

DECIZIE

14 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătoriai

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

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 cu privire la anularea refuzului și obligarea emiterii actului administrativ  
individual,  
împotriva deciziei din 30 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a ț ă :

La 06 august 2019, SRL „Malvicon-Plus”, a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva Primăriei com. Trușeni, solicitând anularea refuzului nr. 526 din  
09 iulie 2019 de emitere a certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea  
finalizării lucrărilor de construire a cartierului locativ „Green Village”, obligarea  
Primăriei com. Trușeni să emită actul administrativ individual solicitat prin cererea  
nr. 478 din 18 iunie 2019, a certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea  
finalizării lucrărilor de construire a cartierului locativ „Green Village” pentru  
terenurile din mun. xxxx, comuna xxxx, cu nr. cadastrale xxxx, xxxx, xxxx, xxxx,  
xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx,  
xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx,  
xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 18 iunie 2019 s-a adresat  
Primăriei com. Trușeni cu cerere prin care a solicitat eliberarea certificatului de  
urbanism pentru proiectare în vederea finalizării lucrărilor de construire a unui  
cartier locativ „Green Vilage” pe terenurile din mun. xxxx, comuna xxxx. Prin  
răspunsul nr. 526 din 09 iulie 2019, Primăria com. Trușeni a respins cererea din 18  
iunie 2019 privind emiterea actului administrativ individual.



cererea dechemare în judecată ar fi fost edificate în mod ilegal, fără autorizație de construire.

A mai indicat instanța de apel că apelantul/recurentul nu a ținut cont de faptul că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 august 2016, a fost menținută hotărârea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 11 mai 2016, prin care a fost încetat procesul contravențional pornit în baza art. 179 Cod contravențional (construcții neautorizate) în privința construcțiilor indicate supra, pe motivul nulității procesului-verbal cu privire la contravenție. Prin urmare, instanța de fond corect a reținut că în astfel de circumstanțe, se dovedește faptul că argumentul pîrîtului cu privire la ilegalitatea construcțiilor indicate, este neprobat, și prin urmare refuzul Primăriei com. Trușeni nr. 526 din 09 iulie 2019 de emitere a certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea finalizării lucrărilor de construire a cartierului locativ „Green Village”, este neîntemeiat.

A susținut că, argumentele invocate de către apelant/recurent în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute, deoarece se combat cu cele invocate și se referă la circumstanțele care au fost constatate și elucidate pe deplin de prima instanță, avînd la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

La 05 noiembrie 2020 (prin intermediul poștei electronice) (f.d. 176) și ulterior la 09 noiembrie 2020 (f.d. 189), Primăria com. Trușeni a depus recurs împotriva deciziei din 30 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei instanței de apel cu emiterea unei decizii noi prin care să fie respinsă acțiunea depusă de SRL „Malvicon-Plus”.

În motivarea recursului a invocat că instanțele inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au apreciat arbitrar materialele cauzei și au încălcat normele materiale și procedurale.

A menționat recurentul că, complexul rezidențial nu este asigurat cu căi de acces, cu obiective de menire socială, cu infrastructură, construcțiile sunt amplasate pe porțiuni de teren și nicidecum terenuri, bunuri formate și delimitate conform Legii formării bunurilor imobile. Terenurile menționate în cererea de chemare în judecată, pe care este edificat cartierul locativ „Green Village” reprezintă doar porțiuni din teren separate cu suprafețe de la 100 m.p. pînă la 300 m.p. Terenuri preconizate ca cale de acces, ce înconjoară sectoarele de teren, pe care se solicit edificarea construcțiilor locative, au destinația, cu modul de folosință - agricol și nu aparțin cu drept de proprietate intimatului, dar reprezintă proprietatea Primăriei com. Trușeni, Consiliului comunal Trușeni.

Respectiv, terenurile preconizate pentru cale de acces, cu modul de folosință agricole, urmează a fi supuse procedurii de modificare a destinației cu scoaterea acestora din circuitul agricol și cu compensarea mijloacelor bănești conform legislației în vigoare la bugetul public local, iar ulterior, să se găsească soluții legale, ca acestea să fie folosite pentru construcția străzilor și amenajarea teritoriului.

Recurentul a mai specificat că edificarea cartierului locativ pe porțiunile de teren separate cu suprafețe de la 100 m.p. pînă la 300 m.p., nu sunt respectate normele urbanistice, aprobate pentru comuna Trușeni și normele urbanistice prevăzute în Planul urbanistic General.

A relatat Primăria comunii Trușeni că refuzul eliberat de autoritatea publică locală, este unul legal și că emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare a cartierului locativ este o încălcare gravă a legii privind autorizarea construcțiilor.

Conform art. 245 din Codul 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. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

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.

La caz, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat la data de 30 septembrie 2020 decizia contestată în prezența participanților la proces. Din textul recursului rezultă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost notificată recurentului la data de 06 octombrie 2020.

Astfel, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ menționează că Primăria com. Trușeni, s-a conformat prevederilor legale și a depus recursul la 05 noiembrie 2020, în termenul prevăzut de art. 245 din Codul administrativ.

La 19 noiembrie 2020 în adresa participanților la proces a fost expediată copia recursului motivat, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței.

Prin încheierea din 03 martie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus de Primăria com. Trușeni a fost numit pentru examinare în complet din 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.

Examinând și analizând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele dosarului și prevederile legale aplicabile, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Primăria com. Trușeni, urmează a fi admis, cu casarea deciziei 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 conformitate cu prevederile art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Totodată, conform art. 194 alin. (2) din Codul 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.

În temeiul art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) din Codul administrativ, 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 rândul său, în corespundere cu art. 219 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu



anulat refuzul Primăriei com. Trușeni nr. 526 din 09 iulie 2019 de emitere a certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea finalizării lucrărilor de construire a cartierului locativ „Green Village”, cu obligarea Primăriei com. Trușeni să emită actul administrativ individual, solicitat prin cererea nr. 478 din 18 iunie 2019.

Examinând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 30 septembrie 2020, a respins cererea de apel depusă de Primăria com. Trușeni împotriva hotărârii din 15 octombrie 2019 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 în vigoare.

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”.

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.

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, accesese 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.

Instanța de recurs subliniază că, instanța de apel la emiterea soluției date, nejustificat s-a bazat în exclusivitate pe declarațiile SRL „Malvicon-Plus” și concluzia primei instanțe, evitând o cercetare obiectivă și mai amplă a circumstanțelor cauzei.

În acest context, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că această concluzie este contradictorie esenței litigiului dat or, după cum rezultă din răspunsul Primăriei com. Trușeni, pe terenurile cu nr. cadastrale: xxxx, sunt edificate deja construcții, fapt confirmat însăși de către SRL „Malvicon-Plus” în cererea de chemare în judecată.

Conform art. 36 din Codul 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).

În acest sens, imperios este faptul că regimul juridic al terenurilor cu nr. cadastrale sus menționate, conform deciziei nr. 2/19 din 24 martie 2017 „Cu privire la abrogarea deciziei Consiliului comunal Trușeni nr.3/23 din 04.06.2014” prin care s-a declarat caducă decizia Consiliului comunal Trușeni nr.3/23 din 04.06.2014 „Cu privire la propunerea de modificare a categoriei de destinație a terenului proprietate privată pentru construcția cartierului locativ „Green Villas” (f.d. 101-103 și 104), au destinație agricolă.

Prin urmare, instanța de recurs consideră întemeiat argumentul Primăriei com. Trușeni, că este în imposibilitate de a emite certificatul de urbanism pentru

proiectare în vederea construirii cartierului locativ „Green Village”, pe terenurile nominalizate care fac parte din categoria terenuri agricole or, reieșind din dispozițiile art. 36 din Codul funciar, *a priori* terenurile menționate, nu pot fi folosite pentru ridicarea anumitor construcții locative, infrastructură, cale de acces pentru construcțiile locative etc.

La acest capitol, instanța de recurs subliniază că, deși terenul aparține cu drept de proprietate reclamantului SRL „Malvicon-Plus”, acest drept trebuie exercitat în limitele prevăzute de lege. Or, certificatul de urbanism pentru proiectare nu este o simplă operațiune administrativă care premerge emiterea autorizației de construire, ci este un act premergător, care, prin emiterea lui, produce efecte juridice de sine stătătoare prin care pot fi lezate drepturi sau interese legitime ale unor terțe persoane sau chiar ale beneficiarului.

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 este neîntemeiată și contravine circumstanțelor cauzei și prevederilor legale enunțate mai sus.

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

În aceste condiții, instanța de recurs constată că concluziile instanței de apel reflectate în decizia recurată sunt lipsite de certitudine, deoarece derivă din examinarea superficială a împrejurărilor ce permit constatarea existenței sau lipsei temeiurilor de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare.

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. 526 din 09 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. 478 din 18 iunie 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 30 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 15 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și de a emite o decizie nouă de respingere integrală a cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Malvicon-Plus”, ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. art. 258 alin (3), 248 alin. (1) lit. c) din Codul 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 30 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 15 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani și se emite o decizie nouă prin care:

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

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan

Nicolae Craiu

Victor Burduh