

Dosarul nr. 3ra-1272/2022
2-22034717-01-3ra-16122022

prima instanță: Curtea de Apel Chișinău (jud. Gh. Mîra, A. Bostan, Gr. Dașchevici)

DECIZIE

29 martie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Nicolae Craiu
Galina Stratulat
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru

examinând recursurile depuse de Consiliul orășenesc Codru, reprezentat de avocatul Veaceslav Munteanu și de Societatea Comercială „Status Invest” Societate cu Răspundere Limitată,

în cauza de contencios administrativ, la cererile de chemare în judecată depuse de Viorel Malai împotriva Consiliului orășenesc Codru și de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului orășenesc Codru, terț Societatea cu Răspundere Limitată „Status Invest” și Societatea cu Răspundere Limitată „Metalica-Zuev” cu privire la contestarea deciziei Consiliului or. Codru, mun. Chișinău nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform Planului Urbanistic Gegeral al orașului Codru în COD-„R7” pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în municipiul Chișinău, orașul Codru, xxxxxx, în baza cererii nr. 293/2/21 din 21 septembrie 2021,

împotriva hotărârii din 08 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admise acțiunile depuse de Viorel Malai și de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat,

c o n s t a t ă:

La 07 decembrie 2021, Viorel Malai a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului or. Codru cu privire la anularea deciziei Consiliului or. Codru, mun. Chișinău nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 privind modificarea zonei funcționale COD-„C5”, stabilită conform Planului Urbanistic General (PUG) al orașului Codru, în COD –„R7” pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru, xxxxxx, în baza cererii nr. 293/2/21 din 20 septembrie 2021.

În motivarea acțiunii, reclamantul Viorel Malai a relatat că, la data de 09 noiembrie 2021, de către Consiliul or. Codru, mun. Chișinău, a fost emisă decizia nr. 6/2 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal, privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru, în COD-„R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru, xxxxxx, în baza cererii nr. 293/2/21 din 20 septembrie 2021.

Decizia Consiliului or. Codru, mun. Chișinău, nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 a fost publicată în Registrul de stat al actelor locale la data de 12 noiembrie 2021 (<https://actelocale.gov.md/ral/act/cu-privire-la-aprobarea-planului-urbanistic-zonalprivind-modificarea-zonei-funcionale-cod-c5-stabilit-conform-puq-orcodru-n-cod-r7-pentru-lotul-de-pmnt-cu-nrcadastral-xxxxxx-situat-n-munchiinu-orcodrustrgrenoble-nr136-n-baza-cererii-nr293221-din-20092021-852486.html>).

A susținut că, decizia Consiliului or. Codru nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 este una ilegală, fiind aprobată contrar legii și care poate avea consecințe grave, inclusiv de mediu, având în vedere acțiunile ulterioare de defrișare a arborilor și alunecările de teren frecvente din zonă.

A notat că, în prezent, lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Grenoble nr.136, reprezintă o zonă verde a localității Codru.

Prin scrisoarea nr. 01-06/1175 din 13 septembrie 2021, Inspectoratul pentru Protecția Mediului, Inspecția pentru Protecția Mediului Chișinău, a comunicat că în urma inițierii unui control ecologic, cu ieșire la fața locului, a constatat că persoana juridică SRL „Status Invest” desfășoară lucrări de prospecțiuni topogeodezice și geologice.

A relevat că, de asemenea, în rezultat s-a constatat faptul defrișării ilegale a 23 de arbori de specia arțar, salcâm, cireș, prun, vișin, iar în privința entității SRL „Status Invest” a fost aplicată sancțiunea sub formă de amendă în mărime de 240 u.c., ceea ce reprezintă 12000 de lei.

Prejudiciul cauzat mediului a fost estimat la 21000 de lei, înaintat spre plată agentului economic.

De asemenea, agentului economic i-a fost înaintat oficial, sub semnătură, decizia de suspendare a lucrărilor care ar duce la modificarea stării mediului, până la obținerea actelor permise. Or, modificarea zonei funcționale a lotului de teren menționat în COD- „R7” presupune că pe lotul de teren menționat sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale, zona cuprinzând funcțiuni rezidențiale cu densitate medie, fapt menționat în pct. 2 al deciziei Consiliului or. Codru, mun. Chișinău nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021.

Prealabil modificării zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru, în COD-„R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Grenoble nr.136, în baza cererii nr. 293/2/21 din 20 septembrie 2021, de către autoritatea locală au fost efectuate consultări publice. La aceste consultări publice petrecute la 19 octombrie 2021 în incinta Primăriei or. Codru, din motive legate de restricțiile aferente stării de urgență în sănătate publică, a fost permis accesul a doar 20 de persoane, ca reprezentanți ai locatarilor. Din cele 20 de persoane care au participat

la consultările publice aferente modificării zonei COD-„C5” în COD-„R7”, 19 persoane din 20 s-au pronunțat împotriva, și doar o persoană a menționat că nu are o poziție clară. Astfel, este evidentă și certă lipsa de susținere de către locuitori a adoptării unei astfel de decizii, în pofida pretextului menționat în preambulul deciziei nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 „necesitatea dezvoltării teritoriului rezidențial al or. Codru în corespundere cu exigențele urbanistice actuale, luând în calcul lipsa de terenuri pentru dezvoltarea urbei în acest scop”.

A susținut că, conștientizând lipsa susținerii populației în adoptarea unei astfel de decizii, dispoziția de convocare a ședinței din 09 noiembrie 2021 a fost publicată în dimineața aceleiași zile.

Cu toate acestea, mai mulți locuitori au reacționat și s-au prezentat la ședința Consiliului or. Codru din 09 noiembrie 2021, unde și-au manifestat nemulțumirea față de adoptarea unei decizii de modificare a PUZ-ului lotului de teren nominalizat.

De asemenea, la materialele dosarului administrativ se regăsește poziția Arhitectului șef al orașului Codru, Stegărescu Gheorghe, care a avizat negativ decizia de modificare a zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru, în COD-„R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx. Mai mult, există constatarea inspectorilor geologi care confirmă faptul că zona în cauză este una cu risc înalt de alunecări de teren, care de fapt și s-au produs frecvent.

A considerat că, decizia Consiliului or. Codru nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 este una ilegală și care poate avea consecințe grave, inclusiv de mediu, având în vedere acțiunile ulterioare de defrișare a arborilor și alunecările de teren frecvente din zonă.

Potrivit informației Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău (<https://www.dqaurf.md/acte>) Planul Urbanistic Zonal (PUZ) este un proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte.

A notat că, prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Categoriile generale de probleme abordate în cadrul Planului Urbanistic Zonal: organizarea rețelei stradale; zonificarea funcțională a terenurilor; organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane; indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere/retragere, regim de înălțime, POT, CUT etc); dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită; măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice; menționarea obiectivelor de utilitate publică; măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice; reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

A considerat că, în speță, populația consultată la consultările publice s-a pronunțat contra adoptării de către autoritatea locală a unei asemenea decizii.

A solicitat reclamantul Viorel Malai anularea deciziei Consiliului or. Codru, mun. Chișinău nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 privind modificarea zonei funcționale COD-

„C5”, stabilită conform PUG orașului Codru, în COD –„R7” pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru, xxxxxx, în baza cererii nr. 293/2/21 din 20 septembrie 2021.

La 19 ianuarie 2022, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului or. Codru și SRL „Status Invest” cu privire la anularea deciziei Consiliului orașului Codru nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic Zonal (PUZ) privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG or. Codru, în COD „R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. Chișinău, or. Codru xxxxxxxx în baza cererii nr. 293/2/21 din 20.09.2021”.

În motivarea acțiunii, reclamantul Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a relatat că, Consiliul orașului Codru la data de 09 noiembrie 2021 a decis aprobarea deciziei nr.6/2 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG or. Codru, în COD „R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxxxx situat în mun. Chișinău, or. Codru, xxxxxxxx în baza cererii nr. 293/2/21 din 20 septembrie 2021”.

Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, în conformitate cu art. 64 din Legea privind administrația publică locală și Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 845 din 18 decembrie 2009, a efectuat controlul de legalitate al deciziei Consiliului orașului Codru nr.6/2 din 09 noiembrie 2021 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG or. Codru, în COD „R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. Chișinău, or. Codru xxxxxx în baza cererii nr. 293/2/21 din 20 septembrie 2021” și a constatat că aceasta a fost adoptată cu încălcarea legislației în vigoare.

A susținut că, în corespundere cu art. 68 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, pct. 9 sbp. 2) lit. a) și pct. 13 lit. e) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, prin notificarea nr. 1303/OT4-1879 din 08 decembrie 2021, Oficiul teritorial Chișinău a solicitat abrogarea deciziei Consiliului orașului Codru nr.6/2 din 09 noiembrie 2021, ca fiind adoptată contrar legislației.

Conform prevederilor art. 189 alin. (3) din Codul administrativ, în cazurile prevăzute de lege, precum și în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acțiunea în contencios administrativ poate fi înaintată și de autoritatea publică.

A indicat că, după examinarea notificării oficiului, organul emitent (în cazul dat - Consiliul orașului Codru), urma să efectueze una dintre cele două acțiuni: să respingă cererea sau să o admită și, după caz, să revoce sau să modifice actul administrativ.

Prin decizia vizată a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal, proiect nr.06/21, elaborat de SRL „Tarchitects Group” privind modificarea Codului Urbanistic în Regulamentul Local de Urbanism - str. Grenoble nr.136, or. Codru, mun. Chișinău, a terenului cu nr. cadastral xxxxxx și urma a fi operate modificări în Regulamentul Local

de Urbanism aferent PUG-lui or. Codru, aprobat prin decizia Consiliului or. Codru nr.2/1 din 14 aprilie 2016, după cum urmează: - Codul de reglementare COD „C5” (zona comercială centrală, cuprinde funcțiune de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producției nepoluantă la scară mică) al terenului cu nr. cadastral xxxxxx (S- 1,0692 ha) din str. Grenoble nr.136, se substituie cu codul COD „R7” (zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie, sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliala), cu indicii de reglementare urbanistică: POT maxim - 45%, CUT maxim - 5,0.

Conform extrasului de pe portalul informațional al cadastrului bunurilor imobile, se constată că terenul cu nr. cadastral xxxxxx și bunurile imobile de pe acest teren sunt înregistrate după alte persoane și nu doar a solicitantului menționat în cererea nr. 293/2/21 din 20 septembrie 2021.

Ca urmare a efectuării controlului de legalitate asupra actului indicat, au fost constatate abateri de la prevederile art. 12 alin. (4) din Legea 239/2008 privind transparența procesului decizional, care prevede expres că, autoritatea publică va întocmi un dosar privind elaborarea proiectului de decizie, care va conține procesele-verbale privind consultarea cetățenilor, asociațiilor constituite în corespundere cu legea, altor părți interesate, recomandările parvenite și sinteza acestora. Dosarul privind elaborarea proiectului de decizie este accesibil pentru toți cetățenii, asociațiile constituite în corespundere cu legea, alte părți interesate.

În conformitate cu prevederile art. 13 alin. (2) din Legea 239/2008 privind transparența procesului decizional, anunțul referitor la desfășurarea ședinței publice va fi plasat pe pagina web oficială a autorității publice, va fi expedit prin intermediul poștei electronice părților interesate, va fi afișat la sediul autorității publice într-un spațiu accesibil publicului și/sau va fi difuzat în mass-media centrală sau locală, după caz, conținând data, ora și locul desfășurării ședinței publice, precum și ordinea de zi a acesteia.

Mai mult ca atât, în conformitate cu art. 17 alin. (4) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, autoritățile publice locale și funcționarii publici ai unităților administrativ-teritoriale respective sunt obligați să întreprindă măsurile necesare pentru asigurarea posibilităților efective de participare a cetățenilor, a asociațiilor constituite în corespundere cu legea și a altor părți interesate la procesul decizional.

A considerat că, decizia Consiliului orașului Codru contravine prevederilor legale în vigoare, deoarece a fost adoptată în lipsa avizării instituțiilor interesate și a reprezentanților societății civile, care urma a fi însoțită de nota informativă și contrar prevederilor procesului verbal de consultări publice, care conține recomandările părților interesate, iar solicitarea de a fi aprobat Planul Urbanistic Zonal conform datelor din Registrul Bunurilor Imobile nu a fost depusă de către proprietarii acestuia.

Astfel, decizia a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare.

A solicitat Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat anularea deciziei Consiliului orașului Codru nr.6/2 din 09 noiembrie 2021 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) privind modificarea zonei funcționale COD-„C5”

stabilită conform PUG or. Codru, în COD „R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. Chișinău, or. Codru xxxxxx în baza cererii nr. 293/2/21 din 20 septembrie 2021”.

Prin încheierea din 16 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Viorel Malai împotriva Consiliului or. Codru privind contestarea deciziei Consiliului or. Codru mun. Chișinău nr.6/2 din 09 noiembrie 2021 privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru, în COD-„R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău or. Codru str. Grenoble nr.136, în baza cererii nr.293/2/21 din 20 septembrie 2021, a fost conexată cu cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului or. Codru, terț Societatea cu Răspundere Limitată „Status Invest” cu privire la modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru, în COD-„R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău or. Codru str. Grenoble nr.136, în baza cererii nr.293/2/21 din 20 septembrie 2021 (vol.III, f.d.23).

Prin hotărârea din 08 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost admisă acțiunea depusă de Viorel Malai împotriva Consiliului or. Codru și acțiunea depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului or. Codru, terț Societatea cu Răspundere Limitată „Status Invest” și Societatea cu Răspundere Limitată „Metalica-Zuev”.

A fost anulată decizia Consiliului orașului Codru nr.6/2 din 09 noiembrie 2021 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru în COD-„R7” pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. Chișinău or. Codru str. Grenoble nr.136, în baza cererii nr.293/2/21 din 20 septembrie 2021.

La 30 septembrie 2022 și 20 decembrie 2022 Consiliul or. Codru, reprezentat de avocatul Veaceslav Munteanu a depus cerere de recurs împotriva hotărârii din 08 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi hotărâri de declarare a acțiunii depuse de Viorel Malai ca fiind inadmisibilă sau de respingere a acțiunii depuse de Viorel Malai și de Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat ca fiind neîntemeiate.

În motivarea recursului a indicat că nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, deoarece reieșind din art. 9, 11 alin. (1), 12, 17, 39 alin. (2), 189 alin. (1), 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ intimatul -reclamant nu poate revendica încălcarea prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul normelor indicate. Reclamantul este în imposibilitate să identifice acest drept și să explice cum actul administrativ contestat îi afectează drepturile sale.

Cu referire la prevederile Legii cu privire la administrația publică locală nr.436 din 28 decembrie 2006, recurentul Consiliul or. Codru a acționat în strictă conformitate cu această lege, având competențe în virtutea atribuțiilor stabilite de lege pentru a decide, ședința consiliului la care s-a adoptat decizia în speță a fost convocată în modul stabilit,

a fost publică fiind asigurat cvorumul necesar și petrecută potrivit procedurii stabilite de lege, iar reclamanții intimați nici nu au contestat aceste aspecte.

A susținut recurentul că, premergător a organizat consultații publice în repetate rânduri, iar prima consultare publică a avut loc la data de 31 iulie 2022 la ora 10.00 în incinta Primăriei or. Codru conform dispoziției nr.24 din 09 iulie 2021, persoanele participante s-a expus împotriva modificării regimului urbanistic din motive de alunecări de teren.

Ulterior, SC „Status Invest” SRL, a prezentat raportul de investigație geologică al terenului din speță elaborat de SRL „Solitech Service”, care nu impune restricții la efectuarea lucrărilor de construcții pe teren ci impune concluzii la elaborarea documentației de proiect și anume proiectul trebuie să prevadă: măsuri de reglare a scurgerii la suprafață în timpul exploatării clădirii, dispozitivul măsuri antideformare, măsuri de asigurare a stabilității patului drumului în timpul excavării gropii de fundație.

Consiliul or. Codru a explicat, că ulterior la data de 27 septembrie 2021 ora 16.00 prin Dispoziția nr.33 au fost stabilite și au avut loc consultații publice repetate, astfel consideră, că etapa consultărilor publice obligatorii la inițierea proiectului de decizie a fost respectată și chiar dacă participanții s-au expus împotriva deciziei contestate consideră, că intimatul nu a făcut referire la nici un act normativ care ar interzice autorității publice să adopte decizia în cauză.

Concomitent, a invocat Consiliul or. Codru că a adoptat actul administrativ în conformitate cu legea în limitele dreptului discreționar, cu bună-credință și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit competențele, iar cererea „Status Invest” SRL reprezintă o procedură administrativă cu o complexitate deosebită, deoarece porcede mai multe etape cu implicarea mai multor entități administrative și urmează a fi examinată începând cu elaborarea proiectului de modificare a planului urbanistic zonal, organizarea consultațiilor publice, examinarea în comisiile de specialitate, examinarea în cadrul ședinței Consiliului or. Codru și emiterea deciziei prin aprobarea sau respingerea proiectului în ședința Consiliului or. Codru.

A considerat, că toate aceste etape a procesului decizional au fost respectate de Consiliul orășenesc Codru.

În ceea ce privește lipsa acordului altor persoane, care sunt proprietarii terenului, argument invocat de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a considerat că la acest aspect există declarația eliberată de Sergiu Bodrug, inclusiv în numele Loretei Văcăraș din 08 octombrie 2021 privind acordul referitor la faptul, că SC „Status Invest” SRL să întreprindă acțiuni prevăzute de lege modificării Planului Urbanistic Zonal din zona funcțional COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru în COD-„R7” pentru terenul cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. Chișinău or. Codru str. Grenoble nr.136, iar ulterior a fost eliberată și Declarația notarială prin care se confirmă, că SC „Status Invest” SRL a achitat integral prețul terenului – obiect al Contractului de vânzare-cumpărare nr.1-491 din 05 iulie 2021.

Astfel, a considerat Consiliul or. Codru că actul administrativ contestat a fost emis în conformitate cu Legea în limitele dreptului discreționar, cu bună-credință și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit competențele. A susținut că etapa

consultațiilor publice obligatorie la inițierea proiectului de decizie a fost respectată, fiind întocmită sinteza consultațiilor publice și expunerea populației cu privire la proiectul de decizie.

A mai indicat că termenul de convocare a consiliului local în ședință ordinară a fost respectat, nefiind invocate de reclamant argumente de convocare a ședinței cu abateri sau încălcări de procedură.

La 05 octombrie 2022 și la 29 decembrie 2022 SC „Status-Invest” SRL a depus cerere de recurs împotriva hotărârii din 08 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunilor depuse de Viorel Malai și de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, ca fiind neîntemeiate.

În motivarea recursului, recurentul a indicat că hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, deoarece prima instanță a apreciat arbitrar circumstanțele cauzei, nu a motivat suficient hotărîrea rezumîndu-se de fapt la preluarea și transcrierea în hotărîre a motivelor invocate de reclamantii – intimați din speță, fără a raporta aceste motive la prevederile legale aplicabile speței, interpretînd în mod eronat legea aplicată.

Concomitent, instanța de fond nu a dat nici o apreciere și nu a dezbătut în hotărîrea contestată motivele invocate de SC „Status Invest” SRL și de Consiliului or. Codru, precum și dosarul administrativ în ansamblu. Or, aprecierea justă a circumstanțelor cauzei ar duce la pronunțarea unei soluții opuse celor pronunțate de instanța ierarhic inferioară.

A menționat că, din conținutul hotărârii contestate reiese că drept temei de anulare a deciziei Consiliului orașului Codru nr.6/2 din 09 noiembrie 2021 au servit următoarele motive: lipsa suportului populației în cadrul consultărilor publice, lipsa avizului organului de mediu și altor instituții, iar solicitarea de a fi aprobat Planul Urbanistic Zonal conform datelor din Registrul Bunurilor Imobile nu a fost depusa de către proprietarii acestora și un alt argument, că chipurile terenul este cu risc înalt de alunecări, ceea ce chipurile și s-a produs frecvent.

Nu este de acord cu argumentul instanței de fond cu privire la aceea că solicitarea de a fi aprobat Planul Urbanistic Zonal conform datelor din Registrul bunurilor imobile nu a fost depusă de către proprietarii acestora, deoarece potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr.1-491 din 05 iulie 2021 Sergiu Bodrug și Loreta Vacaraș au vândut, iar SC „Status Invest” SRL a cumpărat lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru, xxxxxx. Terenul respectiv constituie proprietate privată încă din anul 2011, având destinația - pentru construcții și anume din aceste considerente a fost cumpărat de către SC „Status Invest” SRL, care este o companie cu genul principal de activitate în domeniul construcțiilor. Odată cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-491 din 05 iulie 2021 SC „Status Invest” SRL a intrat în posesia nemijlocită a terenului.

Inițial SC „Status Invest” SRL a fost înscris ca proprietar cu titlu provizoriu, ca ulterior după achitarea prețului integral al terenului acesta a devenit proprietar cu drepturi depline al terenului cu nr. cadastral xxxxxx, fapt confirmat prin declarația din 08 octombrie 2021, prin care Sergiu Bodrug și Loreta Vacaraș au confirmat achitarea

integrală de către SC „Status Invest” SRL a prețului terenului și își exprimă acordul privind înregistrarea dreptului de proprietate al SC „Status Invest” SRL cu radierea dreptului de proprietate ale vânzătorilor. De asemenea, dreptul de proprietate este confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile din 09 decembrie 2021, unde SC „Status Invest” SRL figurează ca unic proprietar al terenului cu nr. cadastral xxxxxx, iar data înregistrării dreptului de proprietate este indicată – 05 iulie 2021.

Nu este de acord nici cu motivarea instanței de fond cu privire la consultările publice și lipsa suportului populației, deoarece acestea au fost organizate în conformitate cu prevederile art. 17 alin.(4) al Legii cu privire la administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, art. 13 al Legii privind transparența în procesul decizional, art. 27 din Legea nr.835 din 17.05.1996 de către Consiliul or. Codru în repetate rânduri, la data de 31 iulie 2022 și ulterior repetat la data de 19 octombrie 2022.

Astfel, la consultările publice din 31 iulie 2022, persoanele participante au invocat alunecările de teren din zonă, care ar face imposibilă efectuarea unor lucrări de construcție.

În consecință, SC „Status Invest” SRL, pentru a epuiza aceste pretenții a comandat efectuarea unui studiu geologic al terenului din speță, finalizat cu Raportul de investigație geologică elaborat de „Solitech Service” SRL.

A considerat că, lipsa argumentelor exprimate de cei 19 din 20 participanți la dezbateri denotă un eventual disconfort personal al locuitorilor, care este unul neîntemeiat în condițiile în care terenul din speță se află la aproximativ 1 km de la cea mai apropiată casă individuală de locuit din zonă, iar schimbarea/modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru în COD-„R7” se referă doar la acest teren, care are o suprafață de 1,0629 ha și pe suprafața căreia deja sunt edificate două construcții înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

A indicat că, raportînd numărul persoanelor care și-au expus dezacordul la modificarea PUZ al terenului din speță proprietate privată a recurenteii la numărul populației or. Codru, care este de aproximativ 15 000 locuitori, reiese, că cei 19 reprezintă o minoritate esențială, părerea căreia nu poate servi temei de respingere a solicitării recurentului. Or, terenul respectiv constituie proprietate privată încă din anul 2011, avînd destinația – „pentru construcții” și pentru care este stabilită zona funcțională COD-„C5” conform PUG orașului Codru – zonă care permite construcția unor obiective cu mai multe nivele. În aceste condiții nu este clar ce drepturi li se încalcă celor 19 persoane.

A susținut că, prevederile legale referitor la petrecerea consultărilor cu persoanele interesate au fost respectate de autoritatea publică locală, iar ignorarea poziției participanților la consultările publice nu obligă Consiliul or. Codru la anularea actului administrativ din speță, or legea nu prevede un astfel de temei.

Nu este întemeiată nici concluzia Curții de Apel Chișinău referitoare la lipsa avizului organului de mediu deoarece în speță dată acesta nu este obligatoriu, iar instanța de fond deși a concluzionat necesitatea obligatorie a avizului organului de mediu, totuși a evitat să raporteze aceasta la prevederile legii care prescriu obligațiunea unui asemenea

aviz, cu alte cuvinte a omis să indice potrivit cărui act normativ avizul organului de mediu este obligator la etapa modificării PUZ unui teren concret.

Menționează recurentul, că în Republica Moldova activitatea de evaluare a impactului asupra mediului a diferitor activități precum și domeniile și activitățile pentru care este necesară avizul/expertiza ecologică sau evaluarea impactului asupra mediului este reglementată de Legea nr.851 din 29.05.1996 privind expertiza ecologică, Legea privind evaluarea impactului asupra mediului nr.86 din 29.05.2014, iar reieșind din conținutul acestor acte normative și anume anexele la acestea, care prevăd expres Lista activităților planificate supuse în mod obligatoriu evaluării impactului asupra mediului, precum și domeniile și activitățile pentru care este necesară expertiza ecologică de stat, reiese, că activitatea din speță nu se regăsește printre acestea, ceea ce presupune, că în speță necesitatea avizului ecologic nu este obligatoriu.

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.

La 28 septembrie 2022, prin intermediul adresei electronice, Curtea de Apel Chișinău a notificat părților copia dispozitivului hotărârii din 08 septembrie 2022.

La 30 septembrie 2022, prin intermediul adresei electronice, Consiliul or. Codru, reprezentat de avocatul Veaceslav Munteanu, a depus cerere de recurs nemotivată (f.d. 60-61, vol. III) și la 05 octombrie 2022 SC „Status Invest” SRL a depus cerere de recurs nemotivată împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 08 septembrie 2022.

La 07 decembrie 2022 Curtea de Apel Chișinău a expediat părților prin intermediul adresei electronice copia hotărârii motivate și la 20 decembrie 2022 și 29 decembrie 2022 Consiliul or. Codru, reprezentat de avocatul Veaceslav Munteanu și respectiv, SC „Status Invest” SRL au depus cereri de recurs motivate împotriva hotărârii instanței de apel din 08 septembrie 2022, solicitând admiterea recursurilor, casarea integrală hotărârii contestate cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunilor depuse de Viorel Malai și Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

În condițiile enunțate, recursurile nemotivate depuse la 30 septembrie 2022 și 05 octombrie 2022, precum și cele motivate depuse la 20 decembrie 2022 și 29 decembrie 2022 sunt în termen.

La 27 decembrie 2022 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa părților copia recursurilor depuse de Consiliul or. Codru și SC „Status Invest” SRL cu înștiințarea despre necesitatea prezentării referinței.

La 10 ianuarie 2023 Viorel Malai, reprezentat de avocatul Maria Canișcev a depus referință, prin care a solicitat să fie declarate inadmisibile recursurile depuse de Consiliul or. Codru și SC „Status Invest” SRL.

Prin încheierea din 01 februarie 2023 a Curții Supreme de Justiție a fost numite examinarea recursurilor depuse de către Consiliul or. Codru și de SC „Status Invest” SRL în complet de 5 judecători.

În conformitate cu art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

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 recursuri, deoarece criticele recurenților 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 că recursurile urmează a fi admise cu casarea integrală a hotărârii din 08 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunilor depuse de Viorel Malai și de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, din considerentele ce succed.

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

Conform art. 5 din Codul administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

Prevederile art. 12 din Codul administrativ stabilesc că, un act administrativ normativ este actul juridic subordonat legii adoptat, aprobat sau emis de o autoritate publică în baza prevederilor constituționale sau legale, care nu se supune controlului constituționalității și stabilește reguli de aplicare obligatorii pentru un număr nedeterminat de situații identice.

Totodată, în condițiile 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.

Potrivit 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.

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

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.

Colegiul lărgit notează că unul dintre principiile procedurii de contencios administrativ potrivit art. 36 din Codul administrativ, constituie principiul supremației dreptului, care prevede că instanța de judecată competentă să soluționeze acțiunile în contencios administrativ este obligată să respecte principiul supremației dreptului, în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui sunt considerate valori supreme și sunt garantate de stat. Instanțele de judecată competente aplică principiul supremației dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului.

Conform jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului instanța de judecată, potrivit regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii (cauza Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09 decembrie 1994 §27).

Potrivit art.220 din Codul administrativ, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art.87-93. O cerere de solicitare a probei depusă în ședința de dezbateri judiciare se respinge printr-o încheiere care se pronunță în aceeași ședință. Încheierea se motivează verbal. Argumentele esențiale ale motivării se consemnează în procesul-verbal al ședinței. Probele obținute cu încălcarea legii nu au forță probantă și nu pot fi puse la baza hotărârii judecătorești.

De asemenea, articolul 93 din Codul administrativ stipulează că, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Din materialele cauzei rezultă că la 09 noiembrie 2021 Consiliul or. Codru a adoptat decizia nr.6/2 „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic Zonal (PUZ) privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG or. Codru, în COD „R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. Chișinău, or. Codru xxxxxx în baza cererii nr. 293/2/21 din 20.09.2021”.

Nefiind de acord cu decizia Consiliului or. Codru, Viorel Malai și Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat au depus acțiuni în contencios administrativ cu privire la anularea actului administrativ emis de Consiliul or. Codru.

Curtea de Apel Chișinău prin hotărârea din 08 septembrie 2022 a admis acțiunea depusă de Viorel Malai împotriva Consiliului or. Codru și acțiunea depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului or. Codru, terț SRL „Status Invest” și SRL „Metalica-Zuev” și a anulat decizia Consiliului or. Codru nr.6/2 din 09 noiembrie 2021 „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru în

COD-„R7” pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în mun. Chișinău or. Codru xxxxxx, în baza cererii „Status Invest” SRL nr.293/2/21 din 20 septembrie 2021.

Pentru a pronunța această hotărâre, Curtea de Apel Chișinău a invocat, că lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru, xxxxxx, reprezintă o zonă verde a localității Codru cu referire la scrisoarea nr. 01-06/1175 din 13.09.2021, potrivit căreia Inspectoratul pentru Protecția Mediului, Inspecția pentru Protecția Mediului Chișinău, a comunicat, că în urma inițierii unui control ecologic, cu ieșire la fața locului, s-a constatat că persoana juridică SRL „Status Invest” desfășoară lucrări de prospecțiuni topogeodezice și geologice și în rezultatul defrișării 23 de arbori de specia arțar, salcâm, cireș, prun, vișin, entității SRL „Status Invest” a fost aplicată sancțiunea sub formă de amendă în mărime de 240 u.c., ceea ce reprezintă 12000 lei cu emiterea deciziei de suspendare a executării lucrărilor, care ar duce la modificarea stării mediului, până la obținerea actelor permise.

Ținând cont de prevederile art. 17 alin. (4) al Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, pct. 24-25 din Hotărârea Guvernului nr. 967 din 09.08.2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional și cumulum de probe administrate la dosar Curtea de Apel Chișinău a constatat lipsa de susținere de către locuitori a adoptării unei astfel de decizii, în pofida pretextului înserat în preambulul deciziei 6/2 din 09.11.2021 „necesitatea dezvoltării teritoriului rezidențial al or. Codru în corespundere cu exigențele urbanistice actuale, luând în calcul lipsa de terenuri pentru dezvoltarea urbei în acest scop”.

Totodată, Curtea de Apel Chișinău a menționat, că la caz nu există avizul organului de mediu, iar Arhitectul șef al orașului Codru, Stegărescu Gheorghe, a avizat negativ decizia de modificare a zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru, în COD-„R7”, pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx.

Tot așa, Curtea de Apel Chișinău a constatat, că solicitarea de a fi aprobat Planul Urbanistic Zonal conform datelor din Registrul Bunurilor Imobile nu a fost depusă de către proprietarii acestora, iar în sensul art. 32 din Legea nr. 100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative, proiectul actului normativ, însoțit de nota informativă, se transmite spre avizare autorităților publice responsabile de implementarea prevederilor conținute în proiect, instituțiilor interesate, precum și reprezentanților societății civile, care întocmesc și prezintă autorului proiectului avizele la proiect.

Prin urmare, Curtea de Apel Chișinău a dispus ilegalitatea în tot a deciziei Consiliului orașului Codru nr.6/2 din 09.11.2021, odată ce decizia menționată a fost emisă contrar actelor normative mai sus menționate, dar și din motiv că există constatarea inspectorilor geologi care confirmă faptul că zona în cauză este una cu risc înalt de alunecări de teren, care de fapt și s-a produs frecvent.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele dosarului în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția primei instanțe este eronată, bazată pe aprecierea greșită a circumstanțelor de fapt și a materialelor dosarului, precum și aplicarea eronată a normelor de drept material motiv din care urmează a fi anulată cu

emiterea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii depuse de Viorel Malai, cât și a acțiunii depuse de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat din considerentele ce succed.

Conform art. 14 alin. (1) – (4) Legea nr. 835 din 17.05.96 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, planul urbanistic zonal se întocmește în baza planului urbanistic general, pentru o parte din teritoriul unei localități sau pentru un teritoriu predestinat funcționării și dezvoltării localității. Planul urbanistic zonal cuprinde o componentă directoare și o componentă reglementatoare. Componenta directoare a planului urbanistic zonal se întocmește pentru anumite sectoare de o importanță sau cu o valoare deosebită din teritoriul unei localități și cuprinde prevederile stipulate la art.13 alin.(3), cu excepția lit.e), și acceptate pentru teritoriul zonei respective. Componenta reglementatoare a planului urbanistic zonal cuprinde prevederile stipulate la art.13 alin.(4), cu excepția lit.a), adaptate pentru teritoriul zonei respective.

Totodată, art.15 din Legea nr. 835 din 17.05.96 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului prevede că, componentele reglementatoare ale planurilor urbanistice generale și zonale pot include prevederi privind aspectul exterior al construcțiilor și modul de amenajare a teritoriilor aferente acestora, dacă elaboratorul planului consideră că acestea sînt necesare.

În aceeași ordine de idei, art. 17 alin. (1) – (3) Legea nr. 835 din 17.05.96 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului stipulează că, regulamentele de urbanism sînt documentații cu caracter exclusiv reglementator. Există două tipuri de regulamente de urbanism: Regulamentul general de urbanism și Regulamentul local de urbanism. Regulamentul general de urbanism reprezintă ansamblul reglementărilor cu un înalt grad de generalitate, privitoare la modul de utilizare a terenurilor potrivit regimului de construire și funcțiilor urbanistice permise, ce se aplică în teritoriul administrativ al tuturor localităților țării. Regulamentul local de urbanism este ansamblul documentelor scrise, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale planurilor urbanistice generale și zonale aprobate, inclusiv condițiile ce trebuie să fie respectate la aplicarea acestora.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție subliniază că, planul urbanistic zonal după natura sa juridică este un act administrativ normativ în sensul art. 5 și 12 din Codul administrativ.

Mai subliniază instanța de recurs că, adoptarea deciziei Consiliului or. Codru în condițiile în care a fost depusă și o cerere a SC „Status Invest” SRL cu nr. 293/2/21 la data de 20 septembrie 2021 cu privire la aprobarea planului Urbanistic Zonal, privind modificarea zonei funcționale COD-C5,, stabilită conform PUG orașului Codru, în COD-„R7” pentru terenului cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru str. Grenoble, 136, ca componentă a planului urbanistic general și al celui zonal nu afectează legalitatea acestuia din punct de vedere a competenței, deoarece planul urbanistic zonal se adoptă indiferent de prezența unei cereri.

Totodată, în procesul de elaborare și adoptare actelor administrative normative pot fi prezentate orice informații, acte și cereri de către orice persoană interesată, deoarece acest fapt se circumscrie transparenței decizionale.

Anume în acest fel, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, SC „Status Invest” SRL a anexat un set de acte justificative, cum ar fi studiu de fundamentare, volumul IV „Protecția mediului”, raportul tehnic cu privire la executarea lucrărilor de prospecțiuni geotehnice și altele.

În aceeași ordine de idei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că, recurentul SC „Status Invest” SRL avea calitate de proprietar cu titlu provizoriu al lotului cu nr. cadastral xxxxxx, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr.1-491 din 05.07.2021.

Potrivit Contractului de vânzare-cumpărare nr.1-491 din 05 iulie 2021 Sergiu Bodrug și Loreta Vacaraș au vândut, iar SC „Status Invest” SRL a cumpărat lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, or. Codru, xxxxxx.

Legalitatea deciziei adoptate de Consiliul local Codru nu este afectată nici de faptul că, în Registrul bunurilor imobile, la acea perioadă recurenta SC „Status Invest” SRL avea calitate de proprietar cu titlu provizoriu, din motivul condiției stabilite de contract de achitare a prețului terenului în rate, ceea ce a afectat dobândirea dreptului de proprietate de condiția suspensivă, pînă la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător, fapt ce este în acord cu prevederile art. 432 alin.(1) lit. a) și alin.(2) lit. a) ale Codului Civil.

Totodată, instanța de recurs notează că, art. 433 alin. (1) al Codului civil prevede că, înregistrarea provizorie are, de la data depunerii cererii, același efect ca și înregistrarea dreptului supus înregistrării, însă sub condiția și în măsura justificării ei ulterioare, precum și prevederile art. 510 alin. (2) din Codul civil care stipulează că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Chiar și așa la materialele dosarului se regăsește și declarația coproprietarilor Sergiu Bodrug și Loreta Vacaraș eliberată la data de 05 iulie 2021, adică odată cu semnarea contractului de vânzare - cumpărare nr.1-491 din 05 iulie 2021, din conținutul căreia reiese, că ultimii și-a expus acordul necondiționat referitor la faptul, ca SC „Status Invest” SRL în calitate sa de cumpărător conform contractului menționat urma să întreprindă acțiuni prevăzute de lege în vederea modificării Planului Urbanistic Zonal din zona funcțională COD-„C5” în COD-„R7” pentru terenul cu nr. cadastral xxxxxx situat mun. Chișinău, or. Codru, xxxxxx - obiect al Contractului de vânzare-cumpărare nr.1-491 din 05 iulie 2021.

Mai mult, după cum rezultă din actele cauzei și anume extrasul din 09 decembrie 2021, recurentul SC „Status Invest” SRL figurează ca unic proprietar al terenului cu nr. cadastral xxxxxx, iar data înregistrării dreptului de proprietate este indicată – 05 iulie 2021.

Prin urmare, este greșită concluzia primei instanțe cu privire la aceea că solicitarea de a fi aprobat Planul Urbanistic Zonal conform datelor din Registrul bunurilor imobile nu a fost depusă de către proprietarii acestora.

În ce privește legalitatea procesului decizional, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează, că reieșind din art. 3 alin. (2) lit. o) al Legii cu privire la administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006 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.

Conform art. 14 alin. (2) lit. o) din Legea menționată, Consiliul local decide, în condițiile legii, finanțarea și aprobarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului pentru localitățile din componența unității administrativ-teritoriale, iar conform art.17 alin. (4) al autoritățile publice locale și funcționarii publici ai unităților administrativ-teritoriale respective sînt obligați să întreprindă măsurile necesare pentru asigurarea posibilităților efective de participare a cetățenilor, a asociațiilor constituite în corespundere cu legea și a altor părți interesate la procesul decizional, inclusiv prin intermediul: a) informării adecvate și în timp util asupra subiectelor dezbătute de consiliul local; b) recepționării și examinării, în timp util, a tuturor recomandărilor, sesizărilor, scrisorilor, adresate de către cetățeni autorităților lor reprezentative, la elaborarea proiectelor de decizii sau a programelor de activitate; c) promovării unei politici de comunicare și dialog cu cetățenii; d) publicării programelor, strategiilor, agendei ședințelor pe diverse suporturi informaționale.

Conform art. 13 din Legea privind transparența în procesul decizional nr. 239 din 13 noiembrie 2008 prevăd că (1) Ședințele din cadrul autorităților publice privind luarea de decizii sînt publice, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

(2) Anunțul referitor la desfășurarea ședinței publice va fi plasat pe pagina web oficială a autorității publice, va fi expediat prin intermediul poștei electronice părților interesate, va fi afișat la sediul autorității publice într-un spațiu accesibil publicului și/sau va fi difuzat în mass-media centrală sau locală, după caz, conținînd data, ora și locul desfășurării ședinței publice, precum și ordinea de zi a acesteia. Anunțul referitor la desfășurarea ședinței publice se face public cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data desfășurării ședinței.

(3) Persoanele interesate vor participa la ședințele publice în limita locurilor disponibile din sala de ședințe și în ordinea prioritară stabilită de persoana care prezidează ședința, luîndu-se în considerare interesul cetățenilor, asociațiilor constituite în corespundere cu legea, al altor părți interesate față de subiectul ședinței publice.

Concomitent, art. 27 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 mai 1996 prevede că, se face consultarea populației anterior aprobării tuturor categoriilor de planuri urbanistice și de planuri de amenajare a teritoriului, cu excepția planului de amenajare a teritoriului național și a planurilor urbanistice de detaliu care nu afectează domeniul public.

Astfel, după cum rezultă din actele dosarului autoritatea publică locală Consiliul or. Codru, premergător adoptării deciziei din speță a dispus organizarea consultațiilor publice prin dispozițiile respective.

La data de 31 iulie 2022 la ora 10.00 în incinta Primăriei or. Codru conform dispoziției nr.24 din 09 iulie 2021 a avut loc prima consultare publică, la care persoanele participante s-au expus împotriva modificării regimului urbanistic din motiv existenței de pericolului de alunecări de teren din zonă.

Recurentul „Status Invest” SRL, pentru a epuiza aceste temeri a comandat și prezentat autorității locale Raportul de investigație geologică al terenului din speță elaborat de „Solitech Service” SRL.

Potrivit acestui Raport, se admite edificarea unor construcții multietajate, dar și respectarea unor recomandări, atât la etapa efectuării lucrărilor de construcție, cât și la etapa exploatării acestor construcții. Este de menționat că aceste recomandări urmează a fi implementate încă la faza elaborării schiței proiectului de construire, verificat de verificatori autorizați la toate etapele avizării proiectului de execuție și ulterior obținerii autorizației de construire în conformitate cu prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010.

În acest sens, în rezultatul temerilor exprimate de locuitori consultările publice din 31 iulie 2022 SC „Status Invest” SRL a prezentat raportul menționat și concomitent a ajustat/modificat proiectul PUZ prezentat, anexând studiu de fundamentare, Volumul IV „Protecția mediului”, Raportul Tehnic cu privire la executarea lucrărilor de prospecțiuni geotehnice etc.

La consultările repetate care au avut loc la 19 octombrie 2022, au participat 20 de persoane, care nu au avut o atitudine constructivă și doar s-au expus împotriva modificării zonei funcționale COD – „C5” stabilită conform PUG orașului Codru în COD- „R7” fără a exprima careva argumente justificative în susținerea poziției.

La acest aspect, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează, că obiectul deciziei supuse controlului judecătoresc este modificarea zonei funcționale COD- „C5” stabilită conform PUG orașului Codru în COD- „R7” doar pentru lotul cu nr. cadastral xxxxxx cu statut de proprietate privată și avînd stabilită destinația de folosință pentru construcții, iar pe terenul în cauză figurează edificate două construcții.

Or, în aceste circumstanțe simplul dezacord a 19 participanți la consultările publice fără o abordare temeinică, argumentată și probată a poziției manifestate și reieșind din impactul minor al deciziei care cum s-a menționat se răsfrînge doar asupra unui teren privat nu poate influența esențial asupra deciziei adoptate la subiect, iar consilierii potrivit statutului fiind liber să voteze reieșind și interesul urbei și convingerile proprii. În caz, contrar soluția ar fi contrară principiului proporționalității ingerinței în drepturile persoanei, dar și autonomiei decizionale a autorităților publice.

Concluzionând circumstanțele menționate, Colegiul lărgit conchide, că autoritatea publică locală a adoptat actul administrativ normativ în conformitate cu legea cu parcurgerea tuturor etapelor legale stabilite, inclusiv cu consultarea prealabilă a

populației, examinarea și avizarea în comisiile de specialitate, examinarea în cadrul ședinței Consiliului or. Codru.

Referitor la aspectul invocat de prima instanță în hotărârea recurată cu privire la necesitatea obligatorie a avizului organului de mediu, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează că, deși Curtea de Apel Chișinău a concluzionat astfel, totuși a omis să indice potrivit cărui act normativ avizul organului de mediu este obligator la etapa modificării Planului Urbanistic Zonal a unui teren concret, astfel preluând acest motiv fără a-l aprecia prin prisma art. 5 din Codul administrativ.

Or, cadrul legal existent care reglementează activitatea de evaluare a impactului asupra mediului a diferitor activități precum și domeniile și activitățile pentru care este necesară avizul/expertiza ecologică sau evaluarea impactului asupra mediului este reglementată de Lege nr.851 din 29.05.1996 privind expertiza ecologică, Legea privind evaluarea impactului asupra mediului nr.86 din 29.05.2014 și anume anexele la acestea, care prevăd expres Lista activităților planificate supuse în mod obligatoriu evaluării impactului asupra mediului, precum și domeniile și activitățile pentru care este necesară expertiza ecologică de stat, nu prevăd în mod expres necesitatea obligatorie a avizului organului de mediu pentru modificarea regimului urbanistic, care ar cuprinde și un teren privat.

În consecință, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție remarcă, că prin hotărârea din 08 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău de anulare a actului administrativ normativ se afectează grav unul din atributele dreptului de proprietate și anume dreptul de folosință a terenului ca element al planului urbanistic zonal, iar acest fapt ar zădărnici așteptările de pe urma valorificării terenului respectiv reieșind din destinația acestuia. Din această perspectivă ar fi o ingerință în dreptul de proprietate lipsită de proporționalitate.

Ținând cont de cele stabilite supra și a prevederilor legale citate mai sus, instanța de recurs consideră că, recursurile depuse de Consiliul orașului Codru, reprezentat de avocatul Veaceslav Munteanu și de SC „Status Invest” SRL sunt întemeiate și analizând actele cauzei în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția primei instanțe contravine circumstanțelor cauzei.

Or, instanța inferioară a aplicat eronat prevederile legii, nu a cercetat sub toate aspectele probele anexate la materialele cauzei și nu a dat apreciere tuturor argumentelor invocate de către participanții la proces, motiv din care actul judecătoresc de dispoziție emis de aceasta nu poate fi menținut. Dezideratele relevate supra reliefează incertitudinea concluziei date de instanța inferioară, motiv din care se deduce că aceasta a judecat formal cauza, fapt ce constituie o violare a articolului 6 § 1 CEDO și a dreptului litiganților la un proces echitabil, care prin prisma articolului 238 din Codul administrativ, aveau o speranță că instanța de judecată se va pronunța asupra tuturor motivelor invocate.

Finalmente, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție învederează că soluția asupra fondului cauzei, la care a ajuns instanța de recurs, este compatibilă cu prevederile articolului 6 § 1 CEDO, fiind prevăzută de art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, potrivit căruia examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă o decizie, prin care casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Din considerentele menționate supra, 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 recursurile depuse de Consiliul orașului Codru, reprezentat de avocatul Veaceslav Munteanu și de SC „Status Invest” SRL, de a casa hotărârea din 08 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei noi decizii, de respingere a cererilor de chemare în judecată depuse de Viorel Malai și de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) și art. 224 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admit recursurile depuse de Consiliul orașenesc Codru, reprezentat de avocatul Veaceslav Munteanu și de Societatea Comercială „Status Invest” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează hotărârea din 08 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ la cererile de chemare în judecată depuse de Viorel Malai împotriva Consiliului orașenesc Codru și de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului orașenesc Codru, terț Societatea cu Răspundere Limitată „Status Invest” și Societatea cu Răspundere Limitată „Metalica- Zuev” cu privire la contestarea deciziei Consiliului or. Codru, mun. Chișinău nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru în COD-„R7” pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în municipiul Chișinău, orașul Codru, xxxxxx, în baza cererii nr. 293/2/21 din 21 septembrie 2021, și se emite o nouă decizie, prin care:

Se resping cererile de chemare în judecată depuse de Viorel Malai împotriva Consiliului orașenesc Codru și de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului orașenesc Codru, terț Societatea cu Răspundere Limitată „Status Invest” și Societatea cu Răspundere Limitată „Metalica- Zuev” cu privire la contestarea deciziei Consiliului or. Codru, mun. Chișinău nr. 6/2 din 09 noiembrie 2021 privind modificarea zonei funcționale COD-„C5” stabilită conform PUG orașului Codru în COD-„R7” pentru lotul de pământ cu nr. cadastral xxxxxx situat în municipiul Chișinău, orașul Codru, xxxxxx, în baza cererii nr. 293/2/21 din 21 septembrie 2021.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Nicolae Craiu

Galina Stratulat

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru