

Dosarul nr. 3ra-116/22  
2-21008830-01-3ra-09022022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani (jud. G. Ciobanu)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Minciuna, E. Palanciuc, V. Clima)

## DECIZIE

25 mai 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Nicolae Craiu  
Nina Vascan  
Aliona Miron  
Ala Cobăneanu

examinând recursul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „NG-Invest” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului individual favorabil

împotriva deciziei din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, prin care a fost admisă acțiunea

constată:

La 20 ianuarie 2021, SRL „NG-Invest”, reprezentată de avocatul Andrei Crasnostan a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului individual favorabil.

În motivarea acțiunii a indicat că SRL „NG-Invest” este proprietarul terenului cu nr. cadastral XXXXX și a construcției cu nr. cadastral XXXXX.01 de pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX și a construcției cu nr. cadastral XXXXX cu adresa în mun. XXXXX str. XXXXX, ce au fost procurate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3325 din 21 mai 2019 și acordului nr. 4275 din 11 iunie 2019, fiind înregistrate corespunzător în Registrul bunurilor imobile.

A comunicat că la 9 octombrie 2020, SRL „NG-Invest” a adresat autorității publice municipale o cerere, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime

2S+P+3E+M, pe terenul cu numărul cadastral XXXXX, anexând la aceasta toate actele prevăzute de legislația în vigoare, inclusiv fișa de avizare a schiței de proiect, emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului National al Monumentelor Istorice nr.15 din 28 iulie 2020, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice, raportul de expertiză nr. 9581-09-20/T privind posibilitățile tehnice de reabilitare și adaptare la funcțiunii noi a imobilului din str. XXXXX, mun. XXXXX (cu fațadele executate), răspunsul CJ-05 nr. 175 din 21 iulie 2020 al Comisiei juridice numiri și imunități a Parlamentului Republicii Moldova, etc.

Prin scrisoarea nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020, SRL „NG-Invest”, a fost informată că actul permisiv solicitat nu poate fi eliberat, din motiv că posibilitatea valorificării terenului cu nr. cadastral XXXXX va fi examinată doar după aprobarea planului urbanistic zonal Centru și a schemei complexe a transporturilor.

Nefiind de acord cu răspunsul indicat, la 9 decembrie 2020, SRL „NG-Invest” a înaintat o cerere prealabilă, în care a indicat că abordarea autorității publice municipale nu se încadrează în limitele legale de soluționare a cererii petiționarului privind eliberarea certificatului de urbanism, deoarece nu oferă un răspuns plauzibil și o motivare corespunzătoare refuzului enunțat, dar mai degrabă poartă un caracter de incertitudine, fără o justificare coerentă și limitează dreptul de proprietate al acesteia asupra imobilelor sale.

Prin scrisoarea nr. 21/3146-p din 21 decembrie 2020, a fost reiterată poziția anterior expusă a autorității publice, iar cererea prealabilă a fost respinsă ca fiind nemotivată, cu mențiunea că actul permisiv nu poate fi eliberat.

A notat SRL „NG-Invest” că a apreciat drept neîntemeiat refuzul autorității publice municipale, deoarece motivele invocate în respingerea cererii nu-i pot fi opozabile și nu există pe caz o justificare legală ce ar permite o îngrădire a dreptului de proprietate al reclamantei.

A ținut să menționeze că Regulamentul local de urbanism al mun. Chișinău a fost elaborat încă în anul 2008 și a fost propus spre aprobare Consiliului municipal Chișinău prin proiectul de decizie nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, însă până la moment acest act nu a fost adoptat, iar situația dată pe parcursul timpului (inclusiv și la moment) a creat impedimente de modernizare, valorificare și dezvoltare a patrimoniului, situat în zona centrală a mun. Chișinău.

Astfel, prin cererea nr. 02/111-4087 din 6 iulie 2020, SRL „NG-Invest” a intervenit față de Primarul General al mun. Chișinău cu solicitarea de inițiere a elaborării Planului urbanistic zonal (PUZ) în perimetrul străzilor str. XXXXX, bd. XXXXX, str. XXXXX, str. XXXXX, cu oferta de a suporta cheltuielile necesare și a finanța lucrările instituțiilor abilitate, pe cont propriu, pentru elaborarea actelor necesare, însă până în prezent nu a urmat o reacție.

Totodată, a precizat că la 11 iunie 2020, SRL „NG-Invest” a adresat Parlamentului Republicii Moldova, Comisia juridică numiri și imunități, o cerere, la care a primit scrisoarea de răspuns CJ-05 nr.175 din 21 iulie 2020, prin care se specifică că actul respectiv urmează a fi eliberat în baza cererii proprietarului de către Primarul unității-teritorial administrative, după depunerea cererii și prezentarea actelor

specificate la art. 3 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcție și în termenul indicat la art. 5 al aceleiași legi, fără a fi indicate rezerve.

A specificat că SRL „NG-Invest” a prezentat toate actele impuse de lege odată cu cererea de solicitare a eliberării certificatului de urbanism, pentru valorificarea terenului sus-indicat și a construcțiilor amplasate pe acesta, pentru a diminua din sarcina autorității publice municipale, impusă de art. 4 alin. (6) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor în construcție, a prezentat și actele susmenționate, respectiv toate avizele necesare din partea organului abilitat, ce are atribuții de reglementare a patrimoniului istoric al acestei zone municipale, cu regim special.

Subsecvent, a reiterat că refuzul de eliberare a actului administrativ solicitat (certificatul de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție) poartă un caracter ilegal, deoarece această poziție este nejustificată, or anume Consiliul municipal Chișinău, prin prisma cadrului legal, este responsabil de asigurarea adoptării și punerii în aplicare a planului urbanistic general și zonal al mun. Chișinău, însă datorită inacțiunilor acestui organ de stat și din motive independente de voința reclamantei, acest fapt nu s-a realizat, în același timp ofertele de implicare și subvenționare a acestui proces înaintate de reclamantă fiind ignorate de autoritatea publică și astfel, SRL „NG-Invest” fiind impusă, în condiții de imprevizibilitate, să suporte o limitare nejustificată în privința exercitării dreptului său de proprietate.

Și-a întemeiat pretențiile în baza art. 2 alin. (5), 3 alin. (1), 4 alin. (6) din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea lucrărilor în construcție, art. 1 alin. (3), 12, 19 lit. b) din Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, art. 15, 26 alin. (2), 46 alin. (1), 127 alin. (1), (2) din Constituție, art. 500 alin. (1), 501 alin. (1) Cod civil, art. 5, 6, 11 alin. (1) lit. a), 17, 20, 28 alin. (1), 29 alin. (1), 118 alin. (1), 189 alin. (1), 206 alin. (1) lit. b), 224 alin. (1) lit. b), 225 alin. (2) lit. d) Cod administrativ.

A solicitat admiterea acțiunii, anularea scrisorii-răspuns nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020, semnată de Viceprimarul mun. Chișinău, Victor Chironda și a scrisorii-răspuns nr. 21/3146-p din 21 decembrie 2020, semnată de Șeful adjunct interimar al Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Consiliului municipal Chișinău, Igor Vrabie, precum și obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău să elibereze beneficiarului SRL „NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX.

Prin hotărârea din 24 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, a fost admisă acțiunea.

A fost anulată decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020 și decizia 21/3146-p din 21 decembrie 2020 și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

A fost anulată decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020 și decizia 21/3146-p din 21 decembrie 2020 cu privire la cererea prealabilă, adoptate în privința SRL „NG-Invest”.

A fost obligat Primarul General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism în privința SRL „NG-Invest” pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX.

Prin decizia din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău.

La 2 decembrie 2021, prin intermediul poștei electronice, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au depus recurs motivat împotriva deciziei din 24 noiembrie 2021, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii, ca neîntemeiată.

În susținerea recursului au invocat că hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel sunt ilegale, admise cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual, precum și nu au fost elucidate pe deplin toate circumstanțele importante pentru soluționarea justă a fondului cauzei.

Au obiectat că atât prima instanță, cât și instanța de apel au determinat incorect obiectul probațiunii, care trebuie determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la temeiul pretențiilor și obiecțiilor părților, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Au menționat că potrivit Planului Urbanistic General (PUG) al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, imobilul este amplasat în nucleul istoric al Chișinăului, monument de importanță națională, inclus cu nr. 308 în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531-XII din 22 iunie 1993.

Mai mult ca atât, potrivit Regulamentului local de urbanism al mun. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, imobilul este amplasat în zona cu codul „C2”, care cuprinde funcțiuni ce asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

Au specificat că potrivit pct. 4 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, pentru zona centrală istorică a or. Chișinău, Regulamentul local de urbanism intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Planului Urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor.

În acest context, posibilitatea valorificării terenului cu nr. cadastral XXXXX va fi examinată după aprobarea Planului Urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor.

Având în vedere că pentru zona istorică centrală nu există documentație urbanism, adoptată de Consiliul municipal Chișinău, precum și de modificările operate în Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (modificarea art. 3 alin. (1) și abrogarea art. 4 alin. (2) prin Legea nr. 3 din 6 februarie 2020), au comunicat că actul permisiv nu poate fi eliberat.

Au considerat că conținutul dorit de intimat în certificatul de urbanism nu rezultă din reglementările locale de urbanism, aceasta fiind inadmisibilă, întrucât principiul legalității trebuie respectat și în privința conținutului certificatului de urbanism, astfel

că un certificat de urbanism eliberat cu încălcarea dispozițiilor legale și a regulamentelor locale de urbanism conduce implicit și la eliberarea unei autorizații de construire ilegale.

Totodată, au remarcat că certificatul de urbanism nu este o simplă operațiune administrativă care premerge emiterea autorizației de construire, ci este un act premergător, care, prin emiterea sa, produce efecte juridice de sine stătătoare prin care pot fi lezate drepturi sau interese legitime ale unor terțe persoane sau chiar a beneficiarului.

În contextul în care acesta poate fi contestat și pe cale directă în contencios administrativ, au reiterat că solicitările înaintate în acțiune urmează a fi respinse ca neîntemeiată de către instanță, cu reținerea argumentelor invocate în cererea de recurs.

La 14 februarie 2022, SRL „NG-Invest”, reprezentată de avocatul Andrei Crasnostan a depus referință la recursul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, solicitând respingerea acestuia, cu menținerea în vigoare și fără modificări a deciziei din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

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.

Potrivit art. 245 alin. (1) 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. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 24 noiembrie 2021, în ședință publică.

Din materialele cauzei rezultă că la 2 decembrie 2021, prin intermediul poștei electronice, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău a depus recurs motivat împotriva deciziei din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău (f. d. 222-224).

Astfel, recursul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău împotriva deciziei din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău este în termen.

În conformitate cu prevederile art. 247 Cod 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.

Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate.

Studiind materialele dosarului, Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă decizie, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu 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 sânt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Iar potrivit art. 194 alin. (1) și (2) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept. 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.

Astfel, după cum rezultă din actele cauzei, și anume din extrasul din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX și a construcției cu nr. cadastral XXXXX situate în mun. XXXXX str. XXXXX, este înregistrat după SRL „NG-Invest”, în baza acordului de modificare a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1/2 din 3 august 2020 și contractului de vânzare-cumpărare, înregistrare provizorie, până la achitarea a 95% nr. 3325 din 16 mai 2019 (f. d. 68).

Este cert și faptul că la 9 octombrie 2020, SRL „NG-Invest” a depus către Primarul general al mun. Chișinău o cerere, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. XXXXX str. XXXXX, la care a anexat planul lotului, planul de amplasare a imobilului cu nr. cadastral XXXXX din str. XXXXX, fișa de avizare nr. 05/2-09/4107 din 3 august 2020 eliberată de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova, emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice nr. 15 din 28 iulie 2020, raportul de expertiză nr. 9581-09-20/T din 9 septembrie 2020 privind posibilitățile tehnice de reabilitare și adaptare la funcții noi a imobilului din mun.

XXXXX str. XXXXX, elaborat de către ÎS „Serviciul de Stat pentru Verificarea și Expertizarea Proiectelor și Construcțiilor”, precum și scrisoarea Comisiei juridice, numiri și imunități a Parlamentului Republicii Moldova nr. CJ-05 175 din 21 iulie 2020 (f. d. 11 - 33).

Ca urmare, prin răspunsul Viceprimarului mun. Chișinău nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020, a fost comunicat SRL „NG-Invest”, că având în vedere că pentru zona istorică centrală nu există documentație de urbanism adoptată de Consiliul municipal Chișinău, precum și de modificările operate în Legea nr. 163 din 9 iulie 2020 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în prezent actul permisiv nu poate fi eliberat, iar posibilitatea valorificării terenului cu nr. cadastral XXXXX, va fi examinată după aprobarea Planului urbanistic zonal Centru și a Schemei Complexe a transporturilor (f. d. 34).

La 9 decembrie 2020, SRL „NG-Invest” a adresat Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cererea prealabilă, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX.

Iar prin răspunsul Direcției generală arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/3146-p din 21 decembrie 2020, cererea prealabilă a SRL „NG-Invest” a fost calificată ca nemotivată și care nu poate fi satisfăcută (f. d. 38).

SRL „NG-Invest”, reprezentată de avocatul Andrei Crasnostan înaintând acțiunea în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, a solicitat anularea scrisorii-răspuns nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020, semnată de Viceprimarul mun. Chișinău, Victor Chirona și a scrisorii-răspuns nr. 21/3146-p din 21 decembrie 2020, semnată de Șeful adjunct interimar al Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Consiliului municipal Chișinău, Igor Vrabie, precum și obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău să elibereze beneficiarului SRL „NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a admis acțiunea, a anulat decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020 și decizia 21/3146-p din 21 decembrie 2020 și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, a anulat decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020 și decizia 21/3146-p din 21 decembrie 2020 cu privire la cererea prealabilă, adoptate în privința SRL „NG-Invest” și a obligat Primarul General al mun. Chișinău să emită certificatul de urbanism în privința SRL „NG-Invest” pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX.

Judecând apelul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, instanța de apel a respins apelul și a menținut hotărârea primei instanțe.

Întru argumentarea soluțiilor adoptate, instanțele de judecată ierarhic inferioare au stabilit pe lângă faptul că SRL „NG-Invest” a prezentat toate actele impuse de lege,

odată cu cererea de solicitare a eliberării certificatului de urbanism, ultima a prezentat și fișa de avizare a schiței de proiect, emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice nr. 15 din 28 iulie 2020.

Astfel au conchis că decizia Consiliului a fost una pozitivă, așa cum organul abilitat cu atribuții de reglementare a patrimoniului istoric al zonei municipale cu regim special a admis aprobarea schiței de proiect, ceea ce combate argumentele Primăriei mun. Chișinău și ale Consiliului municipal Chișinău referitor la faptul că motivul ce a impus respingerea cererii de eliberare a certificatului de urbanism, a fost că imobilul este amplasat în nucleul istoric al Chișinăului.

Cu referire la insuficiența documentației de urbanism, invocată de către autoritățile pârâte, instanțele de judecată au atestat că deși art. 4 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție dispune că certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, totuși acest fapt nu este opozabil SRL „NG-Invest”, în contextul în care, elaborarea și aprobarea ei, ține de competența autorității publice locale, organul executiv al căreia este și emitentul certificatului de urbanism pentru proiectare solicitat de către SRL „NG-Invest”.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată, însă, că instanțele de judecată ierarhic inferioare la adoptarea hotărârilor sale au interpretat eronat normele de drept material și au dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, fapt ce a dus la soluționarea greșită a cauzei.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține prevederile art. 2 din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, potrivit cărora certificatul de urbanism pentru proiectare constituie actul 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.

Conform dispozițiilor art. 4 din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Totodată, în corespundere cu art. 1 din Legea nr. 835 din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, prevederile cu caracter reglementator constituie prevederile cuprinse în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului, inclusiv în regulamentele de urbanism, care stabilesc reglementări în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, ce se aplică efectiv în practică asupra fiecărei parcele cadastrale în parte. Ele constituie elemente de fundamentare obligatorii, necesare eliberării certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire, desființare, funcționare sau schimbare a destinației.

Din conținutul normelor citate, rezultă că regimul arhitectural-urbanistic din certificatul de urbanism pentru proiectare urmează să cuprindă date cu referire la

destinația imobilului/terenului, stabilită prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Coroborând prevederile enunțate la materialul probator administrat în speță, instanța de recurs relevă că potrivit Planului Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, imobilul cu nr. cadastral XXXXX, din mun. XXXXX str. XXXXX, este amplasat în nucleul istoric al Chișinăului, monument de importanță națională, inclus cu nr. 308 în registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului RM nr. 1531-XII din 22 iunie 1993.

La caz, este incontestabil și faptul că, conform Regulamentului local de urbanism al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, imobilul în litigiu este amplasat în zona cu codul „C2”, care cuprinde funcțiuni ce asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

În acest aspect, incidență directă speței au și prevederile pct. 4 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, care reglementează expres că pentru zona centrală istorică a orașului Chișinău, Regulamentul local de urbanism intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Planului Urbanistic Zonal Centru și Schemei complexe a transporturilor.

Raportând aceste particularități la circumstanțele speței, instanța de recurs constată că la materialele dosarului lipsesc date cu privire la aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Planului Urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor, în același timp lipsa acestui plan nefiind negat de însuși părțile în proces și nici de către instanțele de judecată ierarhic inferioare.

Astfel fiind, având în vedere faptul că pentru zona istorică centrală nu există documentație de urbanism adoptată de Consiliul municipal Chișinău, instanța de recurs conchide că Viceprimarul mun. Chișinău prin răspunsul nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020, precum și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, prin răspunsul nr. 21/3146-p din 21 decembrie 2020, justificat au respins solicitarea SRL „NG-Invest” cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasată pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX.

Or, din analiza dispozițiilor sus citate, rezultă indubitabil că posibilitatea valorificării terenului cu nr. cadastral XXXXX, poate fi examinată de către autoritatea competentă, doar după aprobarea Planului Urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor.

Fiind cert că prin Legea nr. 3 din 6 februarie 2020 pentru modificarea unor acte legislative, în vigoare din 21 februarie 2020, au fost abrogate prevederile art. 4 alin. (2) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, care reglementau 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 (centrul de medicină preventivă, inspectoratul ecologic, serviciul de pompieri și salvatori), INCP „Urbanproiect” (pentru

toate localitățile, cu excepția municipiului Chișinău), IMP „Chișinăuproiect” (pentru municipiul Chișinău), va servi drept temei pentru elaborarea și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare.

Distinct de cele reliefate, instanța de recurs conchide că instanțele de judecată ierarhic inferioare într-un mod eronat au concluzionat că insuficiența documentației de urbanism invocată de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău nu se încadrează în exigențele legale.

Aceste concluzii ale instanțelor de judecată ierarhic inferioare, se combat, de altfel, cu prevederile Legii nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care setează elementele definitorii ale unui certificat de urbanism pentru proiectare, ce presupune un caracter de reglementare pentru beneficiar și se bazează semnificativ pe documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului.

În această ordine de idei, se reliefează că atât prima instanță, cât și instanța de apel într-un mod ambiguu au reținut ca temei de admitere a acțiunii, actele depuse de către SRL „NG-Invest” așa ca: fișa de avizare nr. 05/2-09/4107 din 3 august 2020 eliberată de către Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova, emisă în baza procesului-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice nr. 15 din 28 iulie 2020, potrivit căreia în rezultatul examinării solicitării înregistrare cu nr. 7924 din 23 iulie 2020 s-a dispus aprobarea schiței de proiect privind reabilitarea și adaptarea la funcțiuni noi a clădirii cu statut de monument de categorie locală și construirea pe terenul privat cu numărul cadastral XXXXX a unui bloc de locuințe cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, în conformitate cu art. 4 alin. (6) din Legea privind autorizarea lucrărilor de construcție.

Or, în situația în care, pentru zona istorică centrală nu există documentația de urbanism adoptată de Consiliul municipal Chișinău, instanța de recurs apreciază ca fiind greșită concluzia instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că decizia Consiliului a fost una pozitivă, așa cum organul abilitat cu atribuții de reglementare a patrimoniului istoric al zonei municipale cu regim special a admis aprobarea schiței de proiect.

Sub acest aspect, este lipsită de esență și mențiunea instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că elaborarea și aprobarea documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului ține de competența autorității publice locale, și nu este opozabilă SRL „NG-Invest”.

Și asta deoarece, eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX, cu încălcarea dispozițiilor legale și ale regulamentelor locale de urbanism, este inadmisibilă, chiar și în situația în care sunt prezente inacțiunile administrației publice locale.

Mai cu seamă că, însuși SRL „NG-Invest”, prin cererea nr. 02/111-4087 din 6 iulie 2020 adresată Primarului general al mun. Chișinău, solicitând inițierea elaborării Planului urbanistic zonal (PUZ) în perimetrul străzilor str. XXXXX, str. XXXXX, str. XXXXX, str. XXXXX, a recunoscut necesitatea existenței planului urbanistic zonal la eliberarea certificatului de urbanism (f. d. 39).

Astfel fiind, conjunctura descrisă supra indică cu certitudine la netemeinicia hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel cu privire la admiterea acțiunii.

Față de toate aceste considerente, se impune respingerea cererii de chemare în judecată a SRL „NG-Invest” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la anularea scrisorii-răspuns nr. 21/1376AP din 12 noiembrie 2020, semnată de Viceprimarul mun. Chișinău, Victor Chironda și a scrisorii-răspuns nr. 21/3146-p din 21 decembrie 2020, semnată de Șeful adjunct interimar al Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Consiliului municipal Chișinău, Igor Vrabie, precum și obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău să elibereze beneficiarului SRL „NG-Invest” certificatul de urbanism pentru proiectare, reabilitare și construcție a unui bloc locativ cu nivelul de înălțime 2S+P+3E+M, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX.

Pentru motivele expuse, 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 Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă decizie cu privire la respingerea acțiunii în contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „NG-Invest”.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c), art. 248 alin. (2) Cod administrativ, prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) Cod 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 Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău.

Se casează integral decizia din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 24 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „NG-Invest” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului individual favorabil și se emite o nouă decizie prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „NG-Invest” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului individual favorabil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Nicolae Craiu

Nina Vascan

Aliona Miron

Ala Cobăneanu