

Dosarul nr. 3ra-118/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud: V. Dodon)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Guzun, G. Dașchevici, A. Bostan)

DECIZIE

23 iunie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând recursul depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Restaurant Doina” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii certificatului de urbanism,

împotriva deciziei din 04 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 18 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

constată:

La data de 31 ianuarie 2019, SA „Restaurant Doina” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii certificatului de urbanism.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că la 21 ianuarie 2019, a depus la Primăria mun. Chișinău o cerere, înregistrată cu nr. 435, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană, pe terenul cu numărul cadastral XXXXX, strada Trandafirilor, numărul 6, conform procedurii stabilite de legislație, anexând actele obligatorii indicate de Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010. Concomitent, printr-o cerere suplimentară explicativă anexă la cererea de bază, a informat despre faptul că la

momentul de față terenul cu numărul cadastral XXXXX nu face parte din zona spațiilor verzi Parcul Valea Trandafirilor, respectiv, nu îi este aplicabil Codul C6 și nu îi este atribuit vreun Cod/Regim urbanistic.

A notat reclamanta că a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în conformitate cu procedura stabilită la art. 4 alin. (2) Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010, care stabilește că, în lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, emitentul este obligat să elaboreze, prin intermediul serviciilor sale abilitate, o schemă de amplasare a imobilului/terenului și a rețelelor edilitare, care, fiind avizată de către arhitectul-șef, organele supravegherii de stat (Agenția Națională pentru Sănătate Publică, Agenția de Mediu, organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori și pompieri), IMP „Chișinău proiect” (pentru municipiul Chișinău), va servi drept temei pentru elaborarea și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare, situație care este aplicabilă pentru terenul proprietate a reclamantei din strada Trandafirilor, numărul 6, anexând și acte confirmative precum și acte necesare pentru aplicarea procedurii stabilite.

SA „Restaurant Doina” a menționat că prin răspunsul nr. 21/435 din 23 ianuarie 2019, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a informat-o că destinația obiectivului solicitat proiectării nu se încadrează în prevederile Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, iar, solicitarea nu poate fi admisă.

La 24 ianuarie 2019, nefiind de acord cu răspunsul primit, reclamanta a depus cerere prealabilă prin care a indicat că nu este de acord cu refuzul pârâților, îl consideră eronat și ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii. Prin răspunsul nr. 21/162-pp; 21/161-p din 30 ianuarie 2019 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a comunicat despre refuzul în admiterea cerințelor înaintate în cererea prealabilă, invocând temeuri nefondate în fapt și în drept, care se contrazic între ele și neglijează prevederile legale.

Reclamanta consideră că pârâții eronat interpretează circumstanțele speței și ilegal refuză în eliberarea actului administrativ, deoarece bunul imobil construcția cu numărul cadastral XXXXX, amplasat în mun. Chișinău, strada Trandafirilor, numărul 6, a devenit proprietate privată a reclamantei la data de 29 august 2000, iar Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău a fost adoptat în anul 2007, adică peste 7 ani.

A relatat că prin hotărârea din 07 septembrie 2009 a Curții de Apel Chișinău a fost anulat punctul din decizia CMC nr. 19/1 din 28 septembrie 2000 prin care terenul cu numărul cadastral XXXXX, strada Trandafirilor, numărul 6, a fost inclus în limita hotarelor spațiilor verzi și anexa plan. Totodată, prin încheierea din 27 octombrie 2011 a Curții de Apel Chișinău, terenul cu numărul cadastral XXXXX i-a fost transmis în proprietate privată reclamantei, iar prin încheierea din 18 decembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău s-a explicat că lotul de teren cu numărul cadastral XXXXX, strada Trandafirilor, numărul 6 nu face parte din spațiile verzi din Parcul Valea Trandafirilor.

A menționat că prin Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, Codul C6 a fost atribuit spațiilor verzi Parcul Valea Trandafirilor și nu lotului de teren cu

numărul cadastral XXXXX și la moment, pârâții eronat consideră că acestui lot de teren i se aplică Codul C6 specific Parcului Valea Trandafirilor.

SA „Restaurant Doina” a precizat că terenul cu numărul cadastral XXXXX nu face parte din zona spațiilor verzi Parcul Valea Trandafirilor, respectiv, nu îi este aplicabil Codul C6 și nu îi este atribuit vreun Cod/Regim Urbanistic, fapt confirmat atât prin hotărârile instanțelor de judecată enunțate, cât și prin însuși conținutul Regulamentului General de urbanism al orașului Chișinău, Planșa J10.

A susținut că pârâții neîntemeiat consideră că lotului de teren cu numărul cadastral XXXXX i se aplică același Cod C6 ca și Parcului Valea Trandafirilor, ceea ce este incorect și ilegal, or, alte terenuri în imediata apropiere a terenului din strada Trandafirilor, numărul 6 și care de asemenea se află în Zona Parcului Valea Trandafirilor au stabilite alte Coduri decât C6.

A afirmat că neatribuirea Codului C6 terenului cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6, rezultă și din faptul că la 22 martie 2007, prin Decizia CMC 68/1-2 când a fost aprobat Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, pe adresa municipiului Chișinău, strada Trandafirilor, numărul 6, de 7 ani se afla un bun imobil proprietate privată care ocupa o suprafață de 2314 m² (de 40 ani exista fizic), fapt ce făcea imposibilă atribuirea bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6 a Codului C6, or, parametrii acestui bun depășesc limitele stabilite de Codul C6.

Reclamanta a declarat că Codul C6, ce include practic parcuri de distracții, niciodată nu a corespuns terenului cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6. Pe acest teren niciodată nu a existat vreun parc de distracții. Mai mult ca atât, din anul 1970 există o construcție capitală cu suprafața de 2314 m², imobil imposibil să fi fost neobservat în anul 2007 de către persoanele care au elaborat Regulamentul general de urbanism al orașului Chișinău.

A invocat că, temeinicia solicitării eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare reieșind din Zona C5, care a fost și este specifică obiectivului dat, este confirmată și de 2 studii de specialitate efectuate în anii 2016 și 2018, studii care au fost prezentate pârâților, dar au fost neglijate.

A mai menționat că art. 4 alin. (2) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, stabilește expres că în lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, emitentul este obligat să elaboreze, prin intermediul serviciilor sale abilitate, o schemă de amplasare a imobilului/terenului și a rețelelor edilitare, care, fiind avizată de către arhitectul-șef, organele supravegherii de stat (Agenția Națională pentru Sănătate Publică, Agenția de Mediu, organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori și pompieri) IMP „Chișinău proiect” (pentru municipiul Chișinău), va servi drept temei pentru elaborarea și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare. Astfel, lipsa documentației de urbanism și amenajare a teritoriului pentru terenul cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6 a fost constatată și probată. Iar, schema de amplasare a imobilului/terenului și a rețelelor edilitare, precum și avizarea schemei de către arhitectul-

șef și organele supravegherii de stat, au fost prezentate. Prin urmare, au fost întrunite cerințele stabilite de lege pentru eliberarea actului administrativ.

Reclamanta a invocat că, Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău pe de o parte stabilește obligativitatea administrației publice locale de a stabili criteriile de folosire ale fiecărui teren dintr-o zonă existentă pe plan, iar pe de altă parte, stabilește că zona comercială de recreere se referă la zonele care permit realizarea de parcuri de distracții și comerciale. Astfel, refuzul pârâților în eliberarea certificatului de urbanism este ilegal și contrar chiar Regulamentului la care fac trimitere pârâții.

De asemenea, ilegalitatea refuzului în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare solicitat mai rezultă și din faptul că, conform prevederilor Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, Secțiunea 2: Regulamentul zonării, Lista zonelor cu funcțiuni comerciale și/sau servicii organizate pe coduri de tip cod C include: Cod C6 - Zona C6, comercială de recreere, cu funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții (zona invocată de pârâți); Codul C5 - Zona C5, comercială centrală, cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică. Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transportat și de depozitat (zona solicitată pentru proiectare de reclamantă). Conform aceluiași Regulament și anume punctului B.9. Categoriile de utilizare: Grup de folosință nr. 5. include Hoteluri de tranzit și este permis în toate zonele comerciale, mai puțin în zonele de recreere de lângă oglinzi de apă. Este interzis în zonele rezidențiale și industriale.

Prin urmare, reclamanta a concluzionat că nu poate servi un impediment în amplasarea pe acest teren a unui imobil din categoria Grupului de folosință nr. 5 (inclusiv hotel de tranzit) și este permis în toate zonele comerciale. Or, Regulamentul stabilește interdicție doar în amplasarea în zonele rezidențiale și industriale. Sintagma „mai puțin în zonele de recreere de lângă oglinzile de apă”, pe lângă faptul că nu poate fi interpretată ca interdicție, nici nu este aplicabilă speței, or, terenul cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6 nu se află lângă oglinzi de apă.

SA „Restaurant Doina” a solicitat anularea refuzului nr. 21/435 din 23 ianuarie 2019 în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare și refuzului nr.21/162-pp; 21/161-p la nr. 111/388 din 30 ianuarie 2019 ca fiind ilegale în fond și emise contrar prevederilor legii; obligarea pârâților să emită și să elibereze actul administrativ solicitat și anume, certificatul de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană, pe terenul cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6 conform procedurii stabilite de art. 4 alin. (2) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010.

Prin hotărârea din 18 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani a fost admisă integral acțiunea depusă de SA „Restaurant Doina”. A fost anulat refuzul nr. 21/435 din 23 ianuarie 2019 și refuzul nr. 21/162-pp; 21/161-p la nr. 111/388 din 30 ianuarie 2019 în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare ca fiind ilegale în fond și emise contrar prevederilor legii. A fost obligată Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să emită și să elibereze SA „Restaurant Doina” actul administrativ solicitat - certificatul de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană

pe terenul cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6, municipiul Chișinău conform procedurii stabilite de art. 4 alin. (2) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010.

La 19 martie 2019 reprezentantul Consiliului municipal Chișinău și a Primăriei mun. Chișinău, Tofan Tudor, a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 18 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, solicitând casarea hotărârii și pronunțarea unei noi decizii privind respingerea integrală a acțiunii.

Prin decizia din 11 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău.

Prin decizia din 27 mai 2020 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău și a fost casată decizia din 11 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei Curții de Apel Chișinău.

Prin decizia din 04 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău și a fost menținută hotărârea din 18 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

La data de 20 noiembrie 2020 Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, reprezentați de Ivan Coica, au depus recurs nemotivat împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei din 04 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 18 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii sau după caz, casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare, în alt complet de judecată.

La data de 29 decembrie 2020 Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, reprezentați de Ivan Coica, au depus recurs motivat împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei din 04 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 18 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii sau după caz, casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului s-a invocat aprecierea greșită de către instanțele ierarhic inferioare a probelor și circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei.

Au indicat că instanțele de judecată au apreciat greșit modul de executare a încheierii din 18 decembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, or, prin această încheiere s-a dispus că necesită de exclus terenul cu suprafața de 0,5302 ha din str. Trandafirilor, 6, mun. Chișinău din suprafața terenului spațiilor Parcul Valea Trandafirilor. Prin urmare, Consiliul municipal Chișinău urma să emită decizie prin care va exclude terenul dat din Parcul Valea Trandafirilor. Astfel, cât timp nu a fost executată încheierea din 18 decembrie 2015, terenul în litigiu este parte componentă a Parcului Valea Trandafirilor, fiindu-i atribuită aceeași zonă urbanistică ca și parcului, adică „C6”, care nu permite edificarea construcțiilor pentru care intimata solicită certificat de urbanism.

Recurenții consideră eronată concluzia instanței de fond, susținută de instanța de

apel, precum că temeinicia acțiunii se demonstrează și prin faptul că, construcția cu numărul cadastral XXXXX a devenit proprietate privată a SA „Restaurant Doina” la data de 29 august 2000, pe când Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău a fost adoptat în anul 2007, adică peste 7 ani. În acest sens, instanța a omis să analizeze faptul că intimata a obținut dreptul de proprietate asupra construcției în anul 2000, însă a obținut dreptul de proprietate asupra lotului de teren cu numărul cadastral XXXXX abia în anul 2011, în temeiul încheierii din 27 octombrie 2011 a Curții de Apel Chișinău, adică ulterior aprobării Regulamentului menționat.

Au notat că intimata nu a probat în niciun mod, iar la materialele cauzei lipsesc acte confirmative a faptului executării de facto a încheierii din 18 decembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, or, în situația în care actul judecătoresc nu a fost executat, terenul în litigiu rămâne până în prezent în componența Parcului Valea Trandafirilor.

Recurenții consideră că este inadmisibil ca într-o societate democratică, în detrimentul cetățenilor Republicii Moldova, în centrul capitalei, să predominie primordial realizarea interesului unui agent economic prin obligarea autorității publice locale, prin intermediul actelor judecătorești, de a elibera acte permissive în vederea construirii unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană, pe un teren ce este destinat recreerii populației și nicidecum construirii unui centru comercial cu parcări auto subterane.

La data de 05 ianuarie 2021, intimata SA „Restaurant Doina” i-a fost notificată cererea de recurs (f.d. 101-102 volumul II), cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La data de 06 ianuarie 2021, intimata SA „Restaurant Doina” a depus referință, prin care a solicitat declararea inadmisibil a recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, pe care îl consideră neîntemeiat, formal și declarativ (f.d. 103-106, volumul II).

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, 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. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni 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 și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale.

Prin urmare, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va aprecia condițiile de admisibilitate a recursului în conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, adică conform reglementărilor

anterioare intrării în vigoare a Codului administrativ.

În conformitate cu art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

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 admite recursul și de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii, din următoarele considerente.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că, la 21 ianuarie 2019 SA „Restaurant Doina” a depus la Primăria municipiului Chișinău o cerere, înregistrată cu nr. 435, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană, pe terenul cu numărul cadastral XXXXX de pe strada Trandafirilor, numărul 6, conform procedurii stabilite de legislație, anexând actele obligatorii indicate de Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 (f.d. 8, volumul I).

Prin cererea suplimentară explicativă anexă la cererea de bază, SA „Restaurant Doina” a informat despre faptul că, la momentul actual terenul cu numărul cadastral XXXXX de pe strada Trandafirilor, numărul 6 nu face parte din zona spațiilor verzi Parcul Valea Trandafirilor, respectiv, nu îi este aplicabil Codul C6 și nu îi este atribuit vreun Cod/Regim Urbanistic (f.d. 9-10, volumul I). Astfel, SA „Restaurant Doina” a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în conformitate cu procedura stabilită pentru terenul care-i aparține cu drept de proprietate de pe strada Trandafirilor, numărul 6, anexând acte confirmative precum și acte necesare pentru aplicarea procedurii stabilite.

La data de 23 ianuarie 2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare prin răspunsul nr. 21/435 a informat SA „Restaurant Doina” că potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, imobilul este amplasat în zona cu codul „C6”, comercială de recreere, cu funcțiuni de agrement, tip parcuri de distracții. Prin urmare, destinația obiectivului solicitat proiectării nu se încadrează în prevederile Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, iar, solicitarea nu poate fi satisfăcută (f.d. 11, volumul I).

La data de 24 ianuarie 2019, SA „Restaurant Doina” a contestat cu cerere prealabilă refuzul nr. 21/435 din 23 ianuarie 2019, indicând că nu este de acord cu poziția invocată de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, o consideră eronată și ilegală în fond, ca fiind emisă contrar prevederilor legii, argumentând cu temeiurile de fapt și de drept care confirmă ilegalitatea refuzului în eliberarea actului administrativ solicitat conform procedurii stabilite de lege (f.d. 12-14, volumul I).

Prin răspunsul nr. 21/162-pp; 21/161-p, nr. 111/388 din 30 ianuarie 2019 Direcția

Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat despre refuzul în examinarea cerințelor înaintate în cererea prealabilă, reiterând că imobilul se află în zonă cu codul „C6”, cu coeficientul de utilizare a terenului comercial maxim (CUT); 0,5, care, conform punctului B.9, grup de folosință nr. 5, restricționează amplasarea hotelurilor de tranzit în zone de recreere (f.d. 15-16, volumul I).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SA „Restaurant Doina” a solicitat anularea refuzului nr. 21/435 din 23 ianuarie 2019 în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare și refuzului nr.21/162-pp; 21/161-p la nr. 111/388 din 30 ianuarie 2019 ca fiind ilegale în fond și emise contrar prevederilor legii; obligarea părților să emită și să elibereze actul administrativ solicitat și anume, certificatul de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană, pe terenul cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6 conform procedurii stabilite de art. 4 alin. (2) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii depusă de SA „Restaurant Doina” și a anulat refuzul nr. 21/435 din 23 ianuarie 2019 și refuzul nr. 21/162-pp; 21/161-p la nr. 111/388 din 30 ianuarie 2019 în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare ca fiind ilegale în fond și emise contrar prevederilor legii, cu obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău să emită și să elibereze SA „Restaurant Doina” actul administrativ solicitat - certificatul de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană pe terenul cu numărul cadastral XXXXX din strada Trandafirilor, numărul 6, municipiul Chișinău conform procedurii stabilite de art. 4 alin. (2) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, considerând hotărârea primei instanțe legală și întemeiată.

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au constatat că hotarele spațiilor verzi din intravilanul municipiului Chișinău au fost stabilite prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 19/1 din 28 septembrie 2000. Însă, acest act a fost anulat parțial prin hotărâre judecătorească irevocabilă, și anume în partea pct. 2 al deciziei și pct. 2 s. p. 3 anexa nr. 1 la această decizie, în partea în care se referă la lotul de teren cu suprafața de 0.53 ha din str. Trandafirilor nr. 6 mun. Chișinău, aferent obiectivului privat al SA „Restaurant Doina”. Prin urmare, prin efectul anulării parțiale a actului de stabilire a hotarelor spațiilor verzi, administrația publică locală avea obligația de a modifica Planul urbanistic general al orașului Chișinău, întru aducerea acestuia în conformitate cu hotărârea judecătorească irevocabilă.

Instanțele de judecată au reținut că nu poate fi acceptată poziția Consiliului municipal Chișinău și a Primăriei mun. Chișinău, precum că nu a fost emisă decizie privind executarea hotărârii din 07 aprilie 2009 a Curții de Apel Chișinău, respectiv, terenul încă face parte din Parcul „Valea Trandafirilor”. Or, acest fapt nu este imputabil SA „Restaurant Doina”, care a înaintat hotărârea spre executare și poate fi calificat drept

un abuz din partea debitorului Consiliul municipal Chișinău. Iar, creditorul SA „Restaurant Doina” nu poate fi obligat să suporte consecințele inacțiunii debitorului, care s-a eschivat de la executarea obligațiilor stabilite în documentul executoriu.

Instanțele de judecată au menționat că, faptul înaintării spre executare a hotărârii din 07 aprilie 2009 se confirmă prin depunerea de către executorul judecătoresc a cererii privind schimbarea modului și a ordinii de executare a hotărârii, care a fost admisă. Iar, încheierea emisă în acest sens a constituit temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al SA „Restaurant Doina” asupra terenului. Dreptul de proprietate al societății asupra terenului nominalizat a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 23 mai 2012.

În concluzie, instanțele ierarhic inferioare au notat că refuzul administrației publice locale de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare, aduce atingere dreptului de proprietate al SA „Restaurant Doina”, deoarece, prin efectul refuzului, proprietarul nu-și poate folosi bunul conform destinației dorite, astfel, fiindu-i lezat dreptul de folosință ca atribut al dreptului de proprietate. În aceste condiții, instanța de fond întemeiat a obligat pârâții să elibereze reclamantei certificatul de urbanism pentru proiectare, deoarece actele judecătorești irevocabile, emise în privința terenului litigios, constată că acest teren nu poate aparține categoriei „spații verzi”, deoarece este aferent unor obiective private, iar, proprietarul legal al acestuia este SA „Restaurant Doina”, care îl utilizează în procesul tehnologic. Excluderea terenului litigios din hotarele Parcului „Valea Trandafirilor” rămâne a fi doar o formalitate juridică, deoarece actul administrativ de stabilire a hotarelor spațiilor verzi din intravilanul municipiului Chișinău a fost anulat, în partea ce vizează terenul litigios, printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă. Respectiv, prin efectele juridice ale hotărârii respective, terenul litigios este exclus din hotarele spațiilor verzi.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că, soluția dată de către instanțele judecătorești este greșită.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 01 aprilie 2019), orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Conform art. 16 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ (în vigoare până la 01 aprilie 2019), 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.

Art. 2 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 definește certificatul de urbanism pentru proiectare ca fiind 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.

Potrivit art. 3 alin. (1), (2) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr. 1) se elaborează și se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza: a) cererii proprietarilor (anexa nr.1¹), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

Conform art. 4 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Materialele cauzei atestă că, potrivit adeverinței de privatizare nr. 6/03 din 14 aprilie 2008, SA „Restaurant Doina” este proprietarul construcțiilor (clădirea restaurantului, anexă la clădirea restaurantului, clădirea barului de bere, încăperile depozitului) amplasate pe str. Trandafirilor nr. 6, mun. Chișinău (f.d. 17, volumul I).

La 28 septembrie 2000, Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 19/1 „Cu privire la stabilirea hotarelor spațiilor verzi din intravilanul municipiului Chișinău”.

Prin decizia menționată, terenul cu suprafața de 0.53 ha din str. Trandafirilor nr. 6, mun. Chișinău, aferent construcțiilor proprietate privată ale SA „Restaurant Doina”, a fost inclus în categoria spațiilor verzi, fiind confirmat dreptul de folosință al Asociației de Gospodărire a Spațiilor Verzi asupra acestuia.

La 09 martie 2009, SA „Restaurant Doina” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, prin care a solicitat anularea pct. 2 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 19/1 din 28 septembrie 2000 și pct. 2 s.p. 3 anexa 1 la această decizie, în partea în care se referă la lotul de teren cu suprafața de 0.53 ha, din str. Trandafirilor nr. 6 mun. Chișinău, recunoașterea ilegalității refuzului nr. 01-08-071 din 04 august 2008 și obligarea emiterii deciziei de transmitere în proprietate privată a acestui lot de pământ.

Prin hotărârea din 07 aprilie 2009 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă acțiunea depusă de SA „Restaurant Doina” și a fost anulat pct. 2 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 19/1 din 28 septembrie 2000 „Cu privire la stabilirea hotarelor spațiilor verzi din intravilanul municipiului Chișinău” și pct. 2 s.p. 3 anexa nr. 1 la această decizie, în partea în care se referă la lotul de teren cu suprafața de 0.53 ha din str. Trandafirilor nr. 6 mun. Chișinău, aferent obiectivului privat al SA „Restaurant Doina”. De asemenea, a fost recunoscut ilegal refuzul nr. 01-08-1971 din 04 august 2008, fiind obligat Consiliul

municipal Chișinău să emită decizia de transmitere în proprietate privată SA „Restaurant Doina” lotul de pământ cu suprafața de 0.53 ha din str. Trandafirilor nr. 6 mun. Chișinău, aferent obiectivului privat și utilizat în procesul tehnologic (f.d. 19-21, volumul I).

Hotărârea din 07 aprilie 2009 a Curții de Apel Chișinău a fost înaintată spre executare, însă, Consiliul municipal Chișinău nu a emis decizia de transmitere a terenului în proprietate privată intimă SA „Restaurant Doina”.

În legătură cu acest fapt, executorul judecătoresc a înaintat în instanță cerere privind schimbarea modului și a ordinii de executare a hotărârii judecătorești, în partea în care Consiliul municipal Chișinău a fost obligat să emită decizia de transmitere a terenului în proprietate privată către SA „Restaurant Doina”.

Prin încheierea din 27 octombrie 2011 a Curții de Apel Chișinău, cererea a fost admisă și a fost schimbată ordinea de executare a hotărârii din 07 aprilie 2009 a Curții de Apel Chișinău, în partea obligării Consiliului municipal Chișinău să transmită SA „Restaurant Doina” lotul de pământ cu suprafața de 0,5302 ha din str. Trandafirilor, 6, aferent obiectivului privat și utilizat în procesul tehnologic. S-a dispus transmiterea în proprietate privată SA „Restaurant Doina” a lotului de teren cu suprafața de 0.5302 ha, cu numărul cadastral XXXXX, din str. Trandafirilor, 6, mun. Chișinău și perceperea de la SA „Restaurant Doina” în contul Consiliului municipal Chișinău a prețului normativ al terenului în mărime de 832 147 de lei. S-a indicat că încheierea constituie temei pentru înregistrarea de către OCT Chișinău în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al SA „Restaurant Doina” asupra terenului cu numărul cadastral 0100101265, cu suprafața de 0.5302 ha, din str. Trandafirilor, 6, mun. Chișinău (f.d. 22-25, volumul I).

Prin încheierea din 18 decembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, a fost explicat sensul, extinderea și aplicarea dispozitivului hotărârii din 07 aprilie 2009 a Curții de Apel Chișinău și anume: prin anularea pct. 2 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 19/1 din 28.09.2000 „Cu privire la stabilirea hotarelor spațiilor verzi din intravilanul municipiului Chișinău” și pct. 2 s.p. 3 anexa nr. 1 la această decizie, în partea în care se referă la lotul de teren cu suprafața de 0.53 ha din str. Trandafirilor nr. 6 mun. Chișinău, aferent obiectivului privat al SA „Restaurant Doina”, se înțelege că terenul respectiv nu face parte din spațiile verzi Parcul Valea Trandafirilor și necesită a fi exclus din hotarele spațiilor verzi Parcul Valea Trandafirilor (f.d. 26-28, volumul I).

Conform art. 2 din Legea cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale nr. 591 din 23 septembrie 1999, în sensul prezentei legi, se definesc următoarele noțiuni:

spațiu verde - sistem armonizat arhitectural, format din elemente ale complexelor peisagistice intravilane și extravilane ale localităților urbane și rurale (peisaje naturale, sectoare ale cursurilor de apă și bazine acvatice, construcții rutiere, horticole, locative), important din punct de vedere estetic, biologic și ecologic, care include, de regulă, o comunitate de vegetație (lemnoasă arborescentă, arbustivă, floricolă și erbacee) și animale;

parc - spațiu verde, cu suprafața de peste 20 de hectare, care oferă, într-un cadru vegetal bogat și variat, posibilități de recreere cu exercitare de activități compensatorii din sfera odihnei active (sport, jocuri în aer liber) și pasive sau de activități cu caracter

cultural (spectacole etc.).

Conform art. 16 din Legea cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale, în dependență de funcțiile și modul de folosință, se disting următoarele categorii de spații verzi: 1) spații verzi de folosință generală: a) scuaruri; b) grădini; c) parcuri; d) păduri-parc; e) spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație.

În conformitate cu art. 20 alin. (2) din Legea nr. 591 din 23 septembrie 1999, construcțiile și amenajările incompatibile cu destinația spațiilor verzi (obiective industriale, locative, stații de alimentare cu combustibil etc.) sunt interzise.

Potrivit art. 6 alin. (1), (3) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996, documentația de urbanism și amenajare a teritoriului include planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice și regulamentele aferente acestora. 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.

Prevederile art. 13 alin. (1) și (5) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului stipulează că, planul urbanistic general se întocmește pentru fiecare localitate. Parte componentă a planului urbanistic general este Regulamentul local de urbanism.

Art. 17 alin. (3) din aceeași Lege prevede că, regulamentul local de urbanism este ansamblul documentelor scrise, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale planurilor urbanistice generale și zonale aprobate, inclusiv condițiile ce trebuie să fie respectate la aplicarea acestora.

La data de 22 martie 2007 a fost aprobat Planul urbanistic general al orașului Chișinău, iar, la 25 decembrie 2008 a fost aprobat Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău.

În speță, refuzul Consiliului municipal Chișinău în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare se bazează pe faptul că, potrivit Planului urbanistic general al orașului Chișinău și Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, terenul din str. Trandafirilor nr. 6, mun. Chișinău, cu numărul cadastral XXXXX este amplasat în hotarele Parcului „Valea Trandafirilor”, această zonă deținând codul „C6” (comercială de recreere, cu funcțiuni de agrement, tip parcuri de distracții), iar, destinația obiectivului solicitat proiectării nu se încadrează în prevederile Regulamentului.

Astfel, potrivit recurentului, eliberarea certificatului de urbanism de proiectare, conform destinației solicitate, nu este posibilă dat fiind faptul că terenul a fost inclus în hotarele spațiilor verzi și conform poziției expuse în răspunsul la cererea prealabilă, dreptul de proprietate al SA „Restaurant Doina” asupra terenului a fost înregistrat la distanța de 11 ani de la stabilirea hotarelor Parcului „Valea Trandafirilor”.

În această ordine de idei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține ca fiind întemeiat refuzul Consiliului municipal Chișinău în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, or, art. 20 alin. (2) din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, prevede expres că, construcțiile și amenajările incompatibile cu destinația spațiilor verzi (obiective

industriale, locative, stații de alimentare cu combustibil etc.) sunt interzise.

Prin cererea nr. 435 din 21 ianuarie 2019, SA „Restaurant Doina” a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană, pe terenul cu numărul cadastral XXXXX de pe strada Trandafirilor, numărul 6.

Însă, după cum s-a constatat supra, terenul cu numărul cadastral XXXXX este amplasat în hotarele Parcului „Valea Trandafirilor”, această zonă deținând codul „C6”, fapt confirmat prin Planșa J 10 din Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău (f.d. 51, volumul I), care nu permite edificarea construcțiilor pentru care intimata solicită certificat de urbanism. Or, destinația obiectivului solicitat proiectării nu se încadrează în prevederile Regulamentului local de urbanism al mun. Chișinău.

Iar, deținerea în proprietate de către SA „Restaurant Doina” a terenului cu numărul cadastral XXXXX din str. Trandafirilor, numărul 6, nu modifică faptul amplasării în continuare a acestui teren, chiar și după dobândirea dreptului de proprietate al intimitei, în zona Parcului Valea Trandafirilor din or. Chișinău și nici o altă cale de excludere a acestui teren de sub auspiciul acestei restricții nu există, decât prin modificarea Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, care până în prezent nu a fost modificată, efectele acesteia fiind valabile și obligatorii.

În acest sens se rețin prevederile art. 315 alin. (3) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), care stipulează că dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

Astfel, limitările ce sunt impuse proprietarului terenului litigios, prin reglementările actelor normative indicate, nu îngăduiesc și nu limitează realizarea dreptului de proprietate al intimitei, ci instituie anumite reguli și condiții în conformitate cu care aceasta urmează să-și exercite dreptul de proprietate. Mai mult ca atât, la momentul dobândirii dreptului de proprietate al SA „Restaurant Doina” asupra terenului cu numărul cadastral XXXXX din str. Trandafirilor, numărul 6, acesta a fost obținut ca teren aferent edificiului - restaurant situat pe acesta. În prezent însă, intimata solicită eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană, pe terenul cu numărul cadastral XXXXX.

În circumstanțele expuse, refuzul administrației publice locale de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectarea unui centru polivalent cu funcții comerciale, de agrement, spații hoteliere și birouri cu parcare auto subterană, este în conformitate cu legea, fiind proporțional în coraport cu starea de fapt constatată în cadrul soluționării cererii cu privire la eliberarea certificatului de urbanism, motiv din care acțiunea depusă de SA „Restaurant Doina” este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Astfel, din considerentele menționate, 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 depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi

decizii, prin care acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 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

decide:

Se admite recursul depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău.

Se casează integral decizia din 04 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 18 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Restaurant Doina” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii certificatului de urbanism și se emite o nouă decizie, prin care:

Se respinge acțiunea depusă de Societatea pe Acțiuni „Restaurant Doina” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii certificatului de urbanism, ca fiind neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu

Mariana Pitic