

Dosarul nr.3ra-1052/21
2-18158812-01-3ra-12102021

Prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (jud: L. Lavric)
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Bostan, V. Negru, Gr. Dașchevici)

DECIZIE

04 martie 2024

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componență:

Președinte, judecător
judecători

Aliona Miron
Ion Malanciuc
Diana Stănilă
Stela Procopciuc
Oxana Parfeni

examinând recursul depus de Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „LAL” împotriva Primăriei mun.Chișinău și Consiliului mun.Chișinău, terți Societatea cu Răspundere Limitată „Vasigur-Construct” și Întreprinderea Mixtă „Delmar Construction” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la anularea refuzului și obligarea emiterii actului administrativ, împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul depus de Primăria mun.Chișinău și Consiliul mun.Chișinău și s-a menținut hotărârea din 17 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani,

c o n s t a ț ă:

La 24 mai 2018, SRL „LAL” a depus cerere de chemare în judecată, în procedura contenciosului administrativ, împotriva Primăriei mun.Chișinău și Consiliului mun.Chișinău cu privire la anularea refuzului și obligarea emiterii actului administrativ.

În susținerea acțiunii reclamanta a indicat că, în baza deciziei nr.25/39-52 din 07 octombrie 1996 a Primăriei mun.Chișinău și a contractului de arendă funciară nr.XXXXXX din 07 noiembrie 1996, Primăria mun.Chișinău i-a dat în arendă, pe un termen de 5 ani, terenul cu suprafața de XXXXX ha, nr.cadastral XXXXX, amplasat în XXXX, sect. XXXXX, str. XXXXX, pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto provizoriu, conform planului Direcției Generale Arhitectură și Urbanism. În baza actelor enunțate, la 26 martie 1999 a înregistrat la OCT Chișinău dreptul de folosință și posesia asupra lotului de pământ menționat.

Prin hotărârea din 05 februarie 2002 a Judecătoriei Economice de Circumscripție a fost prelungit termenul de valabilitate a contractului de arendă funciară nr.XXXXXX din 07 noiembrie 1996, pe un termen nedeterminat. Totodată, s-a stabilit că lotul de pământ

urmează să fie folosit până la valorificarea lui după destinație, conform planului general al Departamentului arhitectură și urbanism.

Reclamanta consideră că, terenul cu suprafața de XXXXX ha, nr.cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX, sect. XXXXX, str. XXXXX, îl deține cu drept de folosință și posesie legitimă, fapt ce rezultă și din datele din Registrul bunurilor imobile.

Totodată, SRL „LAL” a reținut că la 07 noiembrie 2017 a încheiat cu SC „Vasigur-Construct” SRL contract de societate civilă nr.XXXXX, prin care s-au asociat, fără să constituie persoană juridică, cu scopul ca împreună să aducă aportul, având ca obiect edificarea unui „complex” locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire socială culturală pe adresa: XXXXX, împărțind între ei foloasele și pierderile.

În baza actului juridic menționat, SRL „LAL” s-a obligat să pună la dispoziția SC „Vasigur-Construct” SRL terenul cu suprafața de XXXXX ha, nr.cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX, pe care îl deține cu drept de folosință și posesie legitimă, precum și construcțiile amplasate pe acest lot de pământ și anume, construcția cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p.; construcția accesorie cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p.; construcția cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p. și construcția cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., iar ultima și-a asumat responsabilitatea să efectueze proiectarea, construcția complexului locativ pe terenul menționat și să organizeze darea în exploatare al acestuia.

La 12 martie 2018, SRL „LAL” s-a adresat Primăriei mun.Chișinău cu cererea nr.1868, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. XXXXX.

Prin răspunsul nr.21/1868 din 21 martie 2018 a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, cererea a fost respinsă din motiv că, obținerea unor acte permissive pentru proiectare/construire pe terenul indicat în proiectul concepției anexat, nu este posibilă atât din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (terenul a fost transmis în arendă SRL „LAL” pentru utilizarea unei stații de parcare auto - provizoriu), cât și reieșind din prevederile actuale ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul, ce constituie proprietate municipală, este sub acțiunea codului „C7”, ce prevede amplasarea parcarilor auto cu multe niveluri.

Nefiind de acord, cu refuzul organului emitent, la 20 aprilie 2018, prin intermediul reprezentantului său, în temeiul art.14 din Legea contenciosului administrativ nr.793 din 10 februarie 2000, s-a adresat Consiliului mun.Chișinău și Primăriei mun.Chișinău cu cerere prealabilă, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. XXXXX.

Prin scrisoarea nr.21/1131-p din 27 aprilie 2018 a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, cererea prealabilă a fost respinsă, din motiv că potrivit pct.14 alin.(1) din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1469 din 30 decembrie 2016, cererile ce țin de autorizarea lucrărilor de construcție pot fi depuse de proprietarul terenului, pe care urmează a fi executate lucrări de construcție și/sau persoanele care în temeiul actului juridic (contract), decizie a autorității competente sau altui act juridic conform legislației, dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție

în privința terenului/imobilului (în cazul dat terenul a fost atribuit provizoriu). Totodată, a comunicat că terenul în cauză poate fi valorificat conform destinației doar după stabilirea unui deținător final desemnat în condițiile legii, adjudecat prin licitație funciară, și având în vedere prevederile documentației de urbanism, precum și necesitatea stringentă a municipalității de parcări auto cu multe niveluri, cererea nu poate fi soluționată.

Reclamanta consideră că, refuzul Primăriei mun.Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX, este neîntemeiat și ilegal, din următoarele considerente.

Conform art.3 alin.(1) și (2) din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în redacția Legii în vigoare la data adresării cu cerere prealabilă și acțiune în judecată), certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați; d) 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; e) schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; f) schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1), nu se admite.

La rândul său, prevederile art.4 alin.(1) din aceeași lege, stipulează că, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului de către organele locale de arhitectură și urbanism din cadrul administrației publice locale.

Reieșind din prevederile art.5 alin.(1) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

SRL „LAL” consideră că a întrunit toate cerințele legale pentru eliberarea certificatului de urbanism, iar refuzul Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun.Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX, este ilegal și neîntemeiat.

În contextul enunțat, SRL „LAL” a solicitat admiterea acțiunii, recunoașterea ca fiind ilegal refuzul Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun.Chișinău expus în scrisoarea nr.21/1868 din 21 martie 2018 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX, cu obligarea părților să elaboreze și să-i elibereze

certificat de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX.

La 01 august 2018, SRL „Vasigur-Construct” a depus cerere în temeiul art.67 din Codul de procedură civilă, solicitând introducerea sa în proces în calitate de intervenient accesoriu.

Prin încheierea din 13 august 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani a fost admisă cererea și atrasă în proces SRL „Vasigur-Construct” în calitate de intervenient accesoriu.

Pe parcursul examinării cauzei și anume, la 03 septembrie 2018, SRL „LAL” a depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, solicitând recunoașterea ca fiind ilegal refuzul Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun.Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX, cu obligarea pârâților să elaboreze și să-i elibereze certificatul de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX conform schiței de proiect a ansamblului locativ cu spații de menire social-culturală și parcare subterană din XXXXX, pe numele SRL „Vasigur-Construct” și SRL „LAL”.

Prin hotărârea din 17 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani a fost admisă integral acțiunea depusă de SRL „LAL”. A fost recunoscut ilegal refuzul Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun.Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism. Au fost obligați Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun.Chișinău să elaboreze pe numele SRL „Vasigur-Construct” și SRL „LAL” certificat de urbanism pentru proiectarea ansamblului locativ cu spații de menire social-culturală și parcare subterană pe adresa: XXXXX, pe terenul cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, în baza schiței de proiect prezentate Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun.Chișinău.

La 09 octombrie 2018, Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău au depus apel împotriva hotărârii primei instanțe, iar la 23 noiembrie 2018 au prezentat motivarea apelului.

La 19 iunie 2020, Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău a depus supliment la cererea de apel, solicitând casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei hotărâri noi de respingere integrală a acțiunii.

Prin încheierea din 21 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost atrasă în proces în calitate de terț ÎM „Delmar Construction” SRL.

Prin decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul depus de Primăria mun.Chișinău și Consiliul mun.Chișinău și s-a menținut hotărârea din 17 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

La 01 iunie 2021, Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău au depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, iar la 28 iulie 2021 au prezentat motivarea recursului, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 17 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, cu emiterea unei decizii noi de respingere a acțiunii depuse de SRL „LAL” ca neîntemeiată.

În susținerea recursului Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău au invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, apreciind arbitrar probele administrate, nu au fost dovedite circumstanțele considerate de instanța de apel ca fiind stabilite, cu interpretarea eronată a normelor de drept material și procedural.

Recurenții au indicat că instanțele de judecată ierarhic inferioare de judecată au ignorat faptul că SRL „LAL” s-a adresat administrației publice locale privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru terenul din str. XXXXX, care prin răspunsurile nr.21/6043 din 03 octombrie 2017 și nr.21/514 din 01 februarie 2018 ale Direcției generale arhitectură urbanism și relații funciare, solicitantul a fost informat că obținerea unor acte permise pentru proiectarea/construirea pe terenul în litigiu în proiectul concepției nu este posibilă atât din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (terenul a fost transmis în arendă SRL „LAL” doar pentru utilizarea unei stații de parcare auto, provizoriu), cât și reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub sancțiunea codului „C7” (care prevede amplasarea parcarilor auto cu multe niveluri).

Mai mult, prin răspunsurile nr.21/1868 din 21 martie 2018, precum și nr. 21/1131-p din 27 aprilie 2018, SRL „LAL” a fost informată repetat despre imposibilitatea elaborării actului administrativ.

Refuzul administrației publice locale a fost exprimat anterior prin răspunsurile expediate în adresa intimă din 03 octombrie 2017 și 01 februarie 2018, însă acțiunea în judecată a fost depusă de SRL „LAL” abia la 24 mai 2018, peste 6 luni.

Cu toate acestea, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare de către prima instanță.

Recurenții consideră că, intimata SRL „LAL” a depus cererea de chemare în judecată cu omiterea termenului de adresare în judecată prevăzut de lege.

La caz, instanțele de judecată trebuiau prin prisma art.207 alin.(1) și alin.(2) lit.d) din Codul administrativ, să declare inadmisibilă acțiunea depusă de SRL „LAL”, din motiv că aceasta a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209 din Codul administrativ.

De asemenea, au remarcat că, potrivit datelor cadastrale, terenul în litigiu cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, constituie proprietate municipală și prin prisma art.42 din Codul funciar și art.8 din Legea nr.523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, doar consiliile locale sunt în drept să-l gestioneze în condițiile legii.

Instanțele nu au reținut faptul că, terenul litigios a fost transmis SRL „LAL” în arendă pe un termen de 5 ani, pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto, provizoriu.

În viziunea recurenților, obligarea autorității publice locale, care este proprietarul terenului în litigiu, să elibereze SRL „LAL” certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa: XXXXX, nu ține de competența instanțelor de judecată, deoarece potrivit legii eliberarea actului administrativ permisiv pentru terenul proprietate municipală se elaborează și se eliberează/semnează de autoritatea publică locală.

Mai mult ca atât, SRL „LAL” a fost informată că, reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din teren proprietate municipală este sub acțiunea codului „C7” (care prevede amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri).

Recurenții rezumă că, prin decizia nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996 a Primăriei mun.Chișinău și contractul de arendă funciară nr.XXXXXX din 07 noiembrie 1996, SRL „LAL” terenul a fost dat în arendă, provizoriu, pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto, dar nu pentru proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. XXXXXX. Despre faptul dat a fost informată și SRL „LAL”, iar terenul în litigiu poate fi valorificat conform destinației doar după stabilirea unui deținător desemnat în condițiile legii, adjudecat prin licitație funciară.

La 31 mai 2022, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău a depus supliment la cererea de recurs, invocând că prin decizia nr.12/5 din 30 mai 2002, Primăria mun. Chișinău a aprobat Proiectul cartierului locativ din str. Vadul lui Vodă.

Recurenții consideră că este eronat argumentul instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că, nu a fost prezentat Planul general al Departamentului arhitectură și urbanism, din care ar rezulta destinația terenului cu suprafața de XXXXX ha, amplasat pe str. XXXXXX, respectiv SRL „LAL” deține legitim terenul în litigiu în baza înscrisurilor administrate la dosar. Or, la fila dosarului 19, vol.II, se atestă Planul geometric din 11 aprilie 2011 din care rezultă că planul hotarelor generale stabilite la scara 1:2000, cu suprafața de XXXXX ha, a căruia beneficiar este SRL „LAL”, precum și la fila dosarului 17, vol.II, se atestă planul de încadrare în teritoriu, elaborat/coordonat/aprobat de către Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare, conform cărora s-au concretizat hotarele pentru exploatarea ulterioară a parcării auto existente (provizoriu) cu suprafața de XXXXX ha și suprafața de XXXXX ha din teren municipal are destinația de cartier locativ aprobat prin decizia Primăriei mun.Chișinău nr.12/5 din 30 mai 2002 și hotărârea din 05 noiembrie 2003 a Judecătoriei Economice de Circumscripție.

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

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

Potrivit art.258 alin.(3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

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

Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, prin Legea nr.246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023), a fost modificat cadrul normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție, inclusiv Cartea a III-a „Procedura contenciosului administrativ”, Capitolul V „Procedura de recurs” din Codul

administrativ, în special ce vizează prevederile cu privire la depunerea cererii de recurs, termenul depunerii, temeiurile recursului și procedura examinării acestuia. Totuși, art. XI alin. (3) din Legea nr.246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023), prevede că recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

În conformitate cu art.244 alin.(1) din Codul administrativ (în redacția legii până la modificările operate prin Legea nr.246 din 31 iulie 2023, în vigoare din 01 septembrie 2023), 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 (în redacția legii până la modificările operate prin Legea nr.246 din 31 iulie 2023, în vigoare din 01 septembrie 2023), recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 25 mai 2021, în ședință publică.

Actele cauzei nu atestă faptul când dispozitivul deciziei instanței de apel a fost notificat participanților la proces.

Totodată, din materialele cauzei rezultă că la 12 iulie 2021, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa Consiliului mun.Chișinău și Primăriei mun.Chișinău copia deciziei integrale din 25 mai 2021, notificată ultimelor la 30 iulie 2021, fapt ce se confirmă prin avizul poștal de recepție anexat la dosar (f.d. 191, 195, vol.II)

În condițiile enunțate, recursul inițial din 01 iunie 2021 și cel motivat din 28 iulie 2021, au fost depuse în conformitate cu prevederile art.245 din Codul administrativ (în redacția legii până la modificările operate prin Legea nr.246 din 31 iulie 2023, în vigoare din 01 septembrie 2023).

La 13 octombrie 2021 și ulterior la 01 februarie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa SRL „LAL”, SRL „Vasigur Construct” și ÎM „Delmar Construction” SRL copia recursului (inițial și motivat) depus de Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, cu înștiințarea despre necesitatea prezentării referințelor, notificată SRL „LAL” la 20 octombrie 2021, fapt ce rezultă din avizul poștal de recepție anexat la dosar (f.d.209-210, 228, vol.II).

De asemenea, la 24 ianuarie 2022 și la 25 ianuarie 2022 reprezentanții SRL „LAL” și a SRL „Vasigur Construct”, Alexei Tighinean și Vasile Ceban, au luat cunoștință de actele cauzei (f.d. 215, 217, vol.II).

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, examinând admisibilitatea recursului depus de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun.Chișinău, prin încheierea din 11 mai 2022 a Curții Supreme de Justiție, l-a numit pentru examinare în fond în complet de 5 judecători.

La 31 mai 2022, intimata/reclamantă SRL „LAL”, reprezentată de avocatul Alexei Tighinean, în conformitate cu art.12¹ din Codul de procedură civilă, a depus în instanța

de recurs cerere privind ridicarea excepției de neconstituționalitate, cu sesizarea în acest sens a Curții Constituționale în vederea exercitării controlului constituționalității a următoarelor prevederi legale și anume, a sintagmei „30 de zile” din dispozițiile art.245 alin.(2) din Codul administrativ, art.42 din Codul funciar integral și a sintagmei „ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit” din prevederile art.3 alin.(1) lit.d) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

La 21 iunie 2022, SRL „LAL”, reprezentată de avocatul Alexei Tighinean, a depus supliment la cererea privind ridicarea excepției de neconstituționalitate, cu sesizarea în acest sens a Curții Constituționale în vederea exercitării controlului constituționalității și a prevederilor art.218 alin.(1) din Codul administrativ.

Prin încheierea din 29 iunie 2022 a Curții Supreme de Justiție a fost admisă cererea depusă de SRL „LAL”, reprezentată de avocatul Alexei Tighinean, privind ridicarea excepției de neconstituționalitate și transmise sesizările înaintate de SRL „LAL”, reprezentată de avocatul Alexei Tighinean privind exercitarea controlului constituționalității a unor prevederi legale aplicabile speței, Curții Constituționale.

Prin decizia nr.151 din 17 noiembrie 2022 a Curții Constituționale a fost declarată inadmisibilă sesizarea nr.105g/2022 privind excepția de neconstituționalitate a unor prevederi din art.218 și art.245 alin.(2) din Codul administrativ, art.42 din Codul funciar și art.3 alin.(1) lit.d) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09 iulie 2010.

La 20 decembrie 2022, SRL „Vasigur Construct” și SRL „LAL” au depus referințe, solicitând respingerea recursului depus de Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, cu menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, pe care le consideră legale și întemeiate.

Intimații consideră că recursul depus de Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău urma să fie declarat inadmisibil, deoarece a fost depus de o persoană neîmputernicită, întrucât reprezentantul Daniela Levco, nu era în drept la situația din 20 ianuarie 2022, să ia cunoștință de actele cauzei, fără să prezinte Curții Supreme de Justiție împuternicirile sale valabile conform art.46 alin.(2) din Codul administrativ.

După cum s-a menționat supra, prin Legea nr.246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023), a fost modificat cadrul normativ conexe reformei Curții Supreme de Justiție, inclusiv Cartea a III-a „Procedura contenciosului administrativ”, Capitolul V „Procedura de recurs” din Codul administrativ.

Completul de judecată reține că, Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău au depus recursul inițială la 01 iunie 2021, iar cel motivat la 28 iulie 2021, în baza temeiurilor existente până la modificările operate prin Legea nr.246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023).

Conform art.247 din Codul administrativ, recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.245¹ alin.(1) lit.b) și d). *Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.*

În speță, pentru elucidarea problemelor de legalitate invocate în cererea de recurs depusă de Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a considerat oportun invitarea participanților la proces în ședința de judecată publică, cu citarea acestora la Curtea Supremă de Justiție.

Ședința de judecată a fost fixată spre examinare pentru data de 22 februarie 2024.

La ședința de judecată s-au prezentat: reprezentantul recurenților Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău – Ursu Ion în baza procurilor valabile nr.1-01/2-11 din 02 ianuarie 2024 și nr. nr.2-01/2-11 din 02 ianuarie 2024 și administratorul terțului SRL „Vasigur Construct” – Ceban Vasile.

La ședința de judecată nu s-au prezentat reprezentanții intimătei SRL „LAL” și a terțului ÎM „Delmar Construction” SRL, deși procedura de citare legală a participanților la proces a fost efectuată corespunzător, fapt ce rezultă din actele cauzei.

Audiind reprezentanții părților prezenți la ședința de judecată, completul de judecată a dispus examinarea cauzei în absența reprezentanților intimătei SRL „LAL” și a terțului ÎM „Delmar Construction” SRL, care au fost notificați legal despre ședința respectivă și continuarea examinării cauzei în aceeași componentă.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul recurenților Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău, Ursu Ion, a solicitat admiterea recursului în sensul formulat, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei decizii noi de respingere integrală a acțiunii depuse de SRL „LAL”.

Reprezentantul administratorul SRL „Vasigur Construct”, Ceban Vasile, a solicitat respingerea recursului, cu menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, pe care le consideră legale și întemeiate.

Analizând argumentele reprezentanții părților prezenți la ședință, în raport cu materialele cauzei și recursul declarat, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei decizii noi de respingere integrală a acțiunii, din următoarele motive.

Conform art.248 alin.(1) din Codul administrativ, în urma examinării recursului, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: b) admite recursul, casează integral sau parțial hotărârea și/sau decizia și adoptă o nouă decizie.

În conformitate cu 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.

Aplicabile litigiului sunt și prevederile art.244 alin.(2) coroborat cu art.231 alin.(2) din Codul administrativ, care reglementează că, pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La acest capitol, se rețin și dispozițiile art.22 alin.(1) coroborat cu art.219 alin.(1) din Codul administrativ, care stipulează că, 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.

Conform art.21 alin.(1)-(2) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercițarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, unul dintre principiile procedurii de contencios administrativ potrivit art.36 alin.(1) și (2) 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 alin.(1)-(3) 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.

Totodată, conform art.224 alin.(1) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit.a)–e).

Din prevederile art.225 alin.(1) din Codul administrativ, rezultă că, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. (2) 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.

Astfel, din materialele cauzei rezultă că, la 24 mai 2018, SRL „LAL” s-a adresat în judecată cu prezenta acțiune, cu concretizările ulterioare, împotriva Primăriei mun.Chișinău și Consiliului mun.Chișinău, terți SRL „Vasigur-Construct” și ÎM „Delmar Construction” SRL, solicitând recunoașterea ca fiind ilegal refuzul Primăriei

mun. Chișinău și a Consiliului mun.Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX, cu obligarea pârâților să elaboreze și să-i elibereze certificatul de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX conform schiței de proiect a ansamblului locativ cu spații de menire social-culturală și parcare subterană din XXXXX, pe numele SRL „Vasigur-Construct” și SRL „LAL”.

Fiind investită cu judecarea cauzei în prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani prin hotărârea din 17 septembrie 2018 a admis integral acțiunea depusă de SRL „LAL”, a recunoscut ca fiind ilegal refuzul Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun.Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism și obligate Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun.Chișinău să elaboreze pe numele SRL „Vasigur-Construct” și SRL „LAL” certificat de urbanism pentru proiectarea ansamblului locativ cu spații de menire social-culturală și parcare subterană pe adresa: XXXXX, pe terenul cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, în baza schiței de proiect prezentate Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun.Chișinău.

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun.Chișinău au depus apel împotriva hotărârii primei instanțe.

Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 25 mai 2021 a respins apelul depus de Primăria mun.Chișinău și Consiliul mun.Chișinău și a menținut hotărârea din 17 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Fiind investite cu judecarea cauzei, prima instanță și instanța de apel au motivat soluțiile prin faptul că, acțiunea SRL „LAL” a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cât și cu respectarea procedurii prealabile.

Cu privire la fondul cauzei, instanțele de judecată au stabilit că, la depunerea cererii cu privire la eliberarea certificatului de urbanism, SRL „LAL” a prezentat schița de proiect, avizată de Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare a Primăriei mun. Chișinău pentru eliberarea certificatului de urbanism, astfel fiind respectate prevederile art.3 din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Instanțele au reținut că, la momentul depunerii cererii cu privire la eliberarea certificatului de urbanism, specialistul din cadrul autorității publice locale a verificat toate documentele anexate și a primit cererea spre executare.

Instanțele de judecată au considerat neîntemeiate argumentele organului emitent precum că obținerea actelor permissive pentru proiectare/construire pe terenul indicat în proiectul concepție anexat nu este posibilă atât din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (terenul a fost transmis în arendă SRL „LAL” pentru utilizarea unei stații de parcare auto-provizoriu), cât și reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul (proprietate municipală) a fost sub acțiunea codului „C7”, din considerentul că SRL „LAL” deține terenul în litigiu arendat cu drept de posesie și folosință, iar potrivit schiței de proiect se atestă intenția acesteia de a edifica inclusiv o parcare cu multe nivele.

Mai mult, potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău o parte din terenul arendat este sub acțiunea codului „C7”, iar altă parte sub acțiunea codului „R7”, care cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Codul „R7” permite construirea tuturor tipurilor de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Au conchis instanțele inferioare de judecată că în baza deciziei nr. 25/39-52 din 07 octombrie 1996 a Primăriei mun.Chișinău (prin care s-a transmis în arendă SRL „LAL” lotul de pământ cu suprafața de XXXXX ha, amplasat în str. XXXXX, pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto provizoriu, conform planului anexat), contractului de arendă funciară nr.XXXXX din 07 noiembrie 1996 și hotărârii Judecătorei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 februarie 2002, termenul de valabilitate a contractului de arendă funciară nr.XXXXX din 07 noiembrie 1996 a fost prelungit pe un termen nedeterminat, totodată fiind stabilit că lotul de pământ urmează a fi folosit până la valorificarea lui după destinație, conform planului general al Departamentului arhitectură și urbanism, și având în vedere faptul că, Primăria mun.Chișinău și Consiliul mun.Chișinău nu au prezentat Planul general al Departamentului arhitectură și urbanism, din care ar rezulta destinația terenului cu suprafața de XXXXX ha, amplasat în str. XXXXX, SRL „LAL” deține dreptul legitim de a se folosi de terenul în cauză în baza actelor menționate.

Mai mult, potrivit procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc Boțan George din 30 septembrie 2020, în baza cererii administratorului SRL „Vasigur-Construct”, Ceban Vasile, ieșind la locul constatării din XXXXX, executorul judecătoresc a constatat că pe adresa XXXXX, în spațiul închiriat la moment de SRL „LAL”, nu există nicio construcție care să aparțină altor persoane fizice și/sau juridice decât SRL „LAL”, care este și sediul societății (f.d. 114, Vol.II).

Examinând cauza în ordine de recurs, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră soluțiile și concluziile instanțelor de judecată ierarhic inferioare ca fiind neîntemeiate, fapt ce rezultă din aprecierea arbitrară a probelor administrate la materialele cauzei și interpretarea arbitrară a prevederilor legale aplicabile raportului juridic litigios, din motivele ce succed.

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

Potrivit art.3 alin.(1) și (2) din aceeași Lege, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de: a) autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; b) subdiviziunile autorităților publice; c) funcționarii din structurile specificate la lit.a) și b). Obiect al acțiunii în contenciosul administrativ poate fi și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Reieșind din prevederile art.14 alin.(1) din Legea contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art.15 alin.(1) din Legea contenciosului administrativ, cererea prealabilă se examinează de către organul emitent sau ierarhic superior în termen de 30 de zile de la data înregistrării ei, decizia urmând a fi comunicată de îndată petiționarului dacă legislația nu prevede altfel.

Din dispozițiile art.16 alin.(1) din aceeași Lege, rezultă că, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

Conform art.17 din Legea contenciosului administrativ nr.793 din 10 februarie 2000, (abrogată la 01 aprilie 2019, dar aplicabilă speței la data adresării în judecată cu prezenta acțiune), cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la: a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării refuzului de soluționare a unei cereri prin care se solicită recunoașterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea unei astfel de cereri; c) data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă.

Din materialele dosarului rezultă că, la 12 martie 2018, SRL „LAL”, prin reprezentantul său împuternicit, avocatul Alexei Tighinean, s-a adresat cu cerere Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun.Chișinău, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în scopul edificării unui bloc locativ cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social-culturală și parcări subterane, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, amplasat pe str. XXXXXX (f.d.31, vol.I).

Prin răspunsul nr.21/1868 din 21 martie 2018 Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a refuzat în admiterea cererii SRL „LAL”, din motiv că obținerea unor acte permissive pentru proiectare/construire pe terenul indicat în proiectul concepție anexat nu este posibilă din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (terenul a fost transmis în arendă SRL „LAL” pentru utilizarea unei stații de parcare auto, provizoriu), cât și reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub acțiunea codului „C7” (prevede amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri) (f.d.32, vol.I).

Nefiind de acord cu răspunsul nr.21/1868 din 21 martie 2018 a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, la 20 aprilie 2018 SRL „LAL” s-a adresat Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun.Chișinău cu cerere prealabilă, înregistrată cu nr.06-111/2677, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea

complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa: XXXXX (f.d.33, vol.I).

Prin răspunsul nr.21/1131-p din 27 aprilie 2018, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a respins cererea prealabilă depusă de SRL „LAL”, motivând că chestiunea abordată nu poate fi soluționată, deoarece obținerea unor acte permise pentru proiectare/construire pe terenul indicat în proiectul concepție anexat nu este posibilă din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (terenul a fost transmis în arendă SRL „LAL” pentru utilizarea unei stații de parcare auto, provizoriu), cât și reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub acțiunea codului „C7” (prevede amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri). Totodată, a informat că, potrivit pct.14 alin.1) din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1469 din 30 decembrie 2016, actele permise pot fi solicitate de către proprietarii terenurilor pe care urmează a fi executate lucrări de construcție și/sau persoanele care în temeiul actului juridic respectiv (contract, decizie a autorității competente sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție în privința terenului/imobilului (în cazul dat terenul a fost atribuit provizoriu). Terenul în cauză poate fi valorificat conform destinației doar după stabilirea unui deținător final desemnat în condițiile legii, adjucecat prin licitație funciară (f.d.34, vol.I).

Din acțiune rezultă că, la 29 aprilie 2018, SRL „LAL” a recepționat răspunsul nr.21/1131-p din 27 aprilie 2018, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare. Iar, la 24 mai 2018, în termenul de 30 de zile, de la data primirii răspunsului la cererea prealabilă prevăzut la art.17 alin.(1) lit.a) din Legea contenciosului administrativ (aplicabil speței la data apariției litigiului), SRL „LAL” s-a adresat în judecată cu prezenta acțiune.

În contextul enunțat, se constată că SRL „LAL” a depus cererea de chemare în judecată în termen și cu respectarea procedurii prealabile.

Cât privește fondul cauzei completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține următoarele aspecte.

Conform art.315 alin.(1) și (2) din Codul civil (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului, până la modificările din 01 martie 2019), proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Potrivit art.316 alin.(1) și (2) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Prevederi analogice se conțin și în art.46 alin.(1) și (2) din Constituția Republicii Moldova statuează că, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Din conținutul art.11 alin.(1) din Legea nr.523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, proprietatea publică a unităților

administrativ-teritoriale este imprescriptibilă. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Această proprietate poate fi dată în administrare sau închiriată în condițiile legii.

Din prevederile art.127 alin.(1)-(3) din Constituție, statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Conform art.20 din Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele. Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern. Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Potrivit art.21 din Codul funciar, deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, până când primăria, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, sau Agenția Proprietății Publice, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, nu va stabili hotarele terenurilor în natură (pe loc).

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

Potrivit art.1 alin.(1), (2) și (6) din Legea nr.523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este una dintre formele proprietății publice. Proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale se constituie din patrimoniul ce aparține unităților administrativ-teritoriale respective: satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia. Se declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată. Aceste bunuri pot fi transmise unităților administrativ-teritoriale în proprietate publică în condițiile prezentei legi.

Din prevederile art.7 din Legea nr.523 din 16 iulie 1999 rezultă că, autoritățile administrației publice locale exercită dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în baza actelor emise în conformitate cu Constituția, Legea cu privire la proprietate, prezenta lege, alte legi și acte normative.

Conform art.9 alin.(1) și (2) din Legea nr.523/1999, exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale în corespundere cu legislația. Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se

stabilește de către autoritățile administrației publice locale în baza Legii cu privire la proprietate, prezentei legi și altor acte legislative în vigoare.

Totodată, potrivit art.10 alin.(1)-(9) din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice (în redacția legii din 29 decembrie 2017), bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în particular: a) nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice; b) nu se pot constitui obiect al gajului sau al unei alte garanții reale; c) nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolvenței persoanei juridice care le gestionează; d) dreptul de proprietate asupra lor nu se stinge prin neuz; e) nu pot fi dobândite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune. Bunurile domeniului public pot fi gestionate de autoritățile administrației publice centrale și locale, de instituțiile publice, de întreprinderile de stat /municipale și, în cazurile prevăzute expres de lege, de societățile comerciale. Bunurile domeniului public pot fi folosite numai la destinație și nu pot fi transmise în comodat persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu capital privat. Asupra bunurilor domeniului public se poate constitui servitute numai în cazurile în care această grevare este compatibilă cu uzul sau cu interesul public căruia bunurile îi sunt destinate. Actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută. Bunurile domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale pot circula liber, cu excepția unor categorii de bunuri al căror circuit civil este limitat expres prin lege. Nu se permite înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu capital privat a bunurilor domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale, cu excepția cazurilor în care aceste bunuri: a) se înstrăinează cu titlu gratuit persoanelor fizice pentru lichidarea consecințelor calamităților naturale; b) se înstrăinează cu titlu gratuit în procesul privatizării, conform art.43 alin.(3); c) reprezintă terenuri care se atribuie persoanelor fizice pentru construcția de case individuale, în conformitate cu legea; d) reprezintă bunuri destinate creării parcului industrial conform prevederilor Legii cu privire la parcurile industriale. Nu se permite constituirea uzufructului asupra bunurilor proprietate de stat, precum și asupra bunurilor societăților comerciale cu capital integral sau majoritar de stat.

După cum rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, amplasat în XXXXX, constituie proprietate a municipiului Chișinău (f.d.8-10, vol.I).

Se reține că, prin decizia nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, Primăria mun.Chișinău a dat în arendă SRL „LAL”, pe termen de cinci ani, terenul cu nr.cadastral XXXX, cu suprafața de XXXXX ha, amplasat în XXXXX, pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto, provizoriu, până la folosirea terenului după destinație, conform planului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare (f.d.12-13, vol.I).

La 07 noiembrie 1996, în baza deciziei nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, între viceprimarul mun.Chișinău și SRL „LAL” a fost încheiat contractul de arendă funciară nr.XXXXX, prin care Primăria mun.Chișinău, în calitate de proprietar, a dat în arendă SRL „LAL”, în calitate de arendaș, terenul cu suprafața de XXXXX ha, situat pe str. XXXXX, cu destinația – utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto (provizoriu), pe un termen de 5 ani, de la 07 noiembrie 1996 – 07 noiembrie 2001, înregistrat la organul cadastral la 26 martie 1999 (f.d.9, 14-17, vol.I).

La 13 ianuarie 1999, Primăria mun.Chișinău a eliberat SRL „LAL” autorizația de construire nr.02/99 pentru executarea lucrărilor de construire a unui punct de deservire tehnică și spălătorie auto pe str. XXXXX, în baza deciziei nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996 a Primăriei mun. Chișinău și certificatului de urbanism nr.52 din 17 noiembrie 1998 (f.d.79, vol.I).

Prin hotărârea irevocabilă din 05 februarie 2002 a Judecătorei Economice de Circumscripție Chișinău a fost admisă acțiunea depusă de SRL „LAL” și s-a prelungit funcționarea contractului de arendă funciară nr.XXXXX din 07 noiembrie 1996 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „LAL” pe un termen nedeterminat, până la folosirea terenului cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, amplasat în XXXXX, după destinație conform Planului general al Departamentului Arhitectură și Urbanism (f.d.18-20, 21, vol.I).

Totodată, prin procesul-verbal de recepție finală nr.312 din 22 septembrie 2004 a fost recepționat obiectul – *parcarea auto pentru 650 de unități de transport*. Lucrările au fost efectuate în baza contractului de arendă funciară nr.XXXXX din 07 noiembrie 1996 și autorizației pentru executarea lucrărilor de construire nr.02/99 din 13 ianuarie 1999, valabilă până la 13 ianuarie 2001 (f.d.76-78, vol.I).

Din procesul-verbal respectiv rezultă că, lucrările de construcție a parcării auto pentru 650 de unități de transport au fost finalizate la 10 august 1999, care potrivit concluziei din 18 februarie 2000 a Inspecției de Stat în Construcții au fost efectuate conform deciziei nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996 a Primăriei mun. Chișinău și cerințelor proiectului elaborat.

Totodată, prin procesul-verbal de recepție finală nr.313 din 22 septembrie 2004 a fost recepționat obiectul – *punct de deservire tehnică și spălătorie auto, bar și terasă*. Lucrările au fost efectuate în baza contractului nr.52 din 17 noiembrie 1998 și autorizației pentru executarea lucrărilor de construire nr.02/99 din 13 ianuarie 1999, valabilă până la 13 ianuarie 2001 (f.d.80-83, vol.I).

La 07 noiembrie 2017, între SRL „Vasigur-Construct”, în calitate de „asociatul I” și SRL „LAL”, în calitate de „asociatul II”, a fost încheiat contractul de societate civilă autentificat notarial sub nr.XXXXX de către notatul XXXXX, prin care la pct.1.1, asociații, în condiții reciproc avantajoase, s-au asociat pentru ca împreună să aducă aportul, având ca obiect edificarea unui complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social culturală pe adresa: XXXXX. Totodată, conform pct.1.2 din contract, asociatul II (SRL „LAL”) pune la dispoziția asociatului I (SRL „Vasigur-Construct”) terenul cu suprafața de XXXXX ha, cu nr. cadastral XXXXX din str. XXXXX, care se află în folosința și posesia asociatului II (SRL „LAL”) conform contractului de arendă funciară nr.XXXXX din 26 martie 1999 și decizia Consiliului

mun.Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, precum și construcțiile, aparținând cu drept de proprietate asociatului II amplasate pe acest teren după cum urmează: construcția nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p.; construcția cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p.; construcția cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p. și construcția cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., iar asociatul I (SRL „Vasigur-Construct”) s-a obligat să efectueze proiectarea, construcția complexului locativ pe terenul în litigiu și să organizeze darea acestuia în exploatare (f.d. 22-29, vol. I).

La 12 martie 2018, SRL „LAL”, prin reprezentantul său împuternicit, avocatul Alexei Tighinean, s-a adresat Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun.Chișinău cu cerere, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în scopul edificării unui bloc locativ cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social-culturală, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, amplasat pe str. XXXXX, pe care îl deține cu drept de folosință și posesie în baza contractului de arendă funciară nr.XXXXX din 07 noiembrie 1996, pe un termen de 5 ani, care ulterior a fost prelungit pe un termen nedeterminat în baza hotărârii irevocabile din 05 februarie 2002 a Judecătoriei Economice de Circumscripție (f.d.31, vol.I).

Prin răspunsul nr.21/1868 din 21 martie 2018 Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a refuzat în admiterea cererii SRL „LAL”, din motiv că obținerea unor acte permise pentru proiectare/construire pe terenul indicat în proiectul concepție anexat nu este posibilă din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (terenul a fost transmis în arendă SRL „LAL” pentru utilizarea unei stații de parcare auto, provizoriu), cât și reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub acțiunea codului „C7” (prevede amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri) (f.d.32, vol.I).

Nefiind de acord cu răspunsul nr.21/1868 din 21 martie 2018 a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, la 20 aprilie 2018 SRL „LAL” s-a adresat Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun.Chișinău cu cerere prealabilă, înregistrată cu nr.06-111/2677, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa: XXXXX (f.d.33, vol.I).

Prin răspunsul nr.21/1131-p din 27 aprilie 2018, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a respins cererea prealabilă depusă de SRL „LAL”, motivând că chestiunea abordată nu poate fi soluționată, deoarece obținerea unor acte permise pentru proiectare/construire pe terenul indicat în proiectul concepție anexat nu este posibilă din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (terenul a fost transmis în arendă SRL „LAL” pentru utilizarea unei stații de parcare auto, provizoriu), cât și reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub acțiunea codului „C7” (prevede amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri). Totodată, a informat că, potrivit pct.14 alin.1) din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.2469 din 30 decembrie 2016, actele permise pot fi solicitate de către proprietarii terenurilor pe care urmează a

fi executate lucrări de construcție și/sau persoanele care în temeiul actului juridic respectiv (contract, decizie a autorității competente sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție în privința terenului/imobilului (în cazul dat terenul a fost atribuit provizoriu). Terenul în cauză poate fi valorificat conform destinației doar după stabilirea unui deținător final desemnat în condițiile legii, adjudecat prin licitație funciară (f.d.34, vol.I).

Conform art.2 din Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prin *certificat de urbanism pentru proiectare* – se înțelege act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect.

Potrivit art.3 alin.(1) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în redacția legii cu modificările din 27 octombrie 2017), certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați; d) *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; e) schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; f) schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

După cum rezultă din normele de drept citate supra, autorizarea executării lucrărilor de construcție poate fi solicitat doar de către: *proprietarul/coproprietarii terenului* pe care urmează a fi executate lucrări de construcție sau de către persoanele, care în temeiul actului juridic (contract, decizie a autorității competente sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție în privința terenului.

Din prevederile art.4 alin.(1) și (2) din Legea nr. nr.163 din 09 iulie 2010, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului de către organele locale de arhitectură și urbanism din cadrul administrației publice locale. În lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, emitentul este obligat să elaboreze, prin intermediul serviciilor sale abilitate, o schemă de amplasare a imobilului/terenului și a rețelelor edilitare, care, fiind avizată de către arhitectul-șef, organele supravegherii de stat (Agenția Națională pentru Sănătate Publică, Agenția de Mediu, organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori și pompieri),

INCP "Urbanproiect" (pentru toate localitățile, cu excepția municipiului Chișinău), IMP "Chișinăuproiect" (pentru municipiul Chișinău), va servi drept temelie pentru elaborarea și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare.

Totodată, conform pct.13 și 14 din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1469 din 30.12.2016, cererile ce țin de autorizarea lucrărilor de construcție și documentația anexată vor fi depuse de solicitant, la alegerea acestuia, în una din următoarele modalități: 1) în formă scrisă, nemijlocit la birourile (oficiile) specializate ale emitentului; 2) electronic, prin intermediul SIA GEAP; 3) în formă scrisă, prin expediere poștală sau telegrafică. Cererile către emitent pot fi depuse de: 1) proprietarul terenului pe care urmează a fi executate lucrări de construcție și/sau imobilului care urmează să fie supus reconstruirii (restaurării, modificării sau consolidării); 2) unul sau mai mulți coproprietari ai terenului pe care urmează a fi realizate lucrări de construcție și/sau imobilului care urmează să fie supus reconstruirii (restaurării, modificării sau consolidării); 3) persoanele, care în temeiul actului juridic respectiv (contract, decizie a autorității competente sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție în privința terenului/imobilului; 4) reprezentanții persoanelor stabilite la subpct.1)-3).

Prin urmare, actele permissive pot fi solicitate de proprietarii terenurilor, pe care urmează a fi executate lucrări de construcție și/sau persoanele care în temeiul actului juridic respectiv (contract, decizie a autorității competente sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție în privința terenului/imobilului.

Potrivit pct.25 din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1469 din 30.12.2016, emitentul refuză emiterea actului solicitat (certificatul de urbanism/ de proiectare, autorizația de construire/desființare) în cazurile stabilite, după caz, la pct.62, 73 sau 86.

Conform pct.62 din același Regulament, emitentul refuză emiterea certificatului de urbanism, dacă intervine cel puțin una din următoarele condiții: 1) în urma verificărilor efectuate conform pct.44 se constată că datele incluse în cerere și/sau documentele anexate sunt eronate; 2) lucrările de construcție preconizate contravin legislației privind executarea lucrărilor de construcție, urbanism și amenajare a teritoriului; 3) lucrările de construcție preconizate contravin documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului localității respective; 4) cel puțin una din entitățile de avizare, stabilite la pct.46 și 52, a emis aviz negativ.

Mai mult ca atât, reieșind din prevederile pct.14 din Regulamentul cu privire la crearea și funcționarea ghișeului unic de autorizare a lucrărilor de construcție, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1469 din 30 decembrie 2016, cererile ce țin de autorizarea lucrărilor de construcție pot fi depuse numai de: 1) proprietarul terenului pe care urmează a fi executate lucrări de construcție și/sau imobilului care urmează să fie supus reconstruirii (restaurării, modificării sau consolidării); 2) unul sau mai mulți coproprietari ai terenului pe care urmează a fi realizate lucrări de construcție și/sau imobilului care urmează să fie supus reconstruirii (restaurării, modificării sau

consolidării); 3) persoanele, care în temeiul actului juridic respectiv (contract, decizie a autorității competente sau alt act juridic conform legislației), dispun de dreptul de a efectua lucrări de construcție în privința terenului/imobilului.

În speță, se constată că, atât SRL „LAL”, cât și SRL „Vasigur Construct” nu sunt proprietari și nici coproprietari ai terenului cu nr.cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, amplasat în XXXXX, precum și nici persoane (entități) care să dețină act juridic (contract/deciziei a autorității competente), în baza cărora să dispună de dreptul de a solicitat elaborarea și eliberarea pe numele lor a certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe adresa XXXXX conform schiței de proiect.

La fel, SRL „LAL” nu se încadrează în niciuna din categoriile de persoane care sunt îndreptățite să solicite autorizarea lucrărilor de construcție pe terenul în litigiu, în situația în care ultima utilizează terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în cartierul XXXXX, condiționat, cu titlu provizoriu, până la folosirea lotului după destinație.

Or, este cert faptul că terenul în litigiu constituie proprietate a municipiului Chișinău și numai autoritățile publice locale (la caz, Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun. Chișinău) sunt îndreptățite de a decide soarta bunului imobil, pe care îl dețin legal cu drept de proprietate.

Distinct, se reține că, la 13 martie 1997, Primăria mun.Chișinău a emis decizia nr.8/20-20, prin care a permis Preturii sect. Ciocana proiectarea unui cartier locativ particular pe loturile de pământ amplasate pe str. XXXXX, inclusiv și cu suprafața de XXXXX ha din contul sechestrării parțiale (cu suprafața de XXXXX ha) din teritoriul parcării-auto a SRL „LAL” dat acestei în arendă provizoriu.

Faptul construcției cartierului locativ pe acest teren rezultă inclusiv din certificatul de urbanism nr.52 din 17 noiembrie 1998 și decizia nr.12/5 din 30 mai 2002 a Primăriei mun.Chișinău cu privire la aprobarea Proiectului cartierului locativ din str. Vadul lui Vodă (f.d.15-16, 35-38, vol.II).

Cele menționate supra denotă suplimentar că, lotul în litigiu a fost dat în arendă SRL „LAL” condiționat, cu titlu provizoriu, până la începerea construcției cartierului locativ în sect. Ciocana, mun. Chișinău.

Prin refuzurile contestate, autoritățile publice locale au comunicat solicitantului SRL „LAL” că obținerea unor acte permissive pentru proiectarea/construirea pe terenul în litigiu în proiectul concepției nu este posibilă atât din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (proprietarul a transmis terenul în arendă SRL „LAL” pentru utilizarea unei stații de parcare auto, provizoriu), cât și reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub acțiunea codului „C7” (prevede amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri, zonă incompatibilă cu cea de locuințe).

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind eronată concluzia instanței de apel și a primei instanțe precum că, din extrasul Registrului bunurilor imobile se atestă că SRL „LAL” deține în arendă terenul cu nr. cadastral XXXXX și că pe acesta se află construcții a cărui proprietar este intimata, fără a ține cont de faptul că, *actele permissive eliberate anterior ultimei* (decizia nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996 a Primăriei mun. Chișinău, contractul de arendă funciară nr.XXXXX

din 07 noiembrie 1996, certificatul de urbanism nr.52 din 17 noiembrie 1998, procesul-verbal de recepție finală nr.313 din 22 septembrie 2004, precum și hotărârea irevocabilă din 05 februarie 2022 a Judecătorei Economice de Circumscripție Chișinău) *au fost condiționate, cu titlu provizoriu.*

Se remarcă că, potrivit actelor permissive enunțate supra, pe terenul nominalizat s-a autorizat SRL „LAL”, cu destinație specială, numai proiectarea și construirea unui punct de deservire tehnică și spălătorie auto pentru activitate economică în conformitate cu destinația specială a acestui teren, fără ca acesta să fie în determinantul interesului public.

La acest aspect sunt relevante prevederile art.28 din Codul funciar, care statuează că, posesorii și beneficiarii funciari au dreptul să folosească terenurile potrivit condițiilor de atribuire.

La fel, art.29 din Codul funciar prevede că, deținătorii de terenuri sunt obligați să folosească terenurile în conformitate cu destinația lor.

Nu poate fi reținută concluzia instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că, la momentul depunerii cererii nr.1866 din 12 martie 2018 cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. XXXXX, specialistul din cadrul autorității publice locale a verificat toate documentele anexate și a primit spre executare, precum și că, potrivit art.3 alin.(2) din Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1), nu se admite.

Or, potrivit art.3 alin.(1) din Legea nr.163/2010 (în redacția Legii nr.185 din 21.09.2017 (în vigoare la data adresării SRL „LAL” cu cerere - 12 martie 2018), certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele *documente*: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați; d) **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; e) schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; f) schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii, în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

Astfel, dispozițiile art.3 alin.(1) lit.d) din Legea nr.163/2010, în vigoare la data adresării SRL „LAL” cu cerere Primăriei și Consiliului mun. Chișinău, cert, expres și imperativ statuau că, solicitantul pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în mod obligatoriu urma să prezinte *acordul proprietarului terenului* la proiectarea și construirea unui ansamblu locativ cu spații de menire social-culturală și

parcare subterană, în baza schiței de proiect prezentate Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare.

În speță, un astfel de acord din partea solicitantului SRL „LAL” la situația din 12 martie 2018 și nici ulterior, nu a fost prezentat, iar obligarea autorităților publice locale (Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău) de a elibera SRL „LAL” certificat de urbanism pentru proiectare a unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. XXXXX, constituie o încălcare a dreptului de proprietate municipală garantată prin lege.

Prin urmare, SRL „LAL” nu a respectat toate condițiile strict-obligatorii prevăzute la art.3 alin.(1) lit.d) din Legea nr.163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (în redacția legii în vigoare la data adresării solicitantului cu cerere), în special la caz, lipsește acordul proprietarului terenului – administrația publică locală a municipiului Chișinău, ale cărei interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

Nu poate fi reținut argumentul SRL „LAL” și SRL „Vasigur Construct” precum că prin avizarea de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău a schiței de proiect al ansamblului locativ cu spații de menire social-culturală și parcare subterană din XXXXX, poate fi asimilată ca acordul proprietarului terenului (f.d.84-87, vol.I; f.d. 164-169, vol.II), or, simpla avizare a schiței de proiect nu îmbracă forma unei convenții în sensul prevăzut de art.3 alin.(1) lit.d) din Legea nr.163/2010, în vigoare la data adresării solicitantului cu cerere.

Mai mult ca atât, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare constituie doar o subdiviziune a Consiliului mun. Chișinău, care execută deciziile acestuia și nicidecum nu este proprietarul nemijlocit al bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX. Or, reieșind din prevederile art.26 alin.(4) din Legea nr.136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, patrimoniul municipiului Chișinău și al unităților administrativ-teritoriale din componența municipiului se administrează în exclusivitate de consiliul municipal și consiliile locale în condițiile legii.

Pe lângă acestea, decizia finală ce ține de vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune, în condițiile legii, a bunurilor domeniului privat al municipiului sau a bunurilor domeniului public al municipiului, o ia Consiliul mun. Chișinău (art.6 din Legea nr.136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău). Iar, eliberarea autorizațiilor și altor acte permissive prevăzute de lege, având dreptul de a le suspenda sau revoca din motive temeinic justificate, le are Primarul general al mun. Chișinău (art.15 din Legea nr.136/2016).

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază critic argumentul instanței de apel precum că, SRL „LAL” deține terenul în litigiu în arendă conform deciziei nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, contractului de arendă funciară nr.807/96 din 07 noiembrie 1996 și hotărârii irevocabile din 05 februarie 2002 a Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău, întrucât terenul nominalizat a fost transmis intimatului provizoriu pentru utilizare ulterioară a unei stații de parcare auto, dar nu pentru proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. XXXXX.

Afară de aceasta, după cum s-a reținut, din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub acțiunea codului „C7” (care prevede amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri și datorită poluării provenite din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc, această zonă fiind incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări în detaliu) (f.d.34, vol.I; f.d.170, vol.II).

Nu poate fi reținut nici concluzia instanței de apel precum că, autoritatea publică emitentă nu a prezentat Planul urbanistic general al orașului Chișinău din care ar rezulta destinația terenului cu suprafața a de XXXXX ha, nr. cadastral XXXXX din str. XXXXX, și respectiv SRL „LAL” deține legitim dreptul de a se folosi de terenul respectiv în baza actelor deținute, deoarece vine în contradicție cu suportul probator anexat la dosar (f.d.89-98 vol.I).

Analizând constatările enunțate, raportate la cadrul legal citat supra, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră ca fiind legale și întemeiate atât răspunsul nr.21/1868 din 21 martie 2018 a Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău, prin care s-a refuzat eliberarea SRL „LAL” a certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. XXXXX, cât și răspunsul nr.21/1131-p din 27 aprilie 2018 a Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău, prin care s-a respins cererea prealabilă a SRL „LAL”, or, cert s-a constatat că la depunerea documentelor pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare a unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe terenul arendat de către intimată (condiționat, cu titlu provizoriu (anume pentru utilizarea unei stații de parcare auto până la folosirea terenului după destinație conform Planului Direcției generale arhitectură și urbanism), SRL „LAL” nu avea acordul proprietarului terenului (autoritatea publică locală a mun. Chișinău), care constituie proprietate municipală. Pe lângă acestea, o parte din terenul vizat se află sub acțiunea codului „C7”, zonă incompatibilă cu cea de locuințe.

Prin urmare, dreptul real de proprietate asupra terenului cu suprafața de XXXXX ha amplasat pe str. XXXXX, aparține exclusiv autorității publice locale a municipiului Chișinău (Consiliul mun.Chișinău și Primăria mun. Chișinău), care este în drept să-l gestioneze în condițiile legii. Iar, obligarea Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun.Chișinău de a elabora pe numele SRL „LAL” și a SRL „Vasigur-Construct” a certificatului de urbanism pentru proiectarea ansamblului locativ cu spații de menire social-culturală și parcare subterană din XXXXX, constituie o ingerință în dreptul de proprietate a autorității publice locale asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX.

În circumstanțele enunțate, completul de judecată consideră ca fiind eronată soluția instanței de apel și a primei instanțe privind obligarea Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău să elaboreze pe numele SRL „LAL” și SRL „Vasigur - Construct” (care este asociatul reclamantei la edificarea complexului locativ pe terenul în litigiu) a certificatului de urbanism pentru proiectare solicitat prin cererea din 12 martie 2018, or, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ, în situația în care proprietar al terenului cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în cartierul XXXXX, este administrația publică locală a mun. Chișinău (care în baza legii se bucură de cele 3 atribuite ale dreptului de

proprietate: posesia, folosința și dispoziția), pe când SRL „LAL” folosește terenul respectiv condiționat, cu titlu provizoriu, transmis în arendă acesteia numai pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto, până la folosirea lui după destinație, conform Planului Direcției generale arhitectură și urbanism.

Date fiind cele menționate, se constată că refuzul Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău privind eliberarea SRL „LAL” certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. XXXXX, expus în răspunsul nr.21/1868 din 21 martie 2018, menținut prin răspunsul nr.21/1131-p din 27 aprilie 2018, prin care a fost respinsă cererea prealabilă, a fost emis în conformitate cu legislația în vigoare și cu respectarea principiului proporționalității, deoarece măsura întreprinsă de autoritățile publice emitente este una rezonabilă proporțională scopului urmărit.

La caz, autoritatea publică emitentă și-a exercitat dreptul discreționar prin refuzul eliberării SRL „LAL” a certificatului de urbanism pentru proiectare, ținând cont de toate faptele relevante cazului, cu respectarea limitelor legale ale dreptului discreționar și conform scopului acordat prin lege.

Distinct, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră ca fiind declarative alegațiile SRL „Vasigur-Construct” precum că reprezentantul Primăriei mun. Chișinău și al Consiliului mun. Chișinău la depunerea recursului (inițial, motivat și suplimentar) nu deținea împuterniciri valabile de reprezentare, precum și în textul procurilor prezentate ulterior nu este indicată mențiunea că reprezentantul împuternicit are dreptul de a semna și de a depune recurs, or, după cum rezultă din materialele dosarului, procurile nr.07-116/06 din 04 ianuarie 2021 și nr.02-116/27 din 05 ianuarie 2021, menționate în anexa la cererea de recurs inițială din 01 iunie 2021 și cea motivată din 28 iulie 2021, la care face referire și terțul, se regăsesc la filele dosarului 159-160, vol.II, în baza cărora reprezentantul Consiliului mun. Chișinău, și a Primăriei mun. Chișinău, Daniela Levco, a acționat și în cadrul instanței de apel, prezentate ulterior și instanței de recurs (f.d.216-217, vol.II).

Cât privește recursul suplimentar din 31 ianuarie 2022 depus de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, completul de judecată consideră că acesta nu constituie o cerere separată, care ar conține argumente noi sau solicitări separate, dar reprezintă o completare la cele invocate în cererea inițială și în special în partea motivată a recursului și nu poate fi considerat ca fiind depus tardiv sau fără împuterniciri valabile.

Mai mult ca atât, întru reconfirmarea împuternicirilor și înlăturarea oricăror dubii în procesul examinării cauzei, reprezentantul împuternicit al recurenților, a prezentat procurile nr.02-116/18 din 05 ianuarie 2022 și nr.07-116/28 din 05 ianuarie 2022, precum și procura nr.2-01/2-4 din 17 ianuarie 2023, care atestă împuternicirile atât a fostului reprezentant, Daniela Levco, cât și a actualului reprezentant, Ursu Ion, de a acționa în procesul dat de judecată în interesele Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău, autentificate în modul corespunzător, pe care instanța de recurs le consideră valabile (f.d.127, 137-138, vol.III).

La fel, în textul procurilor enunțate se atestă expres mențiunea că reprezentanții împuterniciți ai Consiliului mun. Chișinău și a Primăriei mun. Chișinău sunt în drept să atace în interesele ultimilor actele judecătorești de dispoziție emise în prezenta cauză.

Întru confirmarea celor enunțate, la ședința din 22 februarie 2024, reprezentantul recurenților Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău – Ursu Ion a prezentat și procurile valabile nr.1-01/2-11 din 02 ianuarie 2024 și nr. nr.2-01/2-11 din 02 ianuarie 2024.

Faptele constatate și elucidate permit completului de judecată al Curții Supreme de Justiție să conchidă că instanța de apel și prima instanță au emis soluții neîntemeiate, cu aprecierea arbitrară a probelor din dosar și aplicarea eronată a normelor de drept material, motiv din care decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, care sunt bazate pe concluzii contradictorii, nu pot fi menținute.

Din considerentele menționate supra, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, și de-a emite o decizie nouă de respingere integrală a acțiunii depuse de SRL „LAL”.

În conformitate cu art.248 alin.(1) lit.b) și alin.(3) din Codul administrativ, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul depus de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău.

Se casează integral decizia 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 17 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, și se emite o decizie nouă prin care:

Se respinge integral cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „LAL” împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, terți Societatea cu Răspundere Limitată „Vasigur-Construct” și Întreprinderea Mixtă „Delmar Construction” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la anularea refuzului și obligarea emiterii actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecător

Aliona Miron

Judecători

Ion Malanciuc

Diana Stănilă

Stela Procopciuc

Oxana Parfeni