

Dosarul nr.3ra-91/22  
2-20056224-01-3ra-07022022

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

## DECIZIE

05 octombrie 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  
Ala Cobăneanu  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu  
Aliona Miron

examinând recursul depus de Primarul General al municipiului Chișinău,  
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de  
Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” împotriva Primarului General al  
municipiului Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a  
autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a  
fost respins apelul depus de Primăria municipiului Chișinău împotriva hotărârii din 05  
martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani,

c o n s t a t ă:

La 26 mai 2020, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a depus cerere  
de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primarului  
General al municipiului Chișinău solicitând obligarea Primarului General al  
municipiului Chișinău să emită actul administrativ individual autorizația de construire  
Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” pentru executarea lucrărilor de  
renovare a fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXXX, reconstruire a  
obiectivului comercial (recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr.246  
din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și  
modernizare a stației de așteptare existente din str. XXXXX; încasarea cheltuielilor de  
judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, a obținut certificatul de urbanism  
nr.297/19 din 21 mai 2019.

Conform certificatului de urbanism nominalizat, Primăria municipiului Chișinău a aprobat elaborarea documentației de proiect pentru renovarea fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXXX, reconstruirea obiectivului comercial (recepționat în baza procesului - verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizarea stației de așteptare existente din str. XXXXX.

În baza acestui act, a comandat la SC „Arhstudioclub” Societate cu Răspundere Limitată, proiectul de organizare a lucrărilor de construcție care a fost elaborat, coordonat cu deținătorii de utilități, verificat în corespundere cu art.11 Cod Administrativ și avizat de către Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare la data de 13 decembrie 2019.

La 20 februarie 2020, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a înregistrat la Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Primăriei municipiului Chișinău, cererea tipizată nr.1373, prin care a solicitat eliberarea autorizației pentru efectuarea lucrărilor menționate în certificatul de urbanism, în conformitate cu documentația de proiect elaborată, la cerere fiind anexate toate actele necesare, prevăzute la art.12 din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Relevă că, la 28 februarie 2020, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, răspunsul nr.21/1373, prin care s-a comunicat că subiectul în cauză se examinează de către Direcția asistență juridică a Primăriei municipiului Chișinău și că vor fi informați suplimentar despre rezultatul examinării.

În acest context, subliniază prevederile art.12 alin.(1) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii), autorizația de construire (anexa nr.3) se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia.

Reține că, conform modificărilor operate la norma legală menționată supra, prin Legea nr.3 din 06 februarie 2020, în vigoare din 21 februarie 2020, autorizația de construire (anexa nr.3) se emite de către primarul unității administrativ teritoriale, în baza cererii proprietarului (anexa nr.3<sup>1</sup>), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare, de la data înregistrării acesteia.

În susținerea cererii de chemare în judecată face trimitere la prevederile art.60 alin.(1), (2) din Codul administrativ, art.64 Cod administrativ, art.12, alin.(6), (7) din Legea nr.163 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

În acest context indică că, contrar reglementărilor legale citate mai sus, autorizația pentru executarea lucrărilor de reconstruire nu a fost eliberată, motiv pentru care, la 11 mai 2020, a înregistrat la Primăria municipiului Chișinău, în corespundere cu prevederile art.162, 165 alin.(1) Cod Administrativ, cererea prealabilă nr.2593, prin care a solicitat eliberarea în termenul legal a autorizației pentru executarea lucrărilor de renovare a fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXXX, reconstruire a obiectivului comercial (recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr.246

din 07 iulie 2005) în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizarea stației de așteptare existente din str. XXXXX.

Ca reacție la cererea prealabilă, la 21 mai 2020, a fost invitată la sediul Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, fiindu-i înmănată prescripția nr.115/03-28, emisă în temeiul deciziei nr.10/10 din 04 decembrie 2014 a Consiliului municipiului Chișinău, prin care Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a fost obligată să demoleze pe cont propriu, până la 01 iunie 2020, construcția din str. XXXXX, cu aducerea terenului la forma inițială, în caz contrar, conform acestei prescripții, obiectivul neautorizat va fi demolat, în mod forțat, de către subdiviziunile municipale, conform dispoziției pretorului de sector.

Consideră Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” că, acțiunile Primăriei mun. Chișinău și a Preturii Centru mun. Chișinău sunt ilegale și abuzive, deoarece în textul prescripției este indicat că, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” este obligată să suspende necondiționat lucrările neautorizate și să demoleze complexul de obiective comerciale, în ansamblu cu stația de așteptare din str. XXXXX, numărul cadastral XXXXX.

În acest context, reclamantul face trimitere la prevederile Regulamentului provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia nr.10/10 din 04 decembrie 2014 a Consiliului municipal Chișinău, la care se face referire în prescripția nr.115/03-28 din 21 mai 2020, care prevede că, la pct.1.3: prin construcție neautorizată se subînțelege orice tip de construcții capitale (construcții cu destinație locativă sau cu altă destinație, împrejurări), construcții ușor demontabile (gherete, tarabe, garaje metalice, copertine, panouri publicitare, împrejurări din lemn sau metal, instalații ce blochează, căile de acces, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău), precum și amenajările spațiilor publice, executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și autorizației de construire.

Mai indică reclamantul că, nu a executat lucrări neautorizate pe adresa menționată supra, or, lucrările de construcție au fost executate în baza autorizației de construire nr.398 din 07 iulie 2004, fiind recepționate în baza procesului - verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005.

Astfel, în ipoteza executării prescripției nr.115/03-28 din 21 mai 2020, demolarea forțată a construcțiilor autorizate din str. Nicolae XXXXX ar încălca inadmisibil dreptul de proprietate al reclamantei „CIGO și CO” Societate cu Răspundere Limitată, garantat de art.(1), Protocolul 1 la CEDO și ar face imposibilă executarea unei eventuale hotărâri judecătorești privind obligarea eliberării autorizației de construcție, or, în lipsa construcțiilor existente, reconstruirea acestora, așa cum a fost aprobat prin certificatul de urbanism nr.297/19 din 21 mai 2019, ar deveni în accepțiunea reclamantului, imposibilă.

La 06 noiembrie 2020, prin intermediul oficiului poștal, avocatul Ștefan Niță, în interesele Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, a depus cererea de concretizare a revendicărilor, în care a menționat suplimentar că, solicită, obligarea

Primarului General al municipiului Chișinău să emită actul administrativ individual autorizația de construire Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” pentru executarea lucrărilor de renovare a fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXXX, reconstruire a obiectivului comercial (recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizare a stației de așteptare existente din str. XXXXX; încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.158-161, vol.I).

Prin încheierea din 15 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani a fost respinsă cererea reprezentantului Primarului General al municipiului Chișinău cu privire la declararea inadmisibilității acțiunii (f.d.163-166, vol.I).

Prin încheierea din 22 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani a fost respins demersul reprezentantului Primarului General al municipiului Chișinău cu privire la suspendarea procesului (f.d.192-193, vol.I).

Prin hotărârea din 05 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, s-a admis parțial acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” împotriva Primarului General al municipiului Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată.

S-a anulat decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.21/2593 și 21/1100-p din 01 iunie 2020, adoptată în privința Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”.

S-a anulat decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.01/1-08-930 din 22 mai 2020 cu privire la cererea prealabilă, adoptată în privința Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”.

S-a obligat Primarul General al municipiului Chișinău să emită autorizația de construire în privința Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” pentru executarea lucrărilor de renovare a fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXX, reconstruire a obiectivului comercial (recepționat în baza procesului-verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizare a stației de așteptare existente din str. XXXXX.

S-a încasat de la Primarul General al mun. Chișinău în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, suma de 5000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, legate de acordarea asistenței juridice. În rest, acțiunea a fost respinsă, ca neîntemeiată (f.d.207, 222-238, vol.I).

La 31 martie 2021, cu respectarea termenilor prevăzuți de art.232 din Codul administrativ, Primăria municipiului Chișinău, a depus apel nemotivat, iar la 07 mai 2021, prin intermediul oficiului poștal, a depus apel motivat împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului declarat, casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri prin care cerințele reclamantului să fie respinse integral (f.d.217-219, vol. I, 5-6, vol.II).

Prin decizia din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul depus de Primăria municipiului Chișinău și s-a menținut hotărârea din 05 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, prin care s-a admis parțial acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” împotriva Primarului

General al municipiului Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.31-48, vol.II).

La 14 ianuarie 2022, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții de Apel Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău a depus recurs motivat împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău solicitând admiterea cererii de recurs, emiterea unei decizii noi prin care să fie respinsă integral acțiunea înaintată (f.d.56-61, vol.II).

În susținerea recursului Primarul General al municipiului Chișinău a invocat ilegalitatea și netemeinicia hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, declarând că, la examinarea cauzei date instanța de judecată nu a determinat circumstanțele reale.

Consideră că, instanța de apel nu a cercetat pe deplin toate circumstanțele cauzei, nu a luat în considerație argumentele și probele prezentate de partea pârâtă și a concluzionat doar în baza argumentelor prezentate de reclamant.

Mai indică că, decizia a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept material și interpretând eronat legea, fapt care constituie temei de casare a hotărârii judecătorești.

În continuare, în susținerea poziției au fost reiterate circumstanțele de fapt invocate pe parcursul examinării cauzei în instanța de fond și în ordine de apel.

Mai notează că, instanța de apel nu a cercetat pe deplin legalitatea hotărârii primei instanțe și faptul că prima instanță și-a depășit limitele legale prin emiterea hotărârii, făcând referire la prevederile art.219 alin.(3) din Codul administrativ.

Atenționează că, prima instanță a încălcat competența dată prin lege, depășind limitele împuternicirilor și limitele pretențiilor formulate de reclamant. Prin cererea de concretizare a acțiunii reclamantul a solicitat obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată.

Indică că, prin hotărârea primei instanțe s-a dispus admiterea parțială a acțiunii înaintate, obligat pârâtul să emită actului administrativ, a anulat decizia din 01 iunie 2020 a Primăriei municipiului Chișinău (răspunsul la cererea prealabilă) și a anulat decizia din 22 mai 2020 a Primăriei municipiului Chișinău (notificarea privind eliberarea terenului).

Astfel, instanța din oficiu a anulat nu numai răspunsul la cererea prealabilă dar și un act - notificarea nr.01/1-08-930 din 22 mai 2020 privind eliberarea terenului, care de fapt nu a fost contestat de reclamant.

Menționează că, notificarea anulată de instanță este un act emis conform competențelor autorității publice locale, în conformitate cu prevederile Codului Civil, în vederea reglementării raportului juridic de drept privat, prin care s-a solicitat rezilierea anticipată a contractului de arendă nr.XXX din XXXX.

Totodată, mai consideră că, instanța și-a depășit limitele la obligarea emiterii actului permisiv de construire, ori această atribuție revine direct autorității publice locale.

Mai menționează că, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a fost atenționată că, cererea prealabilă din mai 2020 este neîntemeiată din considerentele că,

conform art.12 al.(5<sup>1</sup>) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, drept temei pentru refuzul de a elibera autorizația de construire servesc următoarele: solicitantul nu este proprietarul imobilului/terenului pentru care solicită autorizația de construire sau nu are acordul coproprietarilor.

În legătură cu necesitatea apărută, reclamantii au fost notificați despre întreruperea termenului folosirii terenului, începând cu data de 20 august 2020 și li s-a propus rezilierea anticipată a contractului de arendă funciară nr.XXXX din XXXX.

La data indicată beneficiarul arenzii este notificat să elibereze terenurile cu numerele cadastrale XXXXX și XXXXX, prin demontarea obiectivului comercial și stația de așteptare a transportului urban de pasageri și a îngrădirilor existente.

Emiterea și semnarea autorizației de construcție urmează să se încadreze în prevederile art.12 din Legea nr.163 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Mai mult ca atât, instanța nu a ținut cont de decizia proprietarului terenului care și-a manifestat expres voința de a rezilia contractul de arendă.

Consideră că, instanța nu a ținut cont de faptul că, terenul pentru care se solicită emiterea actului permisiv a fost atribuit în arendă provizoriu, cu condiția eliberării acestuia la prima indicație a Primăriei mun. Chișinău, mai mult ca atât, contractul de arendă a expirat la 03 iunie 2021. Iar, autoritatea publică locală a solicitat eliberarea acestuia având în vedere necesitatea utilizării terenului în scopul îndeplinirii atribuțiilor ce-i revin de a repara str. N. Testemițeanu.

Atrage atenția că, terenul pe care este amplasată construcția provizorie, în ansamblu cu stația de așteptare a transportului urban este în aliniamentul străzii și la moment aceasta constituie un impediment pentru îndeplinirea lucrărilor de reparație a străzii.

Mai mult ca atât, prin prescripția Preturii sectorului Centru nr.115/03-28 din 21 mai 2020 a fost stabilit faptul că, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” deja efectuează lucrări neautorizate la obiectivele amplasate. Astfel, există riscul ca beneficiarul să recepționeze aceste lucrări, cu solicitarea înregistrării dreptului de proprietate în RBI în baza actului de recepție.

Menționează că, modul de utilizare a terenului, proprietate a mun. Chișinău, este dreptul discreționar al autorității publice.

În această ordine de idei, solicită admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel, cu emiterea unei noi decizii prin care să fie respinsă integral acțiunea înaintată.

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

Conform art. 245 alin.(1) și (2) 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. 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 13 octombrie 2021, în ședință publică, însă, la materialele cauzei nu se regăsesc probe din care ar rezulta cu certitudine notificarea Primarului General al municipiului Chișinău a dispozitivului deciziei recurate.

Materialele cauzei atestă că, la 17 decembrie 2021, Primăriei municipiului Chișinău i-a fost notificată, prin intermediul oficiului poștal, decizia integrală din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, fapt ce rezultă din avizul poștal de recepție nr.DS8005989878AS (f.d.53 vol.II).

La 14 ianuarie 2022, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții de Apel Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău a depus recurs motivat împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea cererii de recurs, emiterea unei decizii noi prin care să fie respinsă integral acțiunea înaintată (f.d.56-61, vol.II).

În condițiile enunțate, recursul depus de Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost depus în termenul legal prevăzut la art.245 alin.(1) și (2) din Codul administrativ.

La 08 februarie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” copia recursului depus de Primarul General al municipiului Chișinău, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, notificată primului la 11 februarie 2022, fapt ce rezultă din avizul de recepție DS8006207061AS (f.d.66, vol.II).

La 06 aprilie 2022, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, reprezentată de avocatul Ștefan Niță, a expediat referința la cererea de recurs depusă de Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând declararea recursului inadmisibil (f.d.67-70, vol.II).

În susținerea referinței a indicat că, cererea de recurs are un caracter formal, este vădit neîntemeiată și urmează a fi declarată inadmisibilă.

Mai menționează că, recurentul nu a specificat cum se manifestă pretensele încălcări ale normelor de drept material și nu a indicat nici o probă în confirmarea acestor alegații. Dimpotrivă, cererea de recurs este o copy-paste a cererii de apel, iar argumentele invocate au fost examinate minuțios și respinse ca nefondate de către instanța de fond și de apel.

Consideră că, soluția instanței de apel este absolut legală, rezultă din aplicarea și interpretarea corectă a normelor de drept material și procedural, fiind create condiții obiective și echitabile pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor participanților la proces.

Subliniază că, acest litigiu este consecința ignorării de către autoritatea executivă municipală a principiilor imparțialității și buneii credințe, consfințite în art.24 și 25 Cod administrativ.

La 07 aprilie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Primarului General al municipiului Chișinău copia referinței depuse de Societatea cu Răspundere

Limitată „CIGO și CO”, reprezentată de avocatul Ștefan Niță la recursul depus de Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d.71, vol.II).

La 14 septembrie 2022, administratorul Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” – Iurie Gori, a expediat referința la cererea de recurs depusă de Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând respingerea recursului (f.d.90-93, vol.II).

În susținerea referinței a indicat că, a reiterat circumstanțele indicate în cererea de chemare în judecată.

Suplimentar, mai menționează că reprezentantul Primăriei mun. Chișinău intenționat evită să menționeze deciziile CMC nr.2/29-1 din 02 aprilie 2015 și nr.94-df din 05 decembrie 2016, inducând în eroare instanțele de judecată cu afirmația că ambele terenuri au statut provizoriu. În acest context indică că, anume anularea statutului provizoriu al terenului cu nr. cadastral XXXX a făcut posibilă eliberarea ulterioară a certificatului de urbanism nr.297/19 din 21 mai 2019, elaborarea documentației de proiect, coordonarea acesteia cu autoritățile municipale, după care urma să fie eliberată autorizația de construire pentru finalizarea normală a acestui proces.

În acest context, notează că la 11 noiembrie 2019 a depus cererea nr.3 și a primit răspunsul nr.21/10006 din 28 noiembrie 2019, cu care s-a conformat, înlăturând toate neajunsurile și prezentând Primăriei prin cererea repetată nr.11146 din 27 decembrie 2019 înscrisurile solicitate.

Apoi a mai depus repetat cererea nr.304 din 16 ianuarie 2020 cu privire la eliberarea autorizației de construire, însă și examinarea acesteia s-a tergiversat foarte mult timp.

La 03 martie 2020, a primit scrisoarea nr.21/1373 din 28 februarie 2020, precum că subiectul în cauză se examinează de către Direcția Asistență Juridică a Primăriei mun. Chișinău, însă pe parcursul următoarelor luni cererea nu a fost examinată, ulterior s-a adresat în instanța de judecată, respectând procedura prealabilă de soluționare a litigiului.

Concomitent, a mai scris o cerere privind soluționarea pe cale amiabilă a litigiului de contencios administrativ, înregistrată la 24 iulie 2020 cu nr.06-111/4567, însă nu a primit nici un răspuns.

La 11 mai 2020, a înregistrat la Agenția pentru Supraveghere Tehnică declarația nr.3135 cu privire la demararea lucrărilor de construcție a obiectivului din str. XXXX.

Prin scrisoarea nr.1179AP din 28 mai 2022 adresată Primăriei mun. Chișinău a solicitat autorizația de desființare a obiectivului comercial litera B amplasat pe terenul provizoriu cu nr. cadastral XXXX din str. XXXXX, construit în baza autorizației de construire nr.398 din 07 iunie 2004, dat în exploatare conform procesului verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005 „Complex de obiective comerciale, reconstruirea obiectivului comercial în ansamblu cu stația de așteptare a transportului urban de pasageri din str. XXXXX. La scrisoarea nr.1179/AP din 28 mai 2022 a primit răspuns conform scrisorii nr.21/1179AP din 10 iunie 2021, că demolarea se poate

executa fără autorizație. Demolarea a fost efectuată pe cont propriu cheltuind aproximativ 120 mii lei.

Subliniază că, conform documentației de proiect, reconstrucția obiectivului comercial existent însemna, de fapt, strămutarea acestuia în limita terenului cu nr. cadastral XXXX, deoarece, așa cum a menționat mai sus, acesta era amplasat parțial și pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, care are statut provizoriu.

Astfel, a construit obiectivul comercial și l-a dat în exploatare conform procesului-verbal de recepție finală nr.1 din 07 aprilie 2021. Menționează că, cheltuielile directe pentru construcția imobilului au constituit 1 mln. 100 mii lei.

Prin scrisoarea înregistrată cu nr.2806 din 30 aprilie 2021, a anunțat Primăria mun. Chișinău despre recepția finală a obiectivului comercial construit pe terenul cu nr. cadastral XXXX (fiind anexat procesul verbal de recepție finală), apoi s-a adresat în instanțele de control și supraveghere - ANSA, Centru de Sănătate Publică, Direcția Generală Comerț, Alimentație Publică și Prestări Servicii mun. Chișinău. În acest context, menționează că a obținut autorizațiile necesare pentru funcționarea obiectivului (1. nr.10551; 2. - CA3182; 3. - 56561) și în prezent prestează servicii de alimentație publică, xerox, birotica, printer, foto.

Mai indică că în perioada anilor 2018-2019, Primăria mun. Chișinău avea ca prioritate curățarea străzilor de mașini abandonate, de gherete și chioșcuri neautorizate, construcții neautorizate, construcții amplasate în zona liniilor roșii, scopul final fiind reconstrucția străzilor cu respectarea distanței dintre bordura carosabilului până la construcțiile comerciale, trotuarelor și lărgirea lor pentru buna funcționare a transportului urban și deplasarea liberă a pietonilor.

Anumite obiective comerciale din str. XXXX, amplasate pe terenurile cu nr. cadastrale XXXX și XXXX, se intersectau cu liniile roșii, de aceea, încă din 2018 Firma „CIGO și CO” SRL a început tratative cu Primăria mun. Chișinău privind reamplasarea acestor obiective cu reconstruirea lor după liniile roșii și anume pe terenul arendat pentru construcție cu numărul cadastral XXXXX. Obiectivele comerciale amplasate parțial pe terenul cu numărul cadastral XXXX urmau a fi demolate și desființate complet, de aceea a solicitat legal de la Primărie certificatul de urbanism, autorizație de construire, pentru construirea conform normelor pe terenul cu numărul cadastral XXXX.

Suplimentar, mai indică că contribuția SRL „CIGO și CO” în urma gestionării obiectivelor comerciale din str. XXXX, până în anul 2022 constituie aproximativ 3 mln. 500 mii lei (arenda funciară către Primăria mun. Chișinău, impozite și taxe, forță de muncă, deservirea populației (magazin alimentar, clinica, servicii telefonie, centrul de birotica - xerox, printer și foto, alimentație publică, farmacie, magazin specializat - comercializarea mărfurilor pacienților spitalelor din vecinătate).

La 21 septembrie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Primarului General al municipiului Chișinău copia referinței depuse de administratorul Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” – Iurie Gori, la recursul depus de Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d.123, vol.II).

Prin încheierea din 18 mai 2022 a Curții Supreme de Justiție recursul depus de Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a numit spre examinare în complet din cinci judecători.

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.

La caz, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a considerat inoportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurentului, au fost expuse cu suficientă claritate, părților fiindu-le create condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, iar întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, părțile au avut posibilitatea de depunere a referinței.

Aici, se impune a învedera că, examinarea cauzei în ordine de recurs în lipsa participanților la proces, nu poate fi calificată ca o limitare a dreptului de apărare și dreptului de acces la justiție, în condițiile în care participanții la proces beneficiază de un ansamblu de pârghii legale întru realizarea drepturilor sale.

Studiind materialele cauzei, 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, a casa integral decizia din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 05 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani și a emite o nouă decizie de respingere a acțiunii depuse de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” împotriva Primarului General al municipiului Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată, din considerentele ce urmează.

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

În corespundere cu art.21 alin.(1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

În corespundere cu art.22 alin.(1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu.

Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

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

La fel, aplicabile sunt și prevederile art.244 alin.(2) coroborate cu art.231 alin.(2) din Codul 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.

În sensul art.219 alin.(1) din Codul administrativ, 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.

Prin prisma alin.(2) și (3) al aceluiași articol, 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. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Recapitulând esența litigiului în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține următoarea stare de fapt.

Din cumulul probatoriu administrat speței, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, la 26 mai 2020, ulterior concretizată, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primarului General al municipiului Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, prin hotărârea din 05 martie 2021 a admis parțial acțiunea în contencios administrativ depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” și a anulat decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.21/2593 și 21/1100-p din 01 iunie 2020, adoptată în privința Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”; a anulat decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.01/1-08-930 din 22 mai 2020 cu privire la cererea prealabilă, adoptată în privința Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”; a obligat Primarul General al municipiului Chișinău să emită autorizația de construire Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” pentru executarea lucrărilor de renovare a fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXX, reconstruire a obiectivului comercial (recepționat în baza procesului-verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizare a stației de așteptare existente din str. XXXX, mun. XXXX. Totodată, s-a încasat de la Primarul General al mun. Chișinău în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, suma de 5000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, legate de acordarea asistenței juridice. În rest, acțiunea a fost respinsă, ca neîntemeiată (f.d.207, 222-238, vol.I).

La rândul său, instanța de apel verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, prin decizia din 13 octombrie 2021 a ajuns la concluzia legalității hotărârii primei instanțe și netemeinicii apelului depus de Primăria municipiului Chișinău (f.d.31-48, vol.II).

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a reținut ca plauzibilă concluzia primei instanțe cu privire la obligarea Primarului municipiului Chișinău de a emite actul administrativ individual contestat de reclamant prin depunerea cererii de chemare în judecăt, ulterior concretizată.

Referitor la fondul cauzei, instanțele ierarhic inferioare au constatat că, la data adresării cererii către autoritatea pârâtă referitor la eliberarea autorizației de construire, și anume, data de 20 februarie 2020, reclamantul a acționat în baza contractului de arendă, valabilitatea căruia a fost prelungită până la 03 iunie 2021.

Instanța de apel a reținut ca fiind justă concluzia instanței de fond cu privire la faptul că, anterior, autoritatea publică, a eliberat Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” autorizație de construire având la bază aceleași acte și prevederi legale. Mai mult, la 21 mai 2019 a fost eliberat certificatul de urbanism la solicitarea Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”.

În această ordine de idei, instanța de apel a apreciat, ca fiind justă concluzia instanței de fond precum că, Primăria municipiului Chișinău nu putea acționa distinct în situații similare, din motiv că, solicitantul nu este proprietarul terenului pentru care solicită autorizația de construire. Or, cerințele legale pentru eliberarea actelor permissive nu au suferit modificare, fiind aceleași la data adresării reclamantului cu cereri.

Astfel, instanța ierarhic inferioară a concluzionat că, prima instanță a dat o apreciere justă circumstanțelor cauzei, menționând faptul că, stările de fapt identice urmează a fi tratate identic, în vederea respectării securității și continuității raporturilor juridice, iar orice deviere urmează a fi motivată în drept, precum și prin circumstanțe obiective ce au modificat situația. Astfel, dacă într-un caz autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare, ea urmează să își exercite dreptul discreționar în același mod.

Totodată, instanța de apel a menționat că, contrar prevederilor art.24, 25 din Codul administrativ, Primăria municipiului Chișinău, prin nesoluționarea în termen de 30 zile a procedurii administrative intentate, a încălcat principiul imparțialității și bunei-credințe de care trebuie să se ghideze la soluționarea acțiunilor administrative intentate împotriva sa, fiind încălcate și prevederile art.60 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, care prevăd că termenul general în care o procedură administrativă trebuie finalizată este de 30 zile, dacă legea nu prevede altfel.

Având în vedere cele constatate, cât și faptul întrunirii condițiilor statuate prin Legea nr.163 din 09 iulie 2010 cu referire la eliberarea autorizației de construire, Colegiul instanței de apel a conchis că, prima instanță corect a stabilit temeinicia solicitării părții reclamante de a-i fi eliberată autorizația de construire, punctând în acest sens că, s-a atestat întrunirea condițiilor de către Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” la eliberarea acesteia, fiind respectate prevederile art.12 al Legii nr.163 din 09 iulie 2010, cu prezentarea certificatului de urbanism valabil, cât și

documentației de proiect necesară, iar faptul neeliberării autorizației în termenul legal și neinformării în scris a solicitantului despre refuz, impune consecința conform căreia autorizația de construire se consideră eliberată.

Urmare a celor expuse, instanțele ierarhic inferioare au concluzionat cu privire la faptul lipsei de temei a refuzului autorității pârâte de a elibera autorizația de construire, menționând în acest sens că, prevederea art.12 alin.(5<sup>1</sup>) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010, la care s-a făcut referire, a fost adoptată prin Legea pentru modificarea unor acte legislative nr.3 din 06 februarie 2020 (în vigoare din 21 februarie 2020), iar cererea a fost depusă de reclamant la 20 februarie 2020, când prevederile normei enunțate nu produceau efecte juridice.

Din considerentele expuse, instanța de apel a respins, ca nefondate, argumentele părții apelante, or, intimatul a demarat procedura administrativă și a obținut certificatul de urbanism, în condițiile în care, prevederile art.12 alin.(5<sup>1</sup>) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010, care au constituit temei de refuz, nu erau încă în vigoare.

În acest context, instanța ierarhic inferioară a mai notat că, însăși autoritatea publică, Primăria municipiului Chișinău a autorizat proiectarea lucrărilor de reconstruire, astfel, raporturile juridice între părțile în litigiu erau în curs de realizare, iar legea nouă nu poate modifica efectele produse de această situație juridică.

Cu referire la emiterea Prescripției nr.115/03-28 din 21 mai 2020 cu privire la obligarea reclamantei la demolarea complexului de obiective nominalizat, instanța de apel a apreciat că, instanța de fond întemeiat a conchis netemeinicia acesteia, indicând că, conform pct.1.3 din Regulamentul provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia nr.10/10 din 04 decembrie 2014 a Consiliului Municipal Chișinău, prin construcție neautorizată se subînțelege orice tip de construcții capitale (construcții cu destinație locativă sau cu altă destinație, împrejurări), construcții ușor demontabile (gherete, tarabe, garaje metalice, copertine, panouri publicitare, împrejurări din lemn sau metal, instalații ce blochează, căile de acces, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului public/privat al municipiului Chișinău), precum și amenajările spațiilor publice, executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, documentației de proiect și autorizației de construire.

Instanțele ierarhic inferioare au mai reținut că, în speță, nu a fost stabilit că, intimatul ar fi executat lucrări neautorizate pe adresa menționată, or, lucrările de construcție au fost executate în baza autorizației de construire nr.398 din 07 iulie 2004, fiind recepționate în baza procesului-verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005. Ca urmare, constatările autorității publice locale privind necesitatea demolării construcției, au fost apreciate ca fiind eronate.

Cu referire la prevederile art.16, 137, 225 alin.(2), 18 din Codul administrativ instanța de apel a conchis că, just a fost admisă cerința cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire, cu anularea deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.21/2593; 21/1100-p din 01 iunie 2020 și a deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.01/1-08-930 din 22 mai 2020 cu privire la cererea

prealabilă, adoptate în privința „CIGO și CO” Societate cu Răspundere Limitată, iar ulterior obligarea emiterii actului administrativ individual.

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată instanța de apel a apreciat că, prima instanță întemeiat a conchis cu privire la necesitatea admiterii parțiale a solicitării avocatului reclamantului și încasarea din contul autorității pârâte în beneficiul „CIGO și CO” Societate cu Răspundere Limitată cheltuielile de judecată pentru asistența juridică în mărime de 5 000 lei, ca fiind reale, necesare și rezonabile, în raport cu litigiul dedus judecătii.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră soluția primei instanțe și a instanței de apel, contestată de Primarul municipiului Chișinău referitoare la temeinicia acțiunii, ca fiind rezultată din aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept material, motiv din care actele judecătorești de dispoziție nu pot fi menținute, ca fiind legale și întemeiate.

În conformitate cu art.3 din Codul administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înlăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținând cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Potrivit prevederilor art.20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

În conformitate cu art.39 din Codul administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi înlădit. Orice persoană care revendică un drept vătămât de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

În conformitate cu art.42 Cod administrativ, probele se administrează nemijlocit de către instanța de judecată competentă care soluționează litigiul, dacă legea nu prevede altfel. Iar, potrivit art.43, examinarea judiciară a cauzelor de contencios administrativ se desfășoară în baza principiului contradictorialității și al egalității în drepturi procedurale a participanților la proces.

Respectiv, potrivit art.93 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.

În conformitate cu prevederile art.206 alin.(1) lit.b) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).

În conformitate cu art.224 alin.(1) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul

administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sunt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată; c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

La caz, instanța de recurs menționează că, examinând acțiunea în contencios administrativ, prin prisma art.224 alin.(1) lit.b) din Codul administrativ, instanțele de judecată eronat au ajuns la concluzia de a obliga Primarul General al municipiului Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” și anume, autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de renovare a fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXX, reconstruire a obiectivului comercial (recepționat în baza procesului-verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizare a stației de așteptare existente din str. XXXX, mun. XXXX.

Din cumulul probatoriu administrat cauzei deduse judecării, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, la 07 iunie 2004, Primăria municipiului Chișinău a eliberat SRL „CIGO și CO” autorizația de construire nr.398, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a unui complex de obiective comerciale, reconstituirea obiectivului comercial în ansamblu cu stația de așteptare a transportului urban de pasageri și amenajarea complexă a teritoriului aferent în valoare de 265 860 lei pe terenul din mun. XXXX str. XXXX, conform Certificatului de Urbanism nr.438/04 din 16 aprilie 2004 (f.d.18, vol.I).

La 07 iulie 2005 a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr.246, potrivit căruia, s-a indicat că, Inspecția de Stat în Construcții a confirmat finalizarea lucrării – complex de obiective comerciale, reconstruirea obiectivului comercial în ansamblu cu stația de așteptare a transportului urban de pasageri și amenajarea complexă a teritoriului aferent de pe str. XXXX, mun. XXXX, fiind acceptată recepția obiectului (f.d.16-17, vol.I).

Colegiul lărgit al instanței de recurs reține din materialele cauzei decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.1/38-2 din 11 februarie 2011 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al Firmei „CIGO și CO” Societate cu

Răspundere Limitată din str. N. Testemițeanu, 29/7”, prin care s-a decis stabilirea suprafeței și hotarele terenului necesar utilizării în procesul tehnologic aferent obiectivului privat (construcție comercială, prestarea serviciilor) din str. N. Testemițeanu, 29/7, în limitele specificate în planurile anexe. Totodată, a fost acceptată vânzarea terenului aferent imobilului din str. N. Testemițeanu 29/7, cu suprafață de 0,0513 ha, la prețul normativ de 80 515 lei Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, conform planului anexă nr.1 și s-a dat în arendă pe un termen de cinci ani, provizoriu, fără drept de privatizare, cu eliberarea pe cont propriu la prima indicație a Primăriei mun. Chișinău Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, loturile de pământ din str. XXXX: nr.1 cu suprafața de 290 m<sup>2</sup> și nr. 2 cu suprafața de 215 m<sup>2</sup>, pentru deservirea obiectivului specificat la pct.1 în complex cu stația de așteptare a transportului urban de pasageri (nr.2) conform planului – anexă nr.2 (f.d. 101-102 verso, vol.I).

Totodată, potrivit pct.4.7 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr.1/38 din 11 februarie 2011, beneficiarul, la caz SRL „CIGO și CO”, s-a obligat să elibereze loturile de pământ arendate: nr.1 și nr.2 pe cont propriu, la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău.

Materialele cauzei atestă că, în temeiul deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr.1/38-2 din 11 februarie 2011, a fost încheiat contractul de arendă nr.5819/2011, prin care Primăria municipiului Chișinău a transmis în arendă Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” loturile de pământ cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 0,029 ha și nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 0,0215 ha, situate în mun. XXXX, sector XXXX, str. XXXX, pe un termen de cinci ani de zile începând cu 03 iunie 2011 până la 03 iunie 2016 (f.d. 104-106). Tot la această dată, a fost semnat actul de predare-preluare la contractul de arendă nr.5819/2011 din 03 iunie 2011, prin care se atestă faptul predării primirii terenurilor, care formează obiectul contractului de arendă (f.d.106, vol.I).

Potrivit pct.3.2.3 al contractului de arendă nr.5819/2011 din 03 iunie 2011 Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” și-a asumat obligația să îndeplinească pe deplin toate prevederile deciziei Consiliului municipal Chișinău în baza căreia este încheiat prezentul contract de arendă.

Totodată, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” și-a mai asumat obligația de a elibera loturile de pământ arendate, pe cont propriu, la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău, fapt ce rezultă din prevederile pct.3.2.1 al contractului de arendă menționat mai sus.

Prin Dispoziția nr.94-df din 05 decembrie 2016 Primăria municipiului Chișinău a dispus prelungirea pe un termen de cinci ani Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” termenul de arendare a loturilor de pământ din str. XXXX: nr.1 cu suprafața de 290 m<sup>2</sup>, pentru deservirea obiectivului privat (construcție comercială, prestarea serviciilor) și nr.2 cu suprafața de 215 m<sup>2</sup>, provizoriu, fără drept de privatizare, pentru deservirea obiectivului comercial în complex cu stația de așteptare a transportului urban de pasageri, cu eliberarea pe cont propriu la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău, conform planului-anexă (f.d.97, vol.I).

Colegiul lărgit al instanței de recurs mai reține că, prin Acordul adițional la contractul de arendă funciară nr.XXXX din XXXX, încheiat la data de 08 decembrie 2016 în baza dispoziției Viceprimarului municipiului Chișinău nr.94-df din 05 decembrie 2016, s-a prelungit pe o perioadă de cinci ani Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” termenul de arendare a loturilor de pământ din str. Testemițeanu 29/7 mun. Chișinău: nr.1 cu suprafața de 290 m<sup>2</sup>, pentru deservirea obiectivului privat (construcție comercială, prestarea serviciilor) și nr.2 cu suprafața de 215 m<sup>2</sup>, provizoriu, fără drept de privatizare, pentru deservirea obiectivului comercial în complex cu stația de așteptare a transportului urban de pasageri, cu eliberarea pe cont propriu la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău (f.d.103, vol.I).

Totodată, potrivit acordului adițional menționat, termenul de valabilitate al contractului de arendă nr.XXXX din XXXX a fost stabilit până la XXXX, iar potrivit pct.3.4 al acordului adițional din 08 decembrie 2016 Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” și-a asumat obligația de a elibera lotul de pământ nr.2, pe cont propriu, la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău.

În conformitate cu prevederile art.911 din Codul civil (în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă), arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți. Prin acordul părților, dispozițiile cu privire la arendă se aplică și la locațiunea altor imobile. Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispozițiilor cu privire la locațiune în măsura în care prezentul articol nu prevede altfel.

Prin prisma prevederilor art.1282 din Codul civil (în redacția codului civil în vigoare din 01 martie 2019), legiuitorul a prevăzut condițiile rezilierii contractului din inițiativa locatorului.

Iar, potrivit prevederilor art.1282 alin.(2) din Codul civil (în redacția codului civil în vigoare din 01 martie 2019), legea sau contractul pot prevedea și alte motive de rezoluțiune a locațiunii din inițiativa locatorului.

Astfel, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat cu certitudine că, prin încheierea contractului de arendă funciară nr.XXXX din XXXX și prelungit la data de XXXX prin Acordul adițional la contractul de arendă în baza dispoziției Viceprimarului municipiului Chișinău nr.94-df din 05 decembrie 2016, Primăria municipiului Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” s-au aflat în raporturi funciare de arendă începând cu 03 iunie 2011 și prelungite până la XXXX, iar în interiorul termenului stipulat, părțile și-au asumat responsabilitatea executării obligațiilor contractuale, printre care și obligația Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” de a elibera loturile de pământ arendate, pe cont propriu, la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău, fapt ce rezultă din prevederile pct.3.2.1 al contractului de arendă menționat mai sus, negociat de ambele părți la încheierea tranzacției.

Din cumulul probatoriu administrat speței colegiul lărgit al instanței de recurs reține că, la 21 mai 2019, Primăria municipiului Chișinău a eliberat Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, certificatul de urbanism pentru proiectare nr.297/19, ce certifică elaborarea documentației de proiect pentru renovarea fațadei imobilului privat cu nr. cadastral XXXX, reconstruirea obiectivului comercial (recepționat în baza procesului-verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu nr. cadastral XXXX și modernizarea stației de așteptare existente din strada XXXX din mun. XXXX (f.d.8, 8 verso).

Colegiul lărgit al instanței de recurs reține din conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare nr.297/19 că, acesta nu permite executarea lucrărilor de construcție și are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii. Documentația de proiect în baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire va fi însoțită de următoarele avize și studii: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare; „Chișinău-Gaz” SA; ÎCS „Gaz Natural Fenosa” SA.

La 20 februarie 2020, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a depus cerere în adresa Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, înregistrată sub nr. de intrare 1373, prin care a solicitat eliberarea autorizației de construcție pentru terenul/imobilul situat în mun. XXXX, str. XXXX, în conformitate cu prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09 iulie 2010, în vederea executării lucrărilor de construcție (f.d.10, vol.I).

Ulterior, la 28 februarie 2020, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, prin scrisoarea nr.21/1373 a informat Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” că, cererea cu privire la eliberarea autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construire a obiectivului comercial și modernizarea stației de așteptare existente din str. XXXX, se examinează de către Direcția asistență juridică a Primăriei municipiului Chișinău. Totodată, Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” i s-a comunicat faptul că, despre rezultatul examinării cererii din 20 februarie 2020 va fi informată suplimentar (f.d.11, vol.I).

Nefiind de acord cu răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, la 11 mai 2020, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a adresat Primăriei municipiului Chișinău, cererea prealabilă înregistrată sub nr.2593, prin care a solicitat eliberarea în termenul legal de 3 zile, a autorizației pentru executarea lucrărilor de renovare a fațadei imobilului privat cu nr. cadastral XXXXX, reconstruire a obiectivului comercial în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizare a stației de așteptare existente din str. XXXX (f.d.12-14, vol.I).

Prin înaintarea cererii prelabile Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a informat Primăria municipiului Chișinău că, concomitent cu depunerea cererii prelabile a început executarea lucrărilor de reconstruire, în conformitate cu documentele de proiect elaborate, în baza certificatului de urbanism nr.297/19 din 21 mai 2019.

Colegiul lărgit al instanței de recurs reține din materialele cauzei răspunsul nr.R21/2593; 21/1100-p din 01 iunie 2020 eliberat de Primăria municipiului Chișinău suplimentar la cererea nr.1373 din 20 februarie 2020 privind autorizarea lucrărilor de reconstruire a obiectului comercial nominalizat, prin care Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a fost informată despre faptul că, solicitarea nu poate fi soluționată, invocându-se în acest sens notificarea nr.01/1-08-930 din 22 mai 2020 (f.d.79, vol.I).

În acest context, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție notează că, prin notificarea nr.01/1-08-930 din 22 mai 2020, în răspuns la cererea prealabilă din 11 mai 2020 înregistrată sub nr.2593, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a fost notificată despre rezilierea anticipată a contractului de arendă nr.XXXX din XXXX, începând cu 20 august 2020. Totodată, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a fost informată despre necesitatea eliberării terenurilor cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, prin demontarea obiectivului comercial și stația de așteptare a transportului urban de pasageri și a îngrădirilor existente (f.d.80, vol.I).

Colegiul lărgit al instanței de recurs reține Prescripția nr.115/03-28 din 21 mai 2020 emisă de Pretura sectorului Centru mun. Chișinău în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.10/10 din 04 decembrie 2014, prin care Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a fost obligată să suspende necondiționat lucrările neautorizate la obiectivul menționat mai sus, să demoleze (demonteze, evacueze) pe cont propriu construcția, instalația complexul de obiective comerciale în ansamblu cu stația de așteptare din str. XXXX, nr. cadastral XXXXX cu aducerea terenului la forma inițială, în termen de până la 01 iunie 2020. În caz contrar, obiectivul neautorizat va fi demolat (demontat, evacuat) în mod forțat de către subdiviziunile municipale conform dispoziției pretorului de sector (f.d.15, vol.I).

Nefiind de acord cu actele administrative emise, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” s-a adresat cu prezenta cererea de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ, ulterior concretizată, împotriva Primarului General al mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.2-6, 158-161, vol.I).

Conform art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană, care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice, poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Potrivit prevederilor art.208 alin.(1) și alin.(3) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă. Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

Conform art.19 Cod Administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art.162 Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă. Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

În corespundere cu art.164 alin. (1) Cod Administrativ, cererea prealabilă se depune în scris la autoritatea publică emitentă.

Conform art.209 alin.(1) Cod administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia;

b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

Astfel, reieșind din circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, cererea de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ formulată de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” împotriva Primarului General al municipiului Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost depusă cu respectarea procedurii prealabile.

Prin acțiunea înaintată, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” exprimă dezacordul cu răspunsul autorității publice locale, considerente din care, solicită obligarea Primarului General al municipiului Chișinău să emită actul administrativ individual - autorizația de construire Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” pentru executarea lucrărilor de renovare a fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXXX, reconstruire a obiectivului comercial (recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizare a stației de așteptare existente din str. XXXXX.

În conformitate cu art.41 alin.(1), (2) al Codului funciar, în condiții de arendă terenurile se atribuie persoanelor fizice și juridice din Republica Moldova, din alte state, precum și organizațiilor și asociațiilor internaționale. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate de stat sunt Guvernul și autoritățile administrației publice locale în limita competenței lor.

Potrivit art.42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Conform art.46 din Codul funciar, terenurile destinate construcțiilor urbane și rurale cuprind terenurile pe care sunt amplasate construcțiile și amenajările și cele pe care urmează să fie construite case, clădiri de menire social-culturală, industrială și cu

alte destinații. Aceste terenuri se atribuie întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor pentru zidirea și exploatarea construcțiilor industriale, a caselor, a clădirilor de menire social-culturală, a altor construcții și amenajări, precum și cetățenilor pentru construcția individuală de locuințe. Suprafața terenurilor și condițiile folosirii lor în scopurile menționate se stabilesc conform normelor și documentației tehnice de proiectare. Pe terenurile atribuite se interzice începerea lucrărilor de construcție până la permisiunea dată de către organele de arhitectură și urbanistică.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit art.1 din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, prezenta lege reglementează raporturile ce țin de administrarea și deetatizarea proprietății publice. Sub incidența prezentei legi cad: proprietatea publică a statului și proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, cu excepția finanțelor publice și a locuințelor.

Conform art.4 alin.(1) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, raporturile ce țin de administrarea și deetatizarea proprietății publice sunt reglementate de legislația civilă, funciară, fiscală, de alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

Potrivit art.5 lit.(b) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, autorități ale administrației publice cu atribuții în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice sunt: autoritățile administrației publice ale unităților administrativ-teritoriale de nivelul al doilea și de nivelul întâi, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia – în privința proprietății unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

În conformitate cu art.9 alin. (1) și (2) lit. h) din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ teritoriale.

În domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale sunt: deciderea asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind relevante și prevederile Legii nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care stabilește și reglementează modul de organizare și funcționare a autorităților administrației publice în unitățile administrativ-teritoriale.

În conformitate cu prevederile art.3 alin.(1)-(2) din Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, administrarea publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilității autorităților publice locale și consultării cetățenilor în probleme locale de interes deosebit.

Autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Iar, prin prisma prevederilor art.5 alin.(1) din Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, legiuitorul a stipulat subiecții autonomiei locale, astfel, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sunt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Reieșind din conținutul articolului pre citat, colegiul lărgit al instanței de recurs notează că, consiliile locale reprezintă autoritățile deliberative prin care se realizează autonomia locală, iar primarii reprezintă autoritățile executive.

Din conținutul Legii pre citate sunt stipulate competențele consiliului local, astfel, colegiul lărgit al instanței de recurs reține ca fiind relevante speței prevederile art.14 alin.(2) lit. b) -f) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28 decembrie 2006, potrivit căruia, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului) după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; e) decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; f) decide asupra lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ în condițiile Legii cu privire la locuințe, precum și a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale și de agrement de interes local.

Prin prisma prevederilor Legii nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală legiuitorul a stipulat cuantumul atribuțiilor primarului, astfel, în acest context urmează a fi reținut art.29 alin.(1) lit. a), a<sup>1</sup>), d), g), k) din Legea pre citată, potrivit căruia, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuții de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a<sup>1</sup>) încheie, în baza deciziei consiliului local și în condițiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), orașului (municipiului) respectiv; d) stabilește atribuțiile viceprimarului (viceprimarilor); g) răspunde de inventarierea și administrarea bunurilor domeniului public și celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), în limitele competenței sale; k) eliberează autorizațiile prevăzute de lege.

Iar, potrivit alin.(2) al aceluiași articol, primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită și alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare sau încredințate de consiliul local.

Colegiul lărgit al instanței de recurs reține ca fiind relevante și aplicabile speței prevederile Legii nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, obiectul prezentei legi îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare și verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desființare a construcțiilor și amenajărilor în conformitate cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcții în scopul asigurării transparenței și publicității la emiterea actelor administrative și al creării unor condiții favorabile mediului de afaceri.

Din sensul art.2 al Legii nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autorizație de construire – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate.

Din conținutul art.12 alin.(1) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data depunerii cererii din 20 februarie 2020), se reține că autorizația de construire (anexa nr.3) se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia.

Prin prisma prevederilor art.12 al Legii nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data depunerii cererii prealabile), legiuitorul a prevăzut condițiile de eliberare a autorizației de construire, astfel potrivit alin.(1) lit.a) din Legea pre citată, autorizația de construire se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului (anexa nr.3<sup>1</sup>), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: a) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție în perioada exploatării obiectului construit.

Totodată, potrivit art.21 alin.(1) din Legii nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în vigoare la data depunerii cererii din 20 februarie 2020), colegiul lărgit al instanței de recurs reține că, certificatele de urbanism și autorizația de construire/desființare se emit de către primarii municipiilor, orașelor, comunelor și satelor pentru construcții (lucrări de construcție/desființare) de orice destinație și tip de proprietate.

Materialele cauzei atestă că, prin nota informativă din 08 mai 2020, șeful Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău a solicitat Viceprimarului municipiului Chișinău, Victor Chironda, eliberarea rezoluției privind oportunitatea sau inoportunitatea perfectării actului permisiv solicitat de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, și anume autorizarea de construire pentru executarea lucrărilor de reconstruire a obiectivului comercial și

modernizarea stației de așteptare existente din str. XXXX mun. XXXX, în limitele terenului arendat (f.d.85, vol. I).

Ulterior, având la bază necesitatea reconstrucției trotuarelor și a străzii XXXX, Pretura sectorului Centru în temeiul deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr.10/10 din 04 decembrie 2014 a emis prescripția nr.115/03-28 din 21 mai 2020, prin care s-a dispus suspendarea necondiționată a lucrărilor neautorizate și demolarea pe cont propriu a construcției, a instalației complexului de obiective comerciale în ansamblu cu stația de așteptare din str. XXXX.

Or, reieșind din circumstanțele cauzei și cumulul probatoriu administrat speței, colegiul lărgit al instanței de recurs conchide că, pârâtul/recurentul dispune de dreptul de a solicita eliberarea loturilor de teren arendate în orice moment, iar Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” reieșind din conținutul prevederilor contractuale și-a asumat obligația de a elibera loturile de pământ arendate, provizoriu, pe cont propriu, la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău, considerente din care nu poate fi reținut argumentul Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” precum că, autoritatea executivă municipală ignoră principiile imparțialității și a bunei credințe.

În acest context colegiul lărgit al instanței de recurs punctează că, contractul de arendă nr.XXXX din XXXX a fost încheiat și ulterior prelungit cu anumite condiționalități, clauzele cărui fiind acceptate bilateral, prin urmare ține de diligența ambelor părți de a-și exercita drepturile și a-și îndeplini obligațiile cu bună credință.

La caz, colegiul lărgit al instanței de recurs reiterează că, potrivit procesului-verbal de recepție finală nr.246 din 07 iunie 2005 comisia de recepție finală a recomandat ca complexul de obiective comerciale, reconstruirea obiectivului comercial în ansamblu cu stația de așteptare a transportului urban de pasageri și amenajarea complexă a teritoriului aferent de pe str. XXXX, mun. XXXX (lit.,B”) să fie recepționată provizoriu (f.d.16-17, vol.I).

Iar în sensul art.2 al Legii nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, construcții cu caracter provizoriu sunt construcțiile autorizate care, conform documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, au o durată de existență limitată, stabilită de către emitent. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, gherete, pavilioane, cabine, corpuri și panouri de afișaj, copertine, pergole sau alte obiecte similare.

Totodată, 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 relevante și aplicabile speței, prevederile Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02 aprilie 2013 cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la gestionarea resurselor funciare municipale.

Scopul Regulamentului rezidă în stabilirea principiilor și modalităților practice de gestionare, administrare și valorificare a terenurilor proprietate municipală, precizarea cadrului juridic și regulatoriu local care să asigure folosirea rațională a fondului funciar municipal, stabilirea și durabilitatea relațiilor funciare municipale, garantarea și

apărarea dreptului de proprietate asupra terenurilor, ocrotirea drepturilor și intereselor legitime ale deținătorilor de terenuri și autorităților publice.

Potrivit pct.5 al Regulamentului cu privire la gestionarea resurselor funciare municipale, dreptul de proprietate municipală asupra terenurilor este un drept și un element de bază al autonomiei municipale și se manifestă prin dreptul autorităților publice locale de a poseda, folosi și, după caz, de a dispune de terenurile proprietate municipală în interesul populației municipiului Chișinău, în limitele și modul stabilit de lege, alte acte normative și de prezentul Regulament.

Potrivit Regulamentului menționat, noțiunea de teren aferent, este terenul proprietate publică pe care sunt amplasate obiectele private, inclusiv nefinalizate (din fondul de imobile nelocuibile) ale persoanelor fizice și/sau juridice, efectiv utilizat în procesul tehnologic, precum și terenul adiacent atribuit, care, conform documentației tehnice și de proiect aprobată, urmează a fi utilizat efectiv în procesul de producție al întreprinderii respective (obiectului privat).

Analizând circumstanțele cauzei, raportate la normele legale pre citate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție punctează că, autoritatea publică locală, în calitate de proprietar al terenurilor ce a reprezentat obiect al contractului de arendă, în condițiile legii, dispune de bunurile deținute cu titlu de proprietar.

În acest context, cu titlu primordial, colegiul lărgit al instanței de recurs punctează prevederile art.127 alin.(1)-(3) din Constituția Republicii Moldova, conform căruia, statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Or, în conformitate cu prevederile art.500 alin.(1) – (2) din Codul civil (în vigoare de la 01 martie 2019), proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

În această ordine de idei, reieșind din conținutul normelor legale indicate mai sus, colegiul lărgit al instanței de recurs menționează că, ține de competența Consiliului municipal Chișinău de a decide vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

Darea în arendă a bunurilor din domeniul public sau privat al unității administrativ teritoriale, se realizează în baza deciziei organului reprezentativ și reprezintă un atribut al principiului autonomiei locale.

Principiile de bază ale administrației publice locale sunt consfințite și prin prisma prevederilor art.109 din Constituția Republicii Moldova, potrivit căruia, administrația publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia privește atât organizarea și funcționarea administrației publice locale, cât și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă. Aplicarea principiilor enunțate nu poate afecta caracterul de stat unitar.

Astfel, principiul autonomiei locale este unul din principiile fundamentale ale oricărui regim democratic. El guvernează administrația publică locală și activitatea autorităților acesteia, semnificând dreptul colectivităților de a-și satisface propriile interese legale fără amestecul autorităților centrale. Acest principiu constituțional oferă unităților administrativ-teritoriale posibilitatea de a se autoguverna la nivel local sub rezerva de a nu aduce atingere autonomiei altor colectivități locale și intereselor generale ale națiunii și statului, propriile interese de a nu fi mai largi și în contradicție cu acestea.

Totodată, prin autonomie locală se înțelege dreptul și capacitatea efectivă a colectivităților locale de a rezolva și de a gira în cadrul legii, sub propria lor răspundere și în favoarea populației locale, o parte importantă din treburile publice.

În acest context, instanța de recurs menționează că, în virtutea principiului autonomiei locale, administrația publică locală decide în mod benevol când și în ce condiții urmează a fi oferit în arendă bunul din patrimoniul acesteia, fiind în esență un act de oportunitate al administrației publice locale.

Iar potrivit prevederilor art.225 alin.(1) din Codul administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Prevederile art.16 alin.(1) din Codul administrativ, descriu dreptul discreționar al autorității publice ca fiind posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Iar, potrivit art.137 alin.(1) Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Dacă autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale.

Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.

Astfel, prin prisma normelor legale pre citate, instanța de contencios administrativ nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității actului administrativ și a operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii acestuia. Prin urmare, instanța de judecată nu poate discuta conținutul unui răspuns la o cerere adresată unei autorități publice, deoarece petiționarul nu poate să pretindă ca răspunsul la cerere să fie dat conform propriei sale formulări sau într-un anumit sens, după

dorința personală, stabilirea conținutului răspunsului fiind atributul exclusiv al autorității publice competente.

În acest context, Colegiul lărgit al instanței de recurs reiterează că, prin răspunsul nr.R21/2593; 21/1100-p din 01 iunie 2020 eliberat de Primăria municipiului Chișinău suplimentar la cererea nr.1373 din 20 februarie 2020 privind autorizarea lucrărilor de reconstruire a obiectului comercial nominalizat, Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” a fost informată despre faptul că, solicitarea nu poate fi soluționată, invocându-se în acest sens notificarea nr.01/1-08-930 din 22 mai 2020, prin care a fost informată despre intenția și dorința rezilierii anticipată a contractului de arendă funciară nr.5819/2011 din 03 iunie 2011, începând cu 20 august 2020, în acest sens fiind informată despre necesitatea eliberării terenurilor cu numerele cadastrale XXXX și XXXXX, prin demontarea obiectivului comercial și stația de așteptare a transportului urban de pasageri și a îngrădirilor existente.

În asemenea circumstanțe se constată că, intenția de a rezilia raporturile contractuale anticipate cu Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, a servit drept temei de a refuza eliberarea autorizației lucrărilor de reconstruire a obiectivului comercial, în limitele terenului cu numărul cadastral XXXXX din str. XXXX, iar acesta fiind dreptul discreționar al autorității publice de a rezolva și de a gira în cadrul legii, sub propria răspundere și în favoarea populației locale o parte importantă din treburile publice.

Or, reieșind din conținutul art.12 al Legii nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, una din condițiile prevăzute de legiuitor la eliberarea autorizației de construire o reprezintă acordul proprietarului de teren al căror interese pot fi afectate în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

În acest context colegiul lărgit al instanței de recurs reiterează că, Primăria municipiului Chișinău prin rezoluția din 24 ianuarie 2020 a dispus asigurarea eliberării stațiilor de așteptare de pavilioanele comerciale. Ulterior, având la bază necesitatea reconstrucției trotuarelor și a străzii N. Testemițeanu, Pretura sectorului Centru în temeiul deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr.10/10 din 04 decembrie 2014 a emis prescripția nr.115/03-28 din 21 mai 2020, prin care s-a dispus suspendarea necondiționată a lucrărilor neautorizate și demolarea pe cont propriu a construcției, a instalației complexului de obiective comerciale în ansamblu cu stația de așteptare din str. XXXX.

În această ordine de idei, având în vedere cele reținute colegiul lărgit al instanței de recurs nu poate reține argumentul invocat de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, dar apreciat de instanțele ierarhic inferioare, precum că anterior, autoritatea publică în aceleași condiții a eliberat autorizație de construire având la bază aceleași acte și prevederi legale. Or, de această dată a intervenit intenția autorității publice locale de a rezilia raporturile contractuale anticipate cu Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”, prin urmare se atestă lipsa acordului proprietarului de teren al căror interese pot fi afectate în procesul executării lucrărilor de construcție.

Totodată, colegiul lărgit al instanței de recurs mai constată că, instanța de fond prin emiterea hotărârii din 05 martie 2021, menținută prin decizia din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a depășit limitele examinării acțiunii înaintate de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO”.

Colegiul lărgit al instanței de recurs reține din conținutul cererii de chemare în judecată că, reclamantul Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” solicită și încasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtului Primarul General al municipiului Chișinău, cuantumul cărora urma să fie concretizat pe parcursul examinării cauzei.

În conformitate cu prevederile art.195 din Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedură civilă, cu excepția art.169-171.

Conform art.82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii.

Potrivit art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În conformitate cu prevederile art.96 alin.(1) și (1<sup>1</sup>) din Codul procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Referitor la pretenția Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că urmează a fi respinsă, or, aceasta este subsecventă pretenției cu privire la obligarea Primarului General al municipiului Chișinău să emită actul administrativ individual autorizația de construire Societății cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” pentru executarea lucrărilor de renovare a fațadei imobilului privat cu numărul cadastral XXXXX, reconstruire a obiectivului comercial (recepționat în baza procesului verbal de recepție finală nr.246 din 07 iulie 2005), în limitele terenului arendat cu numărul cadastral XXXXX și modernizare a stației de așteptare existente din str. XXXXX, care a fost respinsă ca neîntemeiată.

Totodată, instanța de judecată reține că, conform art.6 alin.(1) din CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public și într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă și imparțială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa.

Drept rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Instanța nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994 , pct.61, seria A, nr.288).

Circumstanțele descrise permit instanței de recurs să conchidă că, instanța de apel și prima instanță, au interpretat și au aplicat eronat prevederile legii, motiv din care actele judecătorești de dispoziție pronunțate, nu pot fi menținute ca legale și întemeiate.

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, conducându-se de prevederile art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, concluzionează că, cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” împotriva Primarului General al municipiului Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, normele de drept material au fost aplicate și interpretate eronat și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, 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 Primarul General al municipiului Chișinău, a casa integral decizia din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 05 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani și a emite o nouă decizie prin care a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO și CO” împotriva Primarului General al municipiului Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizației de construire și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art.248 alin.(1) lit.c), art.248 alin.(2) Cod administrativ, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul depus de Primarul General al municipiului Chişinău.

Se casează integral decizia din 13 octombrie 2021 a Curţii de Apel Chişinău şi hotărârea din 05 martie 2021 a Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani, şi se emite o nouă decizie prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „CIGO şi CO” împotriva Primarului General al municipiului Chişinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual a autorizaţiei de construire şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Preşedintele şedinţei,  
judecătorul

Tamara Chişca-Doneva

judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Aliona Miron