează raportul material litigios și au apreciat greșit materialul probator administrat, iar drept consecință au adoptat o soluție greșită.

Potrivit art. 194 alin. (2) Cod administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

Conform articolului 1 alin. (1) și (2) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare și verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desființare a construcțiilor și amenajărilor în conformitate cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcții în scopul asigurării transparenței și publicității la emiterea actelor administrative și al creării unor condiții favorabile mediului de afaceri.

Prevederile prezentei legi sînt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de orice gen, categorie, destinație și tip de proprietate, cu excepția obiectelor cu caracter militar sau secret, care se autorizează în mod special.

În sensul art. 2 din aceeași Lege, prin *certificat de urbanism pentru proiectare* se înțelege 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.

Articolul 3 alin. (1) din Legea nr. 163, stipulează că certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați; acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit; schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

Iar art. 4 alin. (1) prevede că, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului de către organele locale de arhitectură și urbanism din cadrul administrației publice locale.

Conform articolelor 1 și 2 din Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, amenajarea teritoriului presupune un complex de activități pentru coordonarea politicii economice, sociale, culturale și ecologice în conformitate cu valorile fundamentale ale societății luate în ansamblu, în vederea realizării unui cadru natural și construit armonios, care să favorizeze viața socială și culturală a populației. Urbanismul este cea mai importantă componentă a amenajării teritoriului, al cărei obiect îl constituie teritoriul localităților și toate teritoriile necesare asigurării funcționării și dezvoltării acestora. Documentația de urbanism și amenajare a teritoriului reprezintă planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice și regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele și se face etapizarea acțiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se oferă soluții pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor și localităților, pentru prevenirea și eliminarea disfuncționalităților. Planurile urbanistice și planurile de amenajare a teritoriului sunt totalitatea documentelor scrise și desenate referitoare la un teritoriu definit, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele și măsurile în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului pe o perioadă determinată.

Amenajarea teritoriului constituie ansamblul activităților complexe, care includ: elaborarea, avizarea, aprobarea și modificarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, studiile de fundamentare, cercetările științifice prealabile, necesare întocmirii acestora; gestionarea teritoriilor, construcțiilor și amenajărilor; elaborarea actelor normative specifice; controlul asupra realizării și exploatării construcțiilor și amenajărilor în strictă conformitate cu cerințele legislației privind urbanismul și amenajarea teritoriului. Obiectul activității de amenajare a teritoriului îl constituie întreg teritoriul național.

Conform articolului 6 din aceeași Lege, documentația de urbanism și amenajare a teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile

urbanistice și regulamentele aferente acestora. Documentația de urbanism și amenajare a teritoriului se fundamentează pe studii preliminare și pe cercetări științifice și conține prevederi cu caracter director și cu caracter reglementator. Prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinația terenurilor și regulile de utilizare a acestora. În temeiul ei, se eliberează certificatul de urbanism și autorizația de construire. Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului.

Prin decizia Consiliului or. Codru nr. 2/1 din 14 aprilie 2016 cu privire la aprobarea Planului urbanistic general al orașului Codru, municipiul Chișinău, s-a aprobat Planul urbanistic general al orașului Codru, ca partea componentă a proiectului Planului amenajării teritoriului administrativ, cumulat cu Planul urbanistic general al or. Codru, conform căruia terenurile cu nr. cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Xxxxx, sunt situate în UTR 1, cod D ce cuprinde terenuri din municipiu sau marginea municipiului care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește coroborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor regulamentului de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale (f.d.51-53).

Instanțele ierarhic inferioare nu au apreciat probele în coroborare, și anume, evidențiind că „ în răspunsul nr. 231/18 din 13 august 2018 eliberat de Primăria or. Codru s-a menționat că potrivit planului urbanistic general al complexului „Orașul Vinului” sunt permise un șir de construcții printre care hotel cu magazine de firmă, iar în răspunsul nr. 247/18 din 24 octombrie 2018, deja se menționează că construcțiile cu destinația hotele cu magazine de firmă nu se încadrează în planul aprobat ”, instanțele nu au pus în valoare Planul urbanistic general al complexului „Orașul Vinului”, din care se regăsește doar un singur obiectiv cu destinația hotel cu magazine de firmă în partea intrărilor principale, iar pe terenurile aflate în proprietatea SRL „Actualcons” sunt amplasate alte obiective, decât cele solicitate prin cererea din 05 octombrie 2018.

Tot aici, instanțele nu au luat în calcul faptul că, Planul urbanistic general al orașului Codru, municipiul Chișinău a fost aprobat prin decizia din 14 aprilie 2016, iar Planul urbanistic general al complexului „Orașul Vinului” la 19 mai 2006, însă contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor pentru care se solicită certificat de urbanism pentru proiectare a fost încheiat între SRL „Sermal-Com” și SRL „Actualcons” la 17 noiembrie 2017, astfel că, argumentele în ce privește destinația terenurilor pentru construcții, nu poate constitui temei pentru nerespectarea planurilor urbanistice aprobate anterior obținerii dreptului de proprietate.

În aceeași ordine de idei, instanța de recurs subliniază că potrivit art. 30 din Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului se aprobă conform competențelor specificate în anexă.

Potrivit anexei, Planul urbanistic general, și Planul urbanistic zonal sunt aprobate de către Consiliul municipal sau orășenesc, după caz.

La caz, prima instanță și instanța de apel nu au ținut cont de faptul că Primăria or. Codru, mun. Chișinău, încă prin răspunsul nr. 231/18 din 13 august 2018, a informat SRL „Actualcons” că cererea privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nu poate fi admisă în lipsa unui plan urbanistic zonal aprobat în modul corespunzător, care va prevedea și stabili posibilitatea edificării

tipurilor de construcții solicitate (f.d. 19-21).

Așadar, instanțele ierarhic inferioare urmau să aplice în coroborare prevederile art. 4 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și prevederile art. 30 din Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, din sensul cărora se conchide că certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului de către organele locale de arhitectură și urbanism din cadrul administrației publice locale, iar, documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, și anume planurile urbanistice, se aprobă la caz de Consiliul municipal sau orășenesc.

Concluziile instanțelor de fond și de apel referitoare la lipsa temeiului de respingere a cererii de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, reieșind din aplicarea individuală a prevederilor art. 3 alin. (3) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție este una eronată.

Or, norma dată stabilește documentele care urmează să fie anexate la cererea pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare, însă, nu este singura normă care reglementează condițiile de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, deoarece art. 4 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prevede expres că certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului de către organele locale de arhitectură și urbanism din cadrul administrației publice locale.

În acest sens, se accentuează că certificatul de urbanism pentru proiectare se eliberează în baza Planului urbanistic, nefiind posibilă eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în lipsa aprobării de către Consiliul orașului Codru, mun. Chișinău a Planului urbanistic zonal ce vizează terenurile pe care SRL „Actualcons” ar urma să edifice construcții destinația cărora este în contradicție cu tipul construcțiilor aprobate prin Planul urbanistic al orașului Codru.

În circumstanțele elucidate, Colegiul subliniază că deși terenurile pentru care SRL „Actualcons” a solicitat certificat de urbanism pentru proiectare sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu modul de folosință „pentru construcții” (f.d. 55-65) prevederile legislative pertinente speței deduse judecății, indicate *supra*, nu stabilesc acest caz ca fiind o excepție pentru care poate fi neglijat Planul urbanistic aprobat, astfel că, modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului.

Conform articolului 25 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă hotărâre prin care respinge acțiunea ca fiind nefondată sau depusă cu încălcarea termenului de prescripție.

Din considerentele menționate supra, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia necesității casării integrale a deciziei din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu emiterea unei noi decizii prin care să fie respinsă acțiunea depusă de SRL „Actualcons”.

Conform articolelor 258 alin. (3), art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ și art. 25 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr.

793 din 10 februarie 2000, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție
decide:

Se casează integral decizia din 12 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 12 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și se emite o decizie nouă, prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată în contencios administrativ depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Actualcons” împotriva Primăriei orașului Codru, municipiul Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la contestarea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Victor Burduh

Nina Vascan

Sveatoslav Moldovan