

Dosarul nr. 3ra-987/22
2-21087074-01-3ra-22092022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani (jud. V. Chisilița)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. Gh. Mîra, A. Bostan, Gr. Dașchevici)

DECIZIE

28 decembrie 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
Nina Vascan
Nicolae Craiu
Aliona Miron
Dumitru Mardari

examinând recursul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „TCI-Prim”, reprezentată de avocatul Oleg Tănase,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „TCI-Prim” împotriva Primarului general al municipiului Chișinău, persoană terță Întreprinderea Municipală „Primtrans” cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

împotriva deciziei din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul depus de Primarul general al municipiului Chișinău, casată integral hotărârea din 15 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, și emisă o nouă decizie de respingere a acțiunii,

constată:

La 9 iunie 2021, SRL „TCI-Prim” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului general al mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

În motivarea acțiunii a invocat că SRL „TCI-Prim” este o întreprindere înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice, cu genul de activitate realizarea faptelor de comerț.

La 16 ianuarie 2007, SRL „TCI-Prim” a primit în locațiune, în temeiul contractului de locațiune (nr. 01-2007), copertina cu suprafața de 441,7 m² din șos. xxxxx mun. xxxxx.

A menționat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/26 din 5 septembrie 2013, au fost transmise în locațiune SRL „TCI-Prim”, pe un termen de 3 ani, fără drept de privatizare, încăperile nelocative nr. 1 și 2 (cu suprafața de 467,6 m²) din șos. xxxxx mun. xxxxx, având destinația de atelier de reparații auto.

Ulterior, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/52-1 din 2 decembrie 2013, a fost exclusă sintagma din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/26 din 5 septembrie 2013 și anume „fără drept de privatizare”.

La 4 februarie 2014, între Consiliul municipal Chișinău și SRL „TCI-Prim” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 3/13/016, prin care SRL „TCI-Prim” i-au fost transmise în locațiune încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața de 467,6 m² din șos. xxxxx mun. xxxxx.

A subliniat că Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a contestat în instanța de judecată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/26 din 5 septembrie 2013 și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/52-1 din 2 decembrie 2013.

Astfel, prin hotărârea din 6 mai 2014 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, rămasă irevocabilă la 6 iunie 2014, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „TCI-Prim” cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 7/26 din 5 septembrie 2013, deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 9/52-1 din 2 decembrie 2013 și a contractului de locațiune nr. 3/13/016 din 4 februarie 2014 încheiat între Consiliul municipal Chișinău și SRL „TCI-Prim”.

Iar prin contractul din 16 ianuarie 2015 de vânzare-cumpărare, Consiliul municipal Chișinău a vândut și SRL „TCI-Prim” a cumpărat încăperile nelocuibile cu suprafața de 467,6 m² amplasate în șos. xxxxx mun. xxxxx.

La 16 ianuarie 2015, Primăria mun. Chișinău a avizat proiectul urbanistic de detaliu privind reconstrucția imobilului existent din șos. xxxxx mun. xxxxx, cu extinderea acestuia.

A susținut că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-12 din 19 mai 2015, a fost dispusă formarea terenurilor cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx și calea de acces din șos. xxxxx mun. xxxxx și vânzarea terenului cu nr. cadastral xxxxx către SRL „TCI-Prim”.

La 6 septembrie 2016, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 19880, între Primăria mun. Chișinău și SRL „TCI-Prim”, prin care terenul cu nr. cadastral nr. xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx a fost înstrăinat SRL „TCI-Prim”.

Deoarece informația grafică din Registrul bunurilor imobile, nu corespundea cu suprafața expusă în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-12 din 19 mai 2015, SRL „TCI-Prim” a avut impedimente la înregistrarea dreptului dobândit, motiv pentru care, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019, a fost dispusă rectificarea erorii produse anterior prin substituirea sintagmei „suprafața de 0,5209 ha” cu sintagma „0,6216 ha”.

A indicat că decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019, de asemenea a fost supusă controlului judecătoresc, prin înaintarea unei acțiuni în instanța de judecată de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Iar prin încheierea din 6 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, devenită irevocabilă la 23 martie 2020, a fost admis renunțul Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat de la acțiune și încetat procesul la acțiunea de

contencios administrativ a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe SRL „TCI-Prim” și ÎM „Primtrans” cu privire la anularea actelor administrative decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019 și acordul adițional fără număr din 30 ianuarie 2019 încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „TCI-Prim”.

A accentuat că la 29 iunie 2020, SRL „TCI-Prim” i-a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare, iar la 4 martie 2021 SRL „TCI-Prim” a depus spre avizare documentația de proiect, așa precum a solicitat administrația publică locală.

A comunicat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 23/5 din 23 decembrie 2020: a fost abrogată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019 cu privire la operarea unor modificări în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-12 din 19 mai 2015; au fost anulate pct. 4 și pct. 5.3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-12 din 19 mai 2015 cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL „TCI-Prim”; a fost împuternicit viceprimarul Ilie Ceban, pentru semnarea și perfectarea oricărui contract sau alte acte juridice necesare, în vederea executării pct. 1 și pct. 2 din prezenta decizie; a fost stabilit că Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, nu va elibera acte permisibile de construire, pentru terenurile menționate în deciziile nr. 3/32-12 din 19 mai 2015 și nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019, iar în cazul existenței/depistării acestora, își va asuma dreptul de a le anula.

A relevat că în procesul judiciar intentat la cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, SRL „TCI-Prim”, ÎM „Primtrans”, prin hotărârea din 26 mai 2021 a Judecătorei Chișinău sediul Rîșcani, a fost anulată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 23/5 din 23 decembrie 2020.

La 15 aprilie 2021, SRL „TCI-Prim” a depus cerere către Primarul municipiului Chișinău cu privire la eliberarea autorizației de construire, pentru care administrația publică a întocmit certificatul constatator care îndreptățește cererea SRL „TCI-Prim” în eliberarea actului solicitat.

Însă, prin decizia din 26 aprilie 2021, s-a refuzat SRL „TCI-Prim” în eliberarea autorizației de construire.

A considerat că actul administrativ individual defavorabil și anume decizia de refuz a autorității publice pârâte din 26 aprilie 2021 este ilegal.

Cu referire la prevederile art. 12 și 13 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, a punctat că a prezentat toate actele prevăzute limitativ de lege, în timp ce autoritatea publică, fără temei justificativ a solicitat acte suplimentare și a pretins că SRL „TCI-Prim” nu a îndeplinit anumite proceduri care nu sunt prescrise de lege.

A obiectat că poziția autorității pârâte precum că documentația de proiect nu este avizată de către arhitectul-șef al municipiului Chișinău, nu poate fi pusă în sarcina SRL „TCI-Prim”, în condițiile în care acest exercițiu nu este prevăzut de lege, iar în fond, o procedură internă nu-i poate fi opozabilă solicitantului de acte, or, reclamanta nu are nicio pârghie legală de a urmări modul, termenii în care angajatul autorității își exercită competențele.

Având în vedere dispozițiile art. 12 alin. (5¹) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, a menționat că decizia de refuz în eliberarea autorizației de construire, nu conține exact temeiul legal al refuzului, or, SRL „TCI-Prim” a pus la dispoziție toate avizele cerute în limita prevederilor legale.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 12 alin. (1), (2) și (5¹), 13 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, art. 4 alin. (1) din Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, art. 141 alin. (2) lit. b), 162 alin. (1), 165 alin. (3) Cod administrativ, art. 6 CEDO, art. 1 din Protocolul 1 CEDO.

A solicitat admiterea acțiunii, anularea actului administrativ individual defavorabil, identificat prin decizia de refuz din 26 aprilie 2021 și notificarea nr. R-736 AP din 21 aprilie 2021 de respingerea a avantajului solicitat prin cererea de eliberare a autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din șos. xxxxx mun. xxxxx, obligarea emiterii autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din șos. xxxxx mun. xxxxx, în calitate de act administrativ individual favorabil.

La 1 septembrie 2021, SRL „TCI-Prim” a depus cerere de completare a cererii de chemare în judecată, prin care suplimentar a solicitat anularea răspunsului emis de autoritatea publică pârâtă în rezultatul examinării cererii prelabile din 26 aprilie 2021.

Prin încheierea din 13 septembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, a fost atrasă în proces în calitate de persoană terță ÎM „Primtrans”.

Prin hotărârea din 15 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, a fost admisă acțiunea.

A fost anulat refuzul Primarului general al mun. Chișinău nr. R-736 AP din 21 aprilie 2021 de eliberare a autorizației de construire și decizia din 11 mai 2021 emisă la examinarea cererii prelabile.

A fost obligat Primarul general al mun. Chișinău să elibereze SRL „TCI-Prim” autorizația de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din str. xxxxx mun. Chișinău, conform cererii nr. 764AP din 15 aprilie 2021.

La 23 noiembrie 2021, cu respectarea termenului prevăzut la art. 232 alin. (1) Cod administrativ, Primarul general al municipiului Chișinău a depus apel nemotivat împotriva hotărârii primei instanțe, iar la 28 februarie 2022, cu respectarea termenului prevăzut la art. 232 alin. (2) Cod administrativ, a fost prezentată motivarea apelului.

Prin decizia din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul depus de Primarul general al mun. Chișinău, casată integral hotărârea din 15 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani și emisă o nouă decizie de respingere a acțiunii.

La 22 iulie 2022, prin intermediul poștei electronice, SRL „TCI-Prim”, reprezentată de avocatul Oleg Tănase a depus recurs împreună cu motivarea acestuia solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a reiterat circumstanțele de fapt și de drept expuse inițial în cererea de chemare în judecată, totodată a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel pe care o consideră neîntemeiată și pasibilă de a fi casată.

A obiectat că argumentul Primarului general al mun. Chișinău, invocat doar în referință și în cererea de apel, nu și în decizia de refuz în eliberarea autorizației de construire sau în procedura prealabilă și anume lipsa dreptului SRL „TCI-Prim” asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx, nu poate fi reținut ca justificat.

Or, SRL „TCI-Prim” deține asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx un drept de suprafață, înscris în Registrul bunurilor imobile la data de 6 aprilie 2021.

Astfel, cu referire la dispozițiile art. 29 alin. (1) din Legea nr. 133/2019 din 1 martie 2019, art. 654, 655 Cod civil, a subliniat că în speță suntem în prezența unei suprafețe, ce presupune posesia și folosința terenului de către SRL „TCI-Prim”.

La 26 septembrie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Primarului general al municipiului Chișinău și ÎM „Primtrans” copia recursului depus de SRL „TCI-Prim”, reprezentată de avocatul Oleg Tănase, fiindu-le explicat dreptul de a depune referință la recursul declarat (f. d. 90 vol. II).

Până la data stabilită pentru examinarea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție referințe nu au parvenit.

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

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

În speță, se constată că dispozitivul deciziei din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost notificat recurentei la 14 iulie 2022, iar decizia motivată din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost notificat recurentei la 19 septembrie 2022, fapt confirmat prin extrasele de pe poșta electronică (f. d. 81, 82 vol. II).

Este cert și faptul că la 22 iulie 2022, SRL „TCI-Prim”, reprezentată de avocatul Oleg Tănase a depus recurs împotriva deciziei din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, împreună cu motivarea acestuia (f. d. 83-86 vol. II).

Astfel, recursul depus de SRL „TCI-Prim”, reprezentată de avocatul Oleg Tănase împotriva deciziei din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, este în termen.

Prin încheierea din 16 noiembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus de SRL „TCI-Prim”, reprezentată de avocatul Oleg Tănase împotriva deciziei din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost numit pentru examinare în complet din cinci judecători.

În conformitate cu 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.

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

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

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

Potrivit art. 21 alin. (1) Cod 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) Cod 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) Cod administrativ, conform cărora pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

În sensul art. 219 alin. (1) Cod 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) din același 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.

Astfel, din cumulul probatoriu administrat speței, rezultă că la 16 ianuarie 2007, SRL „TCI-Prim” a primit în locațiune, în temeiul contractului de locațiune (nr. 01-2007), copertina cu suprafața de 441,7 m² din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 8-9 vol. I).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/26 din 5 septembrie 2013, a fost transmisă în locațiune SRL „TCI-Prim”, pe un termen de 3 ani, fără drept de privatizare, încăperile nelocative nr. 1 și 2 (cu suprafața de 467,6 m²) din șos. xxxxx mun. xxxxx, având destinația de atelier de reparații auto (f. d. 11 vol. I).

Ulterior, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/52-1 din 2 decembrie 2013, a fost exclusă sintagma din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/26 din 5 septembrie 2013 și anume „fără drept de privatizare” (f. d. 12 vol. I).

La 4 februarie 2014, între Consiliul municipal Chișinău și SRL „TCI-Prim” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 3/13/016, prin care SRL „TCI-Prim” i-au fost transmise în locațiune încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața de 467,6 m² din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 13-15 vol. I).

Prin hotărârea din 6 mai 2014 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, rămasă irevocabilă la 6 iunie 2014, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „TCI-Prim” cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 7/26 din 5 septembrie 2013, deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 9/52-1 din 2 decembrie 2013 și a contractului de locațiune nr. 3/13/016 din 4 februarie 2014 încheiat între Consiliul municipal Chișinău și SRL „TCI-Prim” (f. d. 17 vol. I).

Ulterior, prin contractul din 16 ianuarie 2015 de vânzare-cumpărare, Consiliul municipal Chișinău a vândut iar SRL „TCI-Prim” a cumpărat încăperile nelocuibile cu suprafața de 467,6 m² amplasate în șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 18-20 vol. I).

Potrivit pct. 2 și 3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-12 din 19 mai 2015, a fost dispusă formarea terenurilor de pământ proprietate municipală (domeniul privat) cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx și calea de acces din șos. xxxxx mun. xxxxx și vânzarea terenului cu nr. cadastral xxxxx către SRL „TCI-Prim” (f. d. 24 vol. I).

Iar conform pct. 4 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-12 din 19 mai 2015, a fost dat în arendă, pe un termen de 5 ani, SRL „TCI-Prim”, lotul de pământ cu suprafața de 0,5209 ha, cu nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx, pentru reconstruirea și exploatarea imobilului proprietate privată, din contul terenului atribuit în folosință ÎM „Primtrans”, conform planului-anexă nr. 1 (f. d. 24 vol. I).

La 5 mai 2016, între Primăria municipiului Chișinău și SRL „TCI-Prim” a fost încheiat contractul de arendă nr. 6770/2016, prin care Primăria municipiului Chișinău a transmis în arendă SRL „TCI-Prim” pe un termen de 5 ani, lotul de pământ cu suprafața de 0,5209 ha, cu nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 29-33 vol. I).

La 6 septembrie 2016, între Primăria municipiului Chișinău și SRL „TCI-Prim”, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, prin care Primăria municipiul

Chișinău a înstrăinat SRL „TCI-Prim”, terenul cu nr. cadastral nr. xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 34-38 vol. I).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019, a fost dispusă rectificarea erorii produse anterior în pct. 4 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-12 din 19 mai 2015, prin substituirea sintagmei „suprafața de 0,5209 ha” cu sintagma „0,6216 ha” (f. d. 40-41 vol. I).

Este cert și faptul că Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a contestat în instanța de judecată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019.

Iar prin încheierea din 6 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, devenită irevocabilă la 23 martie 2020, a fost admis renunțul Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat de la acțiune și încetat procesul la acțiunea de contencios administrativ depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe SRL „TCI-Prim” și ÎM „Primtrans” cu privire la anularea actelor administrative decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019 și acordul adițional fără număr din 30 ianuarie 2019 încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL „TCI-Prim” (f. d. 43-45 vol. I).

La 29 iunie 2020, Primarul general al mun. Chișinău a eliberat pe numele SRL „TCI-Prim” certificatul de urbanism pentru proiectate, cu nr. 202i/20, pentru edificarea unui complex locativ pe terenul cu nr. cadastral xxxxx și nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 49-50 vol. I).

Potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 202i/20 din 29 iunie 2020, documentația de proiect, în baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire va fi însoțită de următoarele avize și studii stabilite prin lege de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, autorizația de desființare, studiu de argumentare urbanistică (conform pct. A), acordurile autentificate notarial cu proprietarii adiacenți care pot fi afectați în procesul lucrărilor sau pe perioada exploatării în raport cu restricțiile minime de amplasare normative (se va stabili și indica/reflecta în documentația de proiect), alte acte menționate în prezentul CUP, reglementarea regimului funciar asupra parcelei cu nr. cadastral xxxxx.

La 13 aprilie 2021 cu indicele de intrare nr. 06-111/2203, SRL „TCI-Prim” a adresat Primăriei mun. Chișinău, Viceprimarului mun. Chișinău și Direcției juridice, o cerere, iar la data de 14 aprilie 2021 cu indicele „2149” aceeași cerere a fost înregistrată la Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, prin care s-a solicitat continuarea procesării cererii în eliberarea actelor permise (autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul cu cadastral xxxxx și xxxxx din șos. xxxxx, mun. xxxxx), iar în consecință emiterea acestora (f. d. 30-32, 33-35, dosar administrativ).

Astfel, la 13 aprilie 2021 și 15 aprilie 2021, a fost eliberată și înregistrată cererea SRL „TCI-Prim” adresată Primarului general al mun. Chișinău, prin care a fost solicitată eliberarea autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul cu nr. cadastral xxxxx și xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 37, 47-48 dosar administrativ).

Prin răspunsul Viceprimarului mun. Chișinău nr. R-21/736 AP din 21 aprilie 2021, a fost respinsă cererea SRL „TCI-Prim” cu privire la eliberarea autorizației de construire, fiind invocat că documentația de proiect nu este avizată de arhitectul șef al municipiului Chișinău (Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare) conform condiționării din certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 202i/20 din 29 iunie 2020 (f. d. 28-29 dosar administrativ).

La 26 aprilie 2021, SRL „TCI-Prim” a depus cerere prealabilă către Primarul general al mun. Chișinău, prin care a solicitat anularea actului administrativ individual defavorabil, identificat prin actul de respingere a avantajului solicitat prin cererea de eliberare a autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din șos. xxxxx mun. xxxxx, emiterea autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din șos. xxxxx mun. xxxxx, în calitate de act administrativ individual favorabil (f. d. 122-123 vol. I).

Iar prin răspunsul Primarului general al mun. Chișinău, Direcția generală, arhitectură, urbanism și relații funciare din 11 mai 2021, a fost respinsă cererea prealabilă a SRL „TCI-Prim”, fiind comunicat SRL „TCI-Prim” că prin scrisorile expediate anterior cu nr. R-736 AP (21/2149, 21/764 AP, 21/872-p) din 21 aprilie 2021, cât și nr. 21/73 DP din 23 martie 2021, au fost aduse la cunoștință în mod exhaustiv motivele care duc la imposibilitatea eliberării actului permisiv solicitat (f. d. 19 dosar administrativ).

La 9 iunie 2021, SRL „TCI-Prim” înaintând acțiunea în judecată împotriva Primarului general al mun. Chișinău, persoană terță ÎM „Primtrans”, cu ulterioarele concretizări, a solicitat anularea actului administrativ individual defavorabil, identificat prin decizia de refuz din 26 aprilie 2021 și notificarea nr. R-736 AP din 21 aprilie 2021 de respingerea a avantajului solicitat prin cererea de eliberare a autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din șos. xxxxx mun. xxxxx, obligarea emiterii autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din șos. xxxxx mun. xxxxx și anularea răspunsului emis de autoritatea publică pârâtă în rezultatul examinării cererii prelabile din 26 aprilie 2021.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță prin hotărârea din 15 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani a admis acțiunea și a anulat refuzul Primarului general al mun. Chișinău nr. R-736 AP din 21 aprilie 2021 de eliberare a autorizației de construire și decizia din 11 mai 2021 emisă la examinarea cererii prelabile și a obligat Primarul general al mun. Chișinău să elibereze SRL „TCI-Prim” autorizația de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din str. xxxxx mun. xxxxx, conform cererii nr. 764AP din 15 aprilie 2021.

Judecând apelul depus de Primarul general al mun. Chișinău, instanța de apel prin decizia din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău a admis apelul, a casat integral hotărârea din 15 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani și a emis o nouă decizie de respingere a acțiunii.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că refuzul Primarului general al mun. Chișinău, în eliberarea autorizației de construire a constituit neîndeplinirea condițiilor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare și anume nu a fost

prezentat avizul pozitiv al arhitecturii-șef al mun. Chișinău pentru documentația de proiect.

Având în vedere dispozițiile art. 2, 12 alin. (1) și (5¹) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, în redacția la data depunerii cererii privind eliberarea autorizației de construire, a menționat instanța de apel că documentația de proiect, în baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire, va fi însoțită obligatoriu de avize și studii, inclusiv necesitatea prezentării actului privind reglementarea regimului funciar asupra parcelei cu nr. cadastral xxxxx.

A concluzionat instanța de apel că la 5 mai 2021 a expirat termenul contractului de arendă nr. 6770/2016, prin care Primăria mun. Chișinău a transmis SRL „TCI-Prim” pe un termen de 5 ani lotul de pământ cu suprafața de 0,5209 ha, cu nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx, astfel că la moment SRL „TCI-Prim” nu dispune de careva drepturi asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx.

A conchis instanța de apel că actele administrative contestate emise de Primarul general al mun. Chișinău, prin care s-a refuzat în eliberarea autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din str. xxxxx mun. xxxxx, sunt întemeiate și legale, nefiind stabilit vreun temei de anulare a acestora, în contextul în care SRL „TCI-Prim” nu a prezentat actele necesare, care urmau a fi anexate la cererea privind eliberarea autorizației de construire.

Verificând legalitatea deciziei contestate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, constată, însă, că instanța de apel la adoptarea deciziei a interpretat eronat legea și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii înaintate de SRL „TCI-Prim”.

Astfel fiind, după cum se constată în speță, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității actului administrativ individual defavorabil, identificat prin decizia de refuz din 26 aprilie 2021, notificarea nr. R-736 AP din 21 aprilie 2021 de respingerea a avantajului solicitat prin cererea SRL „TCI-Prim” de eliberare a autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din șos. xxxxx mun. xxxxx și prin refuzul autorității publice pârâte în eliberarea actului permisiv solicitat, în rezultatul examinării cererii prealabile din 26 aprilie 2021, precum și obligarea Primarului general al municipiului Chișinău de a emite/elibera SRL „TCI-Prim” autorizația de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din șos. xxxxx mun. xxxxx, în calitate de act administrativ individual favorabil.

În conformitate cu 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.

Din dispoziția art. 19 Cod administrativ, rezultă că cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Așadar, în temeiul 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.

La rândul său prevederile art. 164 alin. (1) Cod administrativ, stipulează că cererea prealabilă se depune în scris la autoritatea publică emitentă.

În corespundere cu 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.

(2) Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Raportând la caz, dispozițiile legale enunțate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că, cererea de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ formulată de SRL „TCI-Prim” împotriva Primarului general al municipiului Chișinău cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, a fost depusă cu respectarea procedurii prealabile și a termenului de depunere a acțiunii în instanța de judecată, astfel că instanța de recurs va trece la analiza cererii de recurs pe fond.

În conformitate cu prevederile art. 2 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, autorizație de construire – constituie actul, 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;

Potrivit art. 12 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, în vigoare la acel moment, stipulează că autorizația de construire (anexa nr. 3) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului (anexa nr. 3¹), 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 și în perioada exploatării obiectului construit;

b) certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite;

c) extrasul din documentația de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situație, plan trasare), fațadele, soluțiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție. Pentru autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară, fațadele și soluțiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentației de proiect;

d) raportul unic de verificare a documentației de proiect pentru construcție, elaborat conform regulamentului aprobat de Guvern;

e) buletinul de identitate (în cazul persoanei fizice) sau certificatul de înregistrare (în cazul persoanei juridice);

f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) și proiectant;

g) extrasul din procesul-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării privind avizarea pozitivă a proiectului de execuție, în cazul proiectării intervențiilor la monumentele de istorie, artă sau arhitectură ori în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat;

h) certificatul de descărcare de sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art. 6 alin. (2) și (3) din Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;

i) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului și dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfășura activități prevăzute de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

Iar în corespundere cu alin. (2) din același articol, solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

La rândul său art. 21 alin. (1) din din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, reglementează 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.

Coroborând prevederile enunțate, la materialul probator administrat în speță, instanța de recurs reține că la 13 aprilie 2021 și 15 aprilie 2021, SRL „TCI-Prim” a adresat Primarului general al mun. Chișinău cererea privind eliberarea autorizației de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul cu nr. cadastral xxxxx și nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 37-47 dosar administrativ).

Este cert și faptul că la cererea depusă de către SRL „TCI-Prim” privind eliberarea autorizației de construire au fost anexate: 1) certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 202i/20 din 29 iunie 2020; 2) avizul de verificare (partea constructivă și partea urbanistică); 3) avizul Agenției de Mediu nr. 10/1070/2021

de evaluare prealabilă de către Agenția de Mediu din 16 februarie 2021; 4) răspunsul Centrului de Sănătate Publică Chișinău din 12 februarie 2021 privind posibilitatea de amplasare a unei zone rezidențiale la intersecția șos. xxxxx cu str. xxxxx mun. xxxxx; 5) avizul pozitiv al Agenției pentru Supraveghere Tehnică, cu privire regulile de siguranță antiincendiară; 6) avizul favorabil întocmit de IMP „Chișinăuproiect” la 20 ianuarie 2021; 7) autorizația de desființare a imobilului cu nr. cadastral xxxxx; 8) proiectul de organizare a șantierului pentru execuția lucrărilor de construcție; 9) acordul proprietarului bunului imobil învecinat din șos. xxxxx mun. xxxxx în vederea edificării complexului locativ pe terenul cu nr. cadastral xxxxx și xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 53-59, 61-66, 67-109, 111 vol. I).

Astfel fiind, prin certificatul constatator al Primăriei mun. Chișinău nr. C116119/2021 din 15 aprilie 2021, eliberat prin intermediul Sistemului informațional de gestionare și eliberare a actelor permissive gestionat de Agenția Servicii Publice, a fost certificat și constatat că SRL „TCI-Prim” la data emiterii prezentului certificat, a transmis autorității emitente, pentru obținerea autorizației de construire, cererea la care a anexat documentele și anume: 1) Certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării aprobării tacite; 2) Acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului și dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfășura activități prevăzute de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului; 3) Raportul unic de verificare a documentației de proiect pentru construcție, elaborat conform regulamentului aprobat de Guvern; 4) Acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit; 5) Contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) și proiectant, 6) Extrasul din documentația de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situație, plan tarasare), fațadele, soluțiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție, precum și documentele adiționale și anume: planul general; soluții arhitecturale; proiect organizare șantier; scrisoarea Ministerului Economiei din 14 aprilie 2021, extrasul SRL „TCI-Prim” (f. d. 115-116 vol. I).

Ca urmare, având în vedere faptul că SRL „TCI-Prim” a prezentat actele prevăzute de lege pentru eliberarea autorizației de construire, în privința cărora Primarul general al municipiului Chișinău nu a formulat rezerve și nu a avut careva obiecții nici la data depunerii cererii de către SRL „TCI-Prim” și nici ulterior, instanța de recurs atestă temeinicia concluziei primei instanțe precum că Primarul general al municipiului Chișinău neîntemeiat a refuzat SRL „TCI-Prim” în eliberarea autorizației de construire, din motivul lipsei avizului arhitectului-șef al municipiului Chișinău.

În acest aspect, instanța de recurs relevă prevederile art. 5 alin. (5) din Legea nr.163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, potrivit cărora termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după avizarea de către arhitectul-șef a

documentației de proiect în volum de: plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, rețele edilitare exterioare.

Totodată, este de menționat că procedura de avizare a documentației de proiect, la nivelul municipiului Chișinău este reglementată de ordinul nr. 22 din 29 mai 2020 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind emiterea Avizului pentru documentația de proiect”.

Așadar, în conformitate cu pct. 2 din Regulamentul indicat, în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (5) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 9 iulie 2010, documentația de proiect se avizează în volum de: memoriu explicativ, plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, rețele edilitare exterioare (în continuare - Documentația de proiect).

Iar potrivit pct. 7 și 8 din același Regulament, avizul, în funcție de rezultatele examinării documentației de proiect, va fi favorabil, nefavorabil.

În situația în care, pe parcursul examinării documentației de proiect recepționate, a fost depistat modul incomplet de prezentare a acesteia, Direcția va solicita în scris solicitantului prezentarea documentelor lipsă, în termen de maximum 10 zile de la data înregistrării cererii și depunerii documentației. În acest caz, termenul de emitere a Avizului se va calcula din data depunerii de către solicitant a completărilor respective la documentația de proiect prezentată pentru avizare.

Prin prisma prevederilor enunțate, instanța de recurs constată că în vederea respectării condiției impuse prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 202 i/20 din 29 iunie 2020, SRL „TCI-Prim” a depus în adresa Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare cererea de avizare a proiectului de execuție, executat de proiectanții FTȘ „Arhitect-Faur” SRL privind edificarea unui complex locativ pe terenurile cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx (f. d. 84-109 vol. I).

Însă, prin răspunsul nr. 21/73 DP din 23 martie 2021, arhitectul-șef al mun. Chișinău a comunicat SRL „TCI-Prim” că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 23/5 din 23 decembrie 2020 a fost abrogată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/20-1 din 16 ianuarie 2019 „Cu privire la operarea unor modificări în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32 din 19 mai 2015”, precum și anulate pct. 4 și pct. 5.3 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-12 din 19 mai 2015 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al societății comerciale SRL „TCI-Prim”.

Și deoarece, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 23/5 din 23 decembrie 2020, s-a stabilit că Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare nu va elibera acte permissive de construire, pentru terenurile cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx, arhitectul-șef al mun. Chișinău a informat despre suspendarea examinării cererii SRL „TCI-Prim”, până la emiterea unei hotărâri judecătorești definitive, în cauza de contencios administrativ înaintată în instanța de judecată de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, prin care se solicită abrogarea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 23/5 din 23 decembrie 2020 (f. d. 8 dosar administrativ).

Corelând aceste particularități la circumstanțele speței, instanța de recurs reține că deși a fost sesizat cu cerere de avizare a documentației de proiect, arhitectul mun. Chișinău nu a supus examinării solicitarea dată.

Or, deși decizia de eliberare a autorizației de construire ține de competența Primarului general al mun. Chișinău, arhitectul-șef, fără a examina problema cu care a fost sesizat, a decis unilateral referitor la suspendarea procedurii, fără a emite un aviz favorabil sau defavorabil după cum stipulează Regulamentul privind emiterea Avizului pentru documentația de proiect.

Fiind cert că avizarea documentației de proiect, de către arhitectul-șef, nu este condiționată de existența unor litigii referitoare la dreptul de proprietate și folosință a SRL „TCI-Prim”.

Pe de altă parte, instanța de recurs relevă că după cum justificat a reținut și prima instanță, la momentul depunerii cererii de avizare a documentației de proiect, cât și a celei de eliberare a autorizației de construire, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 23/5 din 23 decembrie 2020, prin care au fost anulate relațiile de arendă și de proprietate ale SRL „TCI-Prim”, nu producea efecte juridice, corespunzător nu putea servi temei pentru respingerea solicitării.

Aici, este de menționat că prin decizia din 18 martie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost suspendată executarea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 23/5 din 23 decembrie 2020, în cauza de contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, terți SRL „TCI-Prim” și ÎM „Primtrans” cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 23/5 din 23 decembrie 2020 (f. d. 47 vol. I).

Drept urmare, instanța de recurs consideră eronată concluzia instanței de apel precum că Primarul general al mun. Chișinău întemeiat a refuzat SRL „TCI-Prim” în eliberarea autorizației de construire, deoarece SRL „TCI-Prim” nu a prezentat actele necesare, și anume avizul documentației de proiect, eliberat de către arhitectorul-șef.

În acest aspect, instanța de recurs remarcă că avizarea documentației de proiect de către arhitectul-șef al municipiului Chișinău, nu poate fi pusă în sarcina SRL „TCI-Prim”, în condițiile în care ultima a întreprins toate acțiunile și a depus în adresa Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare cererea de avizare a proiectului de execuție privind edificarea unui complex locativ pe terenurile cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx.

La caz, instanța de recurs remarcă că din perspectiva textelor legale incidente speței prezintă relevanță și prevederile art. 29 alin. (1) din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13 iunie 2002, care reglementează că prin efectul Legii nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, din 1 martie 2019, se instituie drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

- a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;
- b) are un drept de concesiune asupra terenului;
- c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;
- d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);
- e) nu are niciun drept asupra terenului.

În această ordine de idei, instanța de recurs constată că la 6 aprilie 2021, SRL „TCI-Prim” a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx (f. d. 164 vol. I).

Pe cale de consecință, instanța de recurs apreciază ca fiind eronată concluzia instanței de apel precum că odată cu expirarea la 5 mai 2021 a termenului contractului de arendă nr. 6770/2016 din 5 mai 2016, prin care Primăria mun. Chișinău a transmis în arendă, pe un termen de 5 ani, SRL „TCI-Prim” lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. Chișinău, SRL „TCI-Prim” nu ar dispune de careva drepturi asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx.

Or, contrar acestei abordări a instanței de apel, actele cauzei denotă incontestabil că SRL „TCI-Prim” are instituit dreptul de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx.

Față de toate aceste considerente, instanța de recurs constată că prima instanță într-un mod justificat a concluzionat că SRL „TCI-Prim” a respectat cerințele legale și a îndeplinit toate condițiile privind eliberarea autorizației de construire impuse de autoritatea publică pârâtă prin certificatul de urbanism de proiectare, de prezentare a autorizației de desființare, studiului de argumentare urbanistică, acordurile autentificate notarial cu proprietarii adiacenți care pot fi afectați în procesul lucrărilor sau pe perioada exploatării în raport cu restricțiile minime de amplasare normative, alte acte menționate în certificatul de urbanism pentru proiectare, precum și reglementarea regimului funciar asupra parcelei cu nr. cadastral xxxxx din șos. xxxxx mun. xxxxx.

În conformitate cu art. 137 Codul 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.

Totodată, în corespundere cu art. 225 alin. (2) Cod 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.

Aici este de notat că dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea autorității de a alege între mai multe consecințe juridice, care implică discreția autorității publice de a decide și/sau discreția alegerii măsurii la care va recurge.

În exercitarea dreptului discreționar autoritatea publică nu este liberă în adoptarea unei soluții după propria convingere sau dorință. Activitatea administrativă și soluția adoptată trebuie să se fundamenteze pe respectarea principiului legalității, să rezulte dintr-o conduită exercitată cu bună-credință, în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Sub aspectul celor relatate, instanța de recurs reține drept justă aprecierea primei instanțe că autoritatea publică nu și-a exercitat dreptul discreționar, cu luarea în considerare a tuturor faptelor relevante, cu respectarea limitelor legale și conform scopului acordat de lege.

La acest capitol se va remerca și jurisprudența CtEDO, care a statuat că un reclamant poate pretinde o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 numai în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile” sale în sensul acestei dispoziții. „Bunurile” pot fi „bunuri actuale” sau active, inclusiv creanțe, în privința cărora reclamantul poate susține că are cel puțin o „așteptare legitimă” de a obține exercitarea efectivă a unui drept de proprietate (Pressos Compania Naviera S.A. și alții împotriva Belgiei, pct. 31; J.A. Pye (Oxford) Ltd și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Regatului Unit (MC), pct. 61; Von Maltzan și alții împotriva Germaniei (dec.) (MC), pct. 74 lit. c); Kopecky împotriva Slovaciei (MC), pct. 35 lit. c).

La caz, se va menționa că reclamantul beneficiază de o protecție acordată de art. 1 din Protocolul nr. 1 CEDO, din momentul ce a fost emis un prim act permisiv, care este certificatul de urbanism de proiectare.

Astfel, în cauza Pine Valley Developments L.t.d. and Others v. Irlandei, CtEDO a recunoscut că un certificat de urbanism este acoperit de noțiunea de „bun”, iar reclamantii au cel puțin o speranță legitimă de a-și vedea realizat planul lor de amenajare și deci trebuie de văzut în sensul art. 1, Protocolul nr. 1, un element al dreptului de proprietate.

Sintetizând cele reliefate supra, instanța de recurs constată justetea concluziei primei instanțe cu privire la temeinicia acțiunii SRL „TCI-Prim” împotriva Primarului general al mun. Chișinău cu privire la anularea refuzului Primarului general al mun. Chișinău nr. R-736 AP din 21 aprilie 2021 de eliberare a autorizației de construire și decizia din 11 mai 2021 emisă la examinarea cererii prealabile și obligarea Primarului general al mun. Chișinău să elibereze SRL „TCI-Prim” autorizația de construire pentru edificarea unui complex locativ pe terenul din str. xxxxx mun. xxxxx, conform cererii nr. 764AP din 15 aprilie 2021, prin urmare netemeinicia deciziei instanței de apel.

Față de cele ce preced, având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel a fost emisă cu interpretarea eronată a legii și aprecierea greșită a materialului probator, 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, de a casa integral decizia din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău și de a menține hotărârea din 15 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

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

decide:

Se admite recursul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „TCI-Prim”, reprezentată de avocatul Oleg Tănase.

Se casează integral decizia din 5 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 15 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „TCI-Prim” împotriva Primarului general al municipiului Chișinău, persoană terță Întreprinderea Municipală „Primtrans” cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Nina Vascan

Nicolae Craiu

Aliona Miron

Dumitru Mardari