

DECIZIE

03 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Victor Burduh
Nicolae Craiu
Nina Vascan

examinând recursul depus de Primăria com. Trușeni,
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă
de Societatea cu Răspundere Limitată „Malvicon-Plus” împotriva Primăriei
com. Trușeni privind anularea refuzului și obligarea emiterii actului administrativ,
împotriva deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a
respins apelul depus de Primăria com. Trușeni împotriva hotărârii din 05 martie 2020
a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

c o n s t a t ă:

La 16 septembrie 2019 SRL „Malvicon-Plus” a depus cerere de chemare în
judecată împotriva Primăriei com. Trușeni privind anularea refuzului și obligarea
emiterii actului administrativ.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a relatat că la
11 iulie 2019 a adresat Primăriei com. Trușeni, mun. Chișinău o cerere, prin care a
solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, în privința construirii
unui cartier locativ „Green Village” pe terenurile care-i aparțin cu drept de
proprietate, situate în mun. Chișinău, com. Trușeni.

Prin răspunsul nr. 553 din 22 iulie 2019, Primăria com. Trușeni a refuzat să
emită actul administrativ individual solicitat, prin cererea nr. 548 din 11 iulie 2019.

Astfel, la 13 august 2019 SRL „Malvicon-Plus” a adresat Primăriei
com. Trușeni cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea refuzului de a emite
certificatul de urbanism pentru proiectare, în privința construirii unui cartier locativ
„Green Village”, expus în răspunsul nr. 553 din 22 iulie 2019 și emiterea actului
administrativ solicitat.

Prin răspunsul la cererea prealabilă nr. 703 din 03 septembrie 2019, Primăria
com. Trușeni i-a comunicat despre imposibilitatea emiterii actului solicitat.

Prin decizia din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul depus de Primăria com. Trușeni, împotriva hotărârii din 05 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central.

La pronunțarea deciziei, instanța de apel și-a întemeiat soluția pe dispozițiile Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție.

Așadar, pentru a pronunța această decizie, instanța de apel a reținut ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond de admitere a acțiunii, or, prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele cauzei, a aplicat corect normele de drept material și procedural și a adoptat o hotărâre întemeiată și legală.

Astfel, instanța de apel a menționat că prima instanță corect a stabilit că la emiterea actului administrativ contestat, autoritatea administrativă emitentă nu a ținut cont de cadrul legal relevant, or, Primăria com. Trușeni nu a invocat lipsa unor acte la cererea depusă de SRL „Malvicon-Plus”, precum și nici alte neconformități de procedură, indicate exhaustiv în art. 3 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție. Iar, în astfel de circumstanțe, se constată că SRL „Malvicon-Plus” a îndeplinit condițiile prevăzute la art. 3 al Legii nominalizate.

Totodată, instanța de apel a apreciat ca fiind juste și concluziile instanței de fond că motivele de refuz în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, invocate de Primăria com. Trușeni, nu se încadrează în prevederile legale, și acestea implică aspecte, care de fapt urmează să fie reflectate în certificatul de urbanism pentru proiectare și nu pot servi temei de refuz în eliberarea certificatului solicitat. Or, Primăria com. Trușeni a dat o apreciere greșită normelor legale care reglementează procedura eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, întrucât aspectele invocate de aceasta în refuzul, care se contestă, urmau să fie reflectate în certificatul de urbanism pentru proiectare cu stabilirea tuturor condițiilor pentru solicitant, care vor avea valoare obligatorie pentru SRL „Malvicon-Plus”.

Prin urmare, instanța ierarhic inferioară a conchis că în atare circumstanțe, Primăria com. Trușeni era obligată să emită actul administrativ solicitat de SRL „Malvicon-Plus”.

Respectiv, instanța de apel a considerat neîntemeiat argumentul Primăriei com. Trușeni de refuz de a emite certificatul de urbanism pentru proiectare, pe motiv că terenurile XXXXXX, XXXXXX, conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile, la momentul depunerii cererii la Primărie, nu aparțineau cu drept de proprietate SRL „Malvicon-Plus”.

Or, în prima instanță, SRL „Malvicon-Plus” a prezentat contractele de vânzare-cumpărare din data de 06 ianuarie 2017 (f.d. 164-207, vol. I), prin care se confirmă că a procurat loturile de teren, inclusiv, cele invocate de Primăria com. Trușeni, ca nefiind înregistrate după reclamantă. Pe aceste contracte se conține ștampila organului competent de înregistrare și anume la f.d. 175, vol. I, pentru terenul cu nr. cadastral XXXXXX, iar la f.d. 200, vol. I, pentru terenul cu nr. cadastral XXXXXX. Iar, faptul că organul competent de înregistrarea dreptului de proprietate a omis să transfere informația respectivă în Registrul bunurilor imobile, nu poate fi imputat intimitei. Mai mult, după intentarea prezentei acțiuni, organul competent de efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, a înlăturat omisiunile respective, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile prezentate de reclamantă, conform informației din 24 ianuarie 2020 (f.d.162,163, vol.I), în care mențiunea dreptului de proprietate pentru reclamantă asupra bunurilor nominalizate

datează cu 26 ianuarie 2017 și 06 februarie 2017, adică de la data înregistrării inițiale, conform ștampilelor de înregistrare aplicate pe contractele de vânzare-cumpărare.

La 17 august 2020, Primăria com. Trușeni a depus recurs împotriva deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și adoptarea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii. (f.d.48-56)

În susținerea recursului s-au indicat motivele de drept și de fapt invocate în referința depusă la cererea de chemare în judecată și în cererea de apel motivată anexate la dosar, suplimentar invocându-se că decizia instanței de apel este neîntemeiată și ilegală, prin faptul că au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material și procedural.

În concluzie recurenta a invocat că instanța de apel s-a eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de îndeplinire a actului de justiție, a examinat superficial circumstanțele cauzei, nu a intrat în esența litigiului și nu a apreciat toate circumstanțele și probele existente ale cauzei.

Totodată, recurenta a apreciat critic faptul că hotărârea primei instanțe, menținută de instanța de apel a fost bazată pe Extrasele din Registrul bunurilor imobile a sectoarelor de teren cu nr. cadastrale XXXXXX, XXXXXX, care nu au fost prezentate odată cu depunerea cererii prealabile privind eliberarea certificatului de urbanism.

La 18 august 2020, Primăria com. Trușeni a depus cerere privind suspendarea executării deciziei, prin care a solicitat suspendarea executării deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, până la examinarea cererii de recurs (f.d.58-61).

Prin referința depusă la 28 septembrie 2020 SRL „Malvicon-Plus” a solicitat respingerea cererii Primăriei com. Trușeni privind suspendarea executării deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea din 22 octombrie 2020 a Curții Supreme de Justiție s-a respins cererea Primăriei com. Trușeni privind suspendarea executării deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Prin referința depusă la 28 octombrie 2020 SRL „Malvicon-Plus” a solicitat declararea inadmisibilă sau respingerea recursului Primăriei com. Trușeni.

În conformitate cu art. 244 alin.(1) Cod administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art. 245 alin. (1) și (2) Cod administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul depus la 17 august 2020 de Primăria com. Trușeni (f.d.48-57, Vol.II) este în termen, or, decizia instanței de apel a fost adoptată la 15 iulie 2020 și recepționată de recurentă la 22 august 2020 la adresa poștei electronice (f.d.47, Vol.II).

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție examinând admisibilitatea recursului depus de Primăria com. Trușeni a considerat că acesta este admisibil, motiv pentru care, prin încheierea din 04 noiembrie 2020 a fost numit pentru examinare în complet de 5 judecători.

Conform art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

În speță, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție nu a considerat oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurentului, au fost expuse cu suficientă claritate.

Studiind materialele dosarului, 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 decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu emiterea unei noi decizii de respingere integrală a cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Malvicon-Plus” din următoarele motive.

În motivarea concluziei enunțate se rețin următoarele argumente.

Conform art. 248 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Totodată, 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 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.

La rândul său, aplicabile litigiului sunt și prevederile art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) Cod administrativ, conform cărora pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap.III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La acest capitol, Colegiul reține și prevederile art. 219 alin. (1)-(3) Cod administrativ, potrivit cărora 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.

Articolul 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ prevede, că examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă hotărâre prin care respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

Din materialele cauzei rezultă că, prin contractul de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 13 din 06 ianuarie 2017, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunuri imobile (terenuri agricole) situate în mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s. XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr. cadastral XXXXXX (f.d.10-18, Vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 15 din 06 ianuarie 2017, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunuri imobile (terenuri pentru construcții) situate în mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s.XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr.cadastral XXXXXX (f.d.19-26, Vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 17 din 06 ianuarie 2017, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunuri imobile (terenuri agricole) situate în mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s. XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr. cadastral XXXXXX (f.d.27-34, Vol.I).

Conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 19 din 06 ianuarie 2017, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunuri imobile (terenuri pentru construcții) situate în mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s. XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr. cadastral XXXXXX (f.d.35-42, Vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 21 din 06 ianuarie 2017, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunuri imobile (terenuri agricole) situate în mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s. XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr. cadastral XXXXXX (f.d.43-50, Vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 23 din 06 ianuarie 2017, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunuri imobile (terenuri pentru construcții) situate în mun. XXXXXX, com. XXXXXX, s. XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr. cadastral XXXXXX (f.d.51-57, Vol.I).

Conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 25 din 06 ianuarie 2017, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunuri imobile (teren agricol și pentru construcții) situate în mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s. XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr. cadastral 8039223.989 (f.d.58-63, Vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 924 din 12 iunie 2017, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunul imobil (teren agricol) situat în mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s. XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr. cadastral XXXXXX (f.d.64-69, Vol.I).

Prin contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 718 din 27 iulie 2018, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunul imobil (teren pentru construcții) situat în mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s. XXXXXX, str. neidentificată, locul amplasării: separate din nr. cadastral XXXXXX (f.d.70-75, Vol.I).

Conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilelor nr. 719 din 27 iulie 2018, SRL „Malvicon-Plus” a procurat de la SRL „Software Center” bunul imobil (teren pentru construcții) situat în mun. XXXXXX, com.XXXXXX,

normelor POT (procentul de ocupare al terenului), CUT (coeficientul de utilizare a terenului) (f.d. 89-91, vol. I).

La 13 august 2019 SRL „Malvicon-Plus” a adresat Primăriei com. Trușeni cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea refuzului de a emite certificatul de urbanism pentru proiectare, în privința construirii unui cartier locativ „Green Village”, expus în răspunsul nr. 553 din 22 iulie 2019 și emiterea actului administrativ solicitat (f.d. 93-97, vol. I).

Prin răspunsul la cererea prealabilă nr. 703 din 03 septembrie 2019, Primăria com. Trușeni i-a comunicat despre imposibilitatea emiterii actului solicitat (f.d. 98-100, vol. I).

Invocând ilegalitatea răspunsului Primăriei com. Trușeni la cererea prealabilă nr. 703 din 03 septembrie 2019, la 16 septembrie 2019 SRL „Malvicon-Plus” a depus prezenta cerere de chemare în judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii pe care a admis-o integral (f.d.218-219, Vol.I).

Examinând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău a respins apelul depus de Primăria com. Trușeni împotriva hotărârii din 05 martie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție analizând materialele dosarului în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, conchide că concluziile instanței de apel și ale primei instanțe expuse în hotărârile judecătorești sunt în contradicție cu materialele cauzei, iar circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost aplicate, conform cerințelor legislației in vigoare.

Aspectele menționate conduc la concluzia că procedura desfășurată în instanța de apel și prima instanță nu corespunde exigențelor art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, iar modalitatea în care a fost examinată cauza în fond și în ordine de apel nu poate echivala cu soluționarea efectivă a cauzei, astfel, fiind impusă casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei decizii noi de respingere ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.

Instanța de recurs consideră necesar de a reitera că Codul administrativ consacră principiul general după care orice hotărâre judecătorească trebuie să fie motivată și să reprezinte premisa pentru soluția din dispozitiv. Această dispoziție este edictată atât în interesul unei bune administrări a justiției și încrederii ce trebuie să inspire justițiabililor, cât și pentru a se da instanțelor superioare posibilitatea de a controla judecata primelor instanțe.

Întru satisfacerea acestui principiu, judecătorii fondului sunt datori să arate motivele de fapt și de drept care au format convingerea lor, să enunțe cele constatate și dovezile care au determinat-o.

În acest sens legiuitorul a investit apelul cu efect devolutiv, care presupune că instanța de apel rejudecă în fapt și în drept, ceea ce apelantul a înțeles să atace din hotărârea primei instanțe, precum și efectuează o nouă examinare în fond.

Astfel, instanța de apel avea obligația de a examina în tot apelul și de a răspunde la toate întrebările ridicate în fața instanței, atât ca instanță de apel, cât și ca instanță investită să judece cauza în fond. Or, aceasta este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel, cât și în acțiune. Este inadmisibil ca un motiv de apel să fie refuzat pentru discuție pentru motive formale, sau să fie omis de către

instanța de apel. Instanța de apel trebuia să cerceteze și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate, iar în caz de nerespectare a acestor reguli, decizia instanței de apel se consideră neîntemeiată și pasibilă casării de către instanța de recurs.

Așadar, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție precizează că următoarele elemente ale cazului, analizate în ansamblu, conduc la consolidarea unei convingeri certe privind netemeinicia acțiunii înaintate de SRL „Malvicon-Plus”.

Conform art.20 Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele.

Conform art. 510 alin. (2) Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 27 Cod funciar, proprietarii funciari au dreptul să construiască în modul stabilit de lege case, clădiri de producție, edificii cu destinație social-culturală și cu altă destinație.

Potrivit art. 3 alin. (1) lit.b), c), d), e) și f) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data examinării cauzei), 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, în conformitate cu art. 3 alin.(3) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data examinării cauzei), în cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), cererea este admisă și înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un termen de pînă la 30 de zile, cu înștiințarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare.

Conform art.4 alin. (1) al Legii enunțate, 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, conform art. 6 alin. (1) al aceleiași Legi, Certificatul de urbanism pentru proiectare va cuprinde prescripții și elemente privind: a) regimul juridic al imobilului/terenului, cu referire la: – situarea terenului în intravilan sau în extravilan; – dreptul de proprietate asupra imobilului/terenului și servituțile care îl grevează; – extrasele din documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului sau din regulamentele aferente, care instituie un regim special asupra imobilului/terenului (zone protejate, interdicții temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, monumente de arhitectură etc.); – statutul de monument al imobilului sau al zonei construite în care se solicită proiectarea;

b) regimul economic al imobilului/terenului, cu referire la: – folosința actuală; – reglementările fiscale specifice localității sau zonei respective;

c) regimul tehnic al imobilului/terenului, cu referire la: – echiparea cu rețele edilitare; – caracteristica geotehnică a terenului; – lucrările conexe de interes public necesare funcționării obiectului; – construcțiile sau rețelele edilitare supuse demolării sau strămutării din zona periculoasă a șantierului;

d) regimul arhitectural-urbanistic, cu referire la: – destinația imobilului/terenului, stabilită prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; – capacitatea construcției preconizate; – dimensiunile și suprafețele parcelelor; – alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente și distanțele dintre construcții și proprietățile vecine; – înălțimea construcției; – aspectul construcției (expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje etc.); – circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele și parcajele necesare; – procentul de ocupare a terenului (P.O.T.); – coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.); – necesitatea prezentării spre aprobare a schiței de proiect.

Așadar, analizând circumstanțele de fapt și de drept ale cauzei, instanța de recurs consideră concluziile instanțelor ierarhic inferioare privind temeinicia acțiunii SRL „Malvicon-Plus” pripite și nefondate.

Mai mult, instanța de recurs conchide că instanța de apel la emiterea soluției date, s-a bazat în exclusivitate pe declarațiile SRL „Malvicon-Plus” și concluzia primei instanțe, evitând să acorde o cercetare mai amplă circumstanțelor cauzei.

Or, pe parcursul examinării cauzei, Primăria com. Trușeni, în referința depusă la cererea de chemare în judecată, în cererea de apel și în cadrul ședințelor de judecată a reiterat că motivul refuzului emiterii actului administrativ a constituit impedimentele depistate la momentul examinării cererii depuse de SRL „Malvicon-Plus” la 11 iulie 2019, privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea construirii unui cartier locativ ”Green Village”, pe terenurile din mun. XXXXXX, com.XXXXXX, s. XXXXXX nominalizate.

Aici, instanța de recurs relevă că conform materialelor cauzei, la cererea din 11 iulie 2019, privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea construirii unui cartier locativ ”Green Village”, SRL „Malvicon-Plus” a anexat copiile contractelor de vânzare-cumpărare nr. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 din 06 ianuarie 2017, nr. 924 din 12 iunie 2017 și nr. 718, 719 din 27 iulie 2018, precum și copia extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice (f.d.118-119, Vol.I).

Tot materialele dosarului atestă că potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile (baza de date actualizată la 25 noiembrie 2019, ora 21:00), bunul imobil cu

nr. cadastral XXXXXX, situat în mun. XXXXXX, com. XXXXXX, s. XXXXXX, aparținerea cu drept de proprietate SRL „Software Center” din 23 mai 2014 (f.d.133, Vol.I).

Totodată, conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile (baza de date actualizată la 25 noiembrie 2019, ora 21:00), bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX, situat în mun. XXXXXX, com. XXXXXX, s. XXXXXX, aparținerea cu drept de proprietate lui Veaceslav Merineanu din 06 februarie 2017 (f.d.134, Vol.I).

Despre circumstanțele respective, Primăria com. Trușeni, mun. Chișinău a informat SRL „Malvicon-Plus”, prin răspunsul nr. 553 din 22 iulie 2019, ulterior reiterându-le și în răspunsul la cererea prealabilă, sugerând astfel necesitatea înlăturării neajunsurilor depistate.

Prin urmare, instanța de recurs consideră neîntemeiat argumentul instanței de apel că Primăria com. Trușeni la emiterea actului administrativ nu a invocat neconformități, indicate exhaustiv la art. 3 al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Succesiv, instanța de recurs precizează că conform ștampilei ÎS „Cadastru” aplicată pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 23 din 06 ianuarie 2017, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX, situat în mun. XXXXXX, com. XXXXXX, s. XXXXXX, a fost înregistrat cu drept de proprietate după SRL „Malvicon-Plus” la 26 ianuarie 2017 (f.d.175, Vol.I).

Iar, potrivit ștampilei ÎS „Cadastru” aplicată pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 19 din 06 ianuarie 2017, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX, situat în mun. XXXXXX, com. XXXXXX, s. XXXXXX, a fost înregistrat cu drept de proprietate după SRL „Malvicon-Plus” la 06 februarie 2017 (f.d.200, Vol.I).

Însă, potrivit Certificatului eliberat de IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul cadastral teritorial ”Chișinău nr.1” la 24 ianuarie 2020, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX situat în mun. XXXXXX, com. XXXXXX, s. XXXXXX, aparține cu drept de proprietate SRL „Malvicon-Plus” din 26 ianuarie 2017 (f.d.162, Vol.I).

Iar, conform Certificatului eliberat de IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul cadastral teritorial ”Chișinău nr.1” la 24 ianuarie 2020, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX, situat în mun. XXXXXX, com. XXXXXX, s. XXXXXX, aparține cu drept de proprietate SRL „Malvicon-Plus” din 06 februarie 2017 (f.d.163, Vol.I).

Astfel, instanța de recurs consideră neîntemeiate și contradictorii argumentele instanței de apel că Primăria com. Trușeni nefondat a refuzat emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare din considerentul că terenurile cu nr. cadastrale XXXXXX, XXXXXX, conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile, la momentul depunerii cererii la Primăria com. Trușeni, nu aparțineau cu drept de proprietate SRL „Malvicon-Plus”. Or, la examinarea cauzei în prima instanță, SRL „Malvicon-Plus” a prezentat contractele de vânzare-cumpărare din data de 06 ianuarie 2017 (f.d. 164-207, vol. I), care confirmă că a procurat loturile de teren, inclusiv, cele invocate de pârât, iar pe contracte este aplicată ștampila organului competent de înregistrare, f.d. 175, vol. I, pentru terenul cu nr. cadastral XXXXXX, și la f.d. 200, vol. I, pentru terenul cu nr. cadastral XXXXXX. Totodată, faptul că organul competent de înregistrarea dreptului de proprietate a omis să transfere informația respectivă în Registrul bunurilor imobile, nu poate fi imputat intimatului. Cu atât mai mult, după intentarea prezentei acțiuni, organul competent de efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, a înlăturat omisiunile respective, fapt confirmat prin Certificatele prezentate de SRL „Malvicon-Plus”, conform

informației din 24 ianuarie 2020 (f.d.162,163, vol. I), în care mențiunea dreptului de proprietate pentru reclamant asupra bunurilor nominalizate, datează cu 26 ianuarie 2017 și corespunzător 06 februarie 2017, adică de la data înregistrării inițiale, conform ștampilelor de înregistrare aplicate pe contractele de vânzare-cumpărare.

Or, art. 510 alin. (2) Codul civil, expres prevede că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

La data depunerii cererii privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, 11 iulie 2019, conform informației deținute de Primăria com. Trușeni, terenurile cu nr. cadastrale XXXXXX și XXXXXX nu aparțineau cu drept de proprietate SRL „Malvicon-Plus”, dar lui Veaceslav Merineanu și SRL „Software Center” (f.d.133-134, Vol.I). Deși SRL „Malvicon-Plus” a fost informată despre circumstanțele menționate, nu a prezentat acte confirmative a dreptului său de proprietate asupra terenurilor în cauză.

Iar, conform art. 27 Cod funciar, proprietarii funciari au dreptul să construiască în modul stabilit de lege case, clădiri de producție, edificii cu destinație social-culturală și cu altă destinație.

Prin urmare, instanța de recurs consideră întemeiat argumentul Primăriei com. Trușeni, că era în imposibilitate de a emite certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea construirii cartierului locativ ”Green Village”, pe terenurile nominalizate, fără acordul proprietarilor funciari, adică a lui Veaceslav Merineanu și SRL „Software Center”. Or, la momentul solicitării eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, terenurile nominalizate nu aparțineau SRL „Malvicon-Plus”.

Mai mult, faptul că organul competent de înregistrarea dreptului de proprietate a omis să transfere informația respectivă în Registrul bunurilor imobile, nu poate fi imputat nici Primăriei com. Trușeni, mun. Chișinău, care a întocmit răspunsul nr 553 din 22 iulie 2019, reieșind în exclusivitate din datele deținute de instituție la momentul examinării cererii SRL „Malvicon-Plus” privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare.

Astfel, faptul că după intentarea prezentei acțiuni, organul competent de efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile, a înlăturat omisiunile respective, ceea ce se confirmă, prin Certificatele prezentate de SRL „Malvicon-Plus” (f.d.162,163, vol. I), în care mențiunea dreptului de proprietate pentru reclamant asupra terenurilor nominalizate, datează cu 26 ianuarie 2017 și corespunzător 06 februarie 2017, adică de la data înregistrării inițiale, conform ștampilelor de înregistrare aplicate pe contractele de vânzare-cumpărare, nu poate fi reținut, deoarece odată ce intimata a fost informată despre neajunsurile în cauză, prin răspunsul nr. 553 din 22 iulie 2019, la cererea prealabilă a avut posibilitatea de a anexa probe relevante, concretizate, întru confirmarea dreptului său de proprietate asupra imobilelor, dar nu ulterior, abia în cadrul examinării cauzei în instanța de judecată.

Totodată, Primăria com. Trușeni, mun. Chișinău, a invocat în refuzul de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare și nerespectarea normelor POT (procentul de ocupare al terenului), CUT (coeficientul de utilizare a terenului).

Conform art. 36 Cod funciar, terenurile cu destinație agricolă, indiferent de forma de proprietate, sînt folosite pentru desfășurarea activității în scopul obținerii

de produse agricole și pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii și a structurilor de primire turistică, din categoria pensiunilor agroturistice, precum și pentru obținerea produselor energetice în condițiile prevăzute la alin. 2 lit. c).

Din contractele de vânzare-cumpărare nr. 13, 17, 21, 25 din 06 ianuarie 2017 prezentate de SRL „Malvicon-Plus” odată cu cererea din 11 iulie 2019, privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea construirii unui cartier locativ ”Green Village”, rezultă că terenurile indicate în aceste contracte au mod de folosință „agricol” (f.d.10-18; 27-34; 43-50; 58-63, Vol.I).

Respectiv, reieșind din dispozițiile art. 36 Cod funciar, terenurile menționate nu pot fi folosite ca infrastructură, cale de acces pentru construcțiile locative.

Mai mult, după cum atestă materialele cauzei, porțiunile de teren separate cu destinație pentru construcție, sunt înconjurate de teren cu destinație agricolă. Terenurile, care conform proiectului „Green Village”, sunt planificate ca drumuri de acces cu nr. cadastrale XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, sunt cu destinație agricolă, proprietate privată a Administrației Publice Locale com. Trușeni, deci, nu aparțin în proprietate SRL „Malvicon-Plus”, iar la materialele cauzei nu se atestă niciun acord legal privind folosirea terenurilor învecinate (f.d.137-140, Vol.I).

Prin urmare, instanța de recurs concluzionează că instanțele ierarhic inferioare nu au examinat și analizat respectivul argument al Primăriei com. Trușeni, ca ulterior să se pronunțe asupra litigiului, prin actele judecătorești contestate.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele dosarului în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția primei instanțe, menținută de instanța de apel contravine circumstanțelor cauzei.

Or, instanțele ierarhic inferioare trebuia să verifice atât argumentele SRL „Malvicon-Plus”, cât și ale Primăriei com. Trușeni, mun. Chișinău, iar ulterior să emită o hotărâre legală și bine argumentată.

În contextul dat, instanța de recurs reține că cele descrise cert indică la examinarea superficială a cauzei, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea cerințelor reclamantei, prin prisma prevederilor legale.

Prin urmare, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră întemeiat argumentul recurenteii că instanța de apel a emis decizia contestată cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

Având în vedere constatarea legalității și temeiniciei refuzului privind emiterea actului administrativ individual, expus în răspunsul Primăria com. Trușeni nr. 553 din 22 iulie 2019, instanța de recurs consideră neîntemeiată pretenția SRL „Malvicon-Plus” privind obligarea Primăriei com. Trușeni să emită certificatul de urbanism pentru proiectare solicitat prin cererea nr. 548 din 11 iulie 2019.

Din considerentele menționate și având în vedere că hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel au fost emise cu aplicarea eronată a normelor de drept material, 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 de a admite recursul, a casa decizia din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 05 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și de a emite o nouă decizie de respingere

integrală a cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Malvicon-Plus”, ca neîntemeiată.

În conformitate cu 258 alin (3), 248 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul depus de Primăria com. Trușeni.

Se casează integral decizia din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 05 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și se emite o nouă decizie prin care:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Malvicon-Plus” împotriva Primăriei com. Trușeni privind anularea refuzului și obligarea emiterii actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Victor Burduh

Nicolae Craiu

Nina Vascan