

DECIZIE

07 iunie 2018

mun. Chișinău

Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău

având în componență:

Președintele ședinței, judecătorul

Bulgac Lidia

Judecătorii

Gîrbu Silvia și Dașchevici Grigore

Grefier

Pantea Natalia

examinînd în ședință publică cererea de apel înaintată de SRL „Finpar Invest” (succesor în drepturi procedurale ÎCS „Regata Imobiliare” SRL), cererea de apel înaintată de Consiliul Municipal Chișinău, cererea de apel înaintată de Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, împotriva hotărîrii Judecătoria Centru mun. Chișinău din 30 decembrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Finpar Invest” către Consiliul Municipal Chișinău, intervenient accesoriu Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, cu privire la contestarea actului administrativ

CONSTATĂ :

Pretențiile reclamantului:

La data de 06 martie 2015 SRL „Finpar Invest” s-a adresat în instanță cu o cerere de chemare în judecată către Consiliul municipal Chișinău privind contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014, a fost admisă cererea SRL „Finpar Invest” și s-a decis reperfectarea relațiilor funciare de arendă pe un termen de 25 ani, fără drept de privatizare a lotului de pămînt din str. Maria Cebotari 20, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,2236 ha pentru proiectarea și construirea unui nou obiectiv cu regimul actual de înălțime.

Invoca reclamantul că, sintagmele „fără drept de privatizare” și „cu regimul actual de înălțime” din pct. 1 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014 sunt ilegale și neîntemeiate, deoarece lezează drepturile și interese legitime ale reclamantului, deoarece potrivit art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului și pct. 7 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, SRL „Finpar Invest” în calitate de proprietar al imobilului situat în mun. Chișinău, XXXXXXXXXX, are dreptul legal de a pretinde privatizarea terenului care este obiectul relațiilor funciare de arendă a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014.

Relata reclamantul că potrivit extrasului din procesul-verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din 01 octombrie 2014 s-a acceptat chestiunea privind atribuirea codului de reglementare urbanistică C5 pentru construcțiile din XXXXXXXXXX 20, mun. Chișinău.

Solicita reclamantul anularea sintagmelor „fără drept de privatizare” și „cu regimul actual de înălțime” din pct. 1 al deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoria Centru, mun. Chișinău din 01 decembrie 2015 în proces a fost introdus în calitate de intervenient accesoriu de partea pîrîtului Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor.

Prin hotărîrea Judecătoria Centru mun. Chișinău din 30 decembrie 2015, corectată prin încheierea din 15 ianuarie 2016, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Finpar Invest” și s-a dispus anularea sintagmei „cu regimul actual de înălțime” din pct. 1 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014, cu respingerea capătului de cerere a SRL „Finpar Invest” privind anularea sintagmei „fără drept de privatizare” din pct. 1 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014.

Solicitarea apelantului:

La 28 ianuarie 2016 SRL „Finpar Invest” a declarat apel împotriva hotărîrii primei instanțe, solicitînd casarea parțială a acesteia în partea pretențiilor respinse, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărîri privind admiterea integrală a acțiunii.

La 25 ianuarie 2016 hotărîrea primei instanțe a fost contestată cu apel de către pîrîtul Consiliul municipal Chișinău, solicitînd casarea hotărîrii contestate în partea pretențiilor admise, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărîri privind respingerea integrală a acțiunii.

La 14 ianuarie 2016 intervenientul accesoriu Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor de asemenea a contestat cu apel hotărîrea instanței de fond în partea pretențiilor admise, solicitînd casarea în această parte, cu pronunțarea unei noi hotărîri, prin care a respinge integral acțiunea.

Termenul de declarare a apelului:

În temeiul art. 362 alin. (1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele cauzei rezultă că hotărîrea atacată a fost pronunțată la 30 decembrie 2015 (f.d. 104), cererea de apel a SRL „Finpar Ivest” a fost declarată la 28 ianuarie 2016 (f.d. 122), apelul Consiliului municipal Chișinău a fost depus la 25 ianuarie 2016 (f.d. 119-120), iar apelul Agenției de Inspectare și Restaurare a Monumentelor a fost depus la 14 ianuarie 2016 (f.d. 108-110), astfel încît instanța de apel constată că apelele au fost depuse cu respectarea termenului prevăzut de Lege.

Argumentele părților:

În motivarea apelului declarat de reclamant, acesta a invocat că instanța de fond eronat a respins pretențiile sale privind anularea sintagmei „fără drept de privatizare”, deoarece această concluzie contravine, în opinia apelantului, dispozițiilor art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului și pct. 7 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, în baza cărora apelantul este îndreptățit de a dobîndi dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcțiilor ce-i aparțin.

Consideră apelantul că instanța de fond eronat a invocat ca temei de respingere a pretenției vizate, dispozițiile pct. 2 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, deoarece acesta nu are supremație asupra Legii indicate mai sus.

Apreciază apelantul argumentele intimatului referitoare la faptul că prin decizia acestuia nr 6/28 din 27 iunie 2013, terenul litigios a fost inclus în limitele Grădinii

Publice Ștefan cel Mare, deoarece intimatul nu era îndreptățit să realizeze acest fapt.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 14 februarie 2018 s-a dispus înlocuirea SRL „Finpar Invest” cu succesorul acestuia în drepturi în prezenta pricină – SRL „Regata Imobiliare”.

În motivarea apelului declarat de pîrit, Consiliul municipal Chișinău a invocat că decizia contestată a fost emisă la cererea reclamantului, care nu a obiectat împotriva sintagmelor contestate din proiectul acestei decizii, coordonat de reclamant.

Invocă Consiliul municipal Chișinău că prima instanță eronat a concluzionat asupra acceptului oferit de Consiliul arhitectural urbanistic de atribuire a codului de reglementare urbanistic C5, ce are caracter de recomandare, deoarece potrivit art. 14 alin. (2) lit. o) al Legii privind administrația publică locală și a Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, competența în aprobarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului mun. Chișinău, modificare a Planului Urbanistic General al mun. Chișinău, a Planurilor Urbanistice de Detaliu, aparține exclusiv Consiliului municipal Chișinău.

Menționează Consiliul municipal Chișinău că la momentul emiterii deciziei contestate, lotul de teren din XXXXXXXXXX are atribuit codul urbanistic C3, ceea ce prezumă inadmisibilitatea edificării unor construcții peste nivelul actual de înălțime a construcțiilor existente, fapt confirmat și prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/2124 din 08 mai 2015. Cu referire la consultările publice, apelantul invocă cu trimitere la art. art. 27 și 29 ale Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, că consultările publice referitoare la edificarea complexului hotelier din str. Maria Cebotari 20 au fost organizate prin dispoziția Primarului General al mun. Chișinău 225-d din 10 aprilie 2015 pentru data de 17 mai 2015, însă nu au avut loc din cauza neprezentării beneficiarului și a raportorului, urmînd ca consultările să fie efectuate repetat.

Menționează apelantul că gestionarea terenurilor și desfășurarea activităților de urbanism și amenajare a teritoriului au loc conform Planului Urbanistic General, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007 și Regulamentul local de urbanism (parte componentă a PUG a mun. Chișinău), aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008.

Invocă apelantul Consiliul municipal Chișinău că, reclamantul intenționează să edifice pe terenul vizat un complex hotelier, deși terenul dat este parte a unui monument de importanță națională și are statut protejat de stat, fiind amplasat în adiacența obiectivelor de importanță strategică: Parlamentul Republicii Moldova și Președinția, în Grădina Publică Ștefan cel Mare, conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 19/1 din 28 septembrie 2009 cu privire la stabilirea hotarelor spațiilor verzi din intravilanul mun. Chișinău.

Susține apelantul Consiliul municipal Chișinău că, decizia contestată este întărită și prin hotărîrea Guvernului nr. 978 din 02 septembrie 2004 privind stabilirea moratorului la modificarea tramei stradale și amplasarea construcțiilor în centrul istoric și în spațiile verzi ale mun. Chișinău, deoarece terenul litigios este amplasat atît în nucleul istoric al mun. Chișinău, cît și în spațiile verzi delimitate, iar conform art. 20 al Legii cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale construcțiile vizate sunt, în opinia apelantului, interzise. Astfel, consideră apelantul Consiliul municipal Chișinău că sintagmele din decizia contestată corespund exigențelor Legii, sunt emise de autoritatea competentă și conform procedurii stabilite.

În motivarea apelului declarat de intervenientul accesoriu, Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor a invocat că instanța de fond nu a ținut cont de faptul că, construcțiile pe care urmează să le edifice reclamantul, urmează a fi amplasate în Grădina Publică Ștefan cel Mare, ce are statut de monument de importanță națională, regăsindu-se în Registrul monumentelor Republicii Moldova, aprobat prin hotărîrea Parlamentului nr. 1531-XII din 22 iunie 1993, la nr. 284, astfel încît construcția respectivă urmează să se încadreze stilistic cu edificiile ce constituie nucleul istoric al mun. Chișinău și nu trebuie să se impună în raport cu construcțiile deja existente, apelantul invocînd în acest context dispozițiile art. 16 al Legii ocrotirii monumentelor.

Invocă apelantul că prima instanță s-a axat doar pe concluziile consultative ale unei subdiviziuni a autorității publice locale, fără a indica norma ce ar impune acesteia caracter obligatoriu. Menționează apelantul că prima instanță nu a ținut cont de faptul că prin decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii din 04 septembrie 2014, s-a respins cererea reclamantului privind acceptarea unei schițe de proiect ce presupunea construcția unui imobil cu 13 etaje, pe motiv că aceasta nu corespunde regimului de înălțime și soluției arhitecturale. Consideră apelantul că instanța de fond nu a ținut cont de prevederile Legii ocrotirii monumentelor, hotărîrea Parlamentului nr. 1531-XII din 22 iunie 1993 și hotărîrea Guvernului nr. 73 din 31 ianuarie 2014.

Reprezentantul apelantului-reclamant SRL „Regata Imobiliare”, avocatul Negura Natalia, în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat de predecesorul acestuia și a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat, cu respingerea apelurilor declarate de Consiliul municipal Chișinău și de Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor.

Reprezentantul apelantului-pîrit Consiliul municipal Chișinău, Tofan Alina, în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat și a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat, cu respingerea apelului declarat de reclamant.

Reprezentantul apelantului-intervenient accesoriu Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat din motive necunoscute, deși a fost legal citat despre locul, data și ora examinării pricinii, din care considerente, în temeiul art. art. 102 alin. (4/1) și 379 alin. (1) CPC, Colegiul civil a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de apel:

Audiînd reprezentanții părților, studiînd și analizînd materialele anexate la dosar, verificînd argumentele invocate în susținerea poziției în raport cu circumstanțele pricinii, Colegiul Civil atestă că apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău și Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse, iar apelul declarat de SRL „Finpar Invest” (succesor în drepturi procedurale ÎCS „Regata Imobiliare” SRL), este întemeiat și urmează a fi admis, cu casarea parțială a hotărîrii primei instanțe în partea respingerii pretențiilor și emiterea în partea respectivă a unei noi hotărîri din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. c) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărîrea primei instanțe, emiînd o nouă hotărîre.

Potrivit art. 373 CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

Din conținutul celor relatate, Colegiul civil reține că sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Conform art. 117 alin.(1) CPC, probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

În temeiul art. 121 CPC, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar în conformitate cu prevederile art. 130 alin.(1) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după întîma ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărîrilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărîrilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.

Instanța de apel menționează că art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârile sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualei arbitrarități judecătorești, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

După cum denotă actele cauzei, succesorul reclamantului - SRL „Regata Imobiliare” este proprietarul construcției comerciale cu suprafața de 780,5 m.p., cu numărul cadastral 0100520.184.01, depozitului cu suprafața de 70,3 m.p., cu numărul cadastral 0100520.184.02, depozitului cu suprafața de 74,2 m.p., cu numărul cadastral 0100520.184.03, și depozitului cu suprafața de 36,7 m.p., cu numărul cadastral 0100520.184.04, amplasate în mun. Chișinău, XXXXXXXXXXXX 20, dreptul de proprietate fiind dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1945 din 27 iunie 2017, încheiat cu SRL „Finpar Invest”, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar.

Potrivit contractului indicat, SRL „Finpar Invest” a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor nominalizate cu numerele cadastrale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX și XXXXXXXXXXXX, în baza hotărârii Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 25 octombrie 2010, nr. 2-3798/2010, înregistrată în Registrul bunurilor imobile la 14 decembrie 2010, iar asupra bunului imobil cu numărul cadastral XXXXXXXXXXXX în baza actului de primire-predare a activelor și pasivelor din 30 aprilie 2010, conform deciziei Camerei Înregistrării de Stat din 13 ianuarie 2010 privind reorganizarea și fuziunea ÎCS „Briat&Co” SRL cu ÎCS „Finpar Invest” SRL, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 25 mai 2010.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile nominalizat, construcțiile indicate supra sunt amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100520.184, cu suprafața de 0,2236 ha, cu destinația pentru construcții, ce aparține autorității publice locale în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014, drept înregistrat în Regstru la 05 februarie 2015.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/28 din 27 iunie 2013 cu privire la precizarea hotarelor Grădinii Publice Ștefan cel Mare și Sfint și ale Scurului Catedralei, s-au stabilit suprafața Grădinii Publice Ștefan cel Mare și Sfint de 8,1476 ha, inclusiv loturile de pământ expuse în decizie (în care nu se regăsește terenul indicat mai sus) și hotarele în limitele specificate în planul-anexă nr. 1, potrivit căruia terenul vizat în prezenta cauză a fost inclus în suprafața Grădinii Publice nominalizate, fapt confirmat și prin scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/207-859 din 28 aprilie 2015.

Potrivit acelorași înscrisuri, în suprafața Grădinii Publice Ștefan cel Mare și Sfint, au fost incluse două terenuri proprietate privată a terților, aferente terenului pe care sunt amplasate imobilele ce aparțin cu drept de proprietate reclamantului.

Conform Planului Urbanistic General al mun. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, terenul indicat mai sus, este amplasat în zona cu codul C3-c – CUT comercial maxim 5, cu bonus, fapt expus și în scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 21/2124 din 08 mai 2015.

Prin pct. 1 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014 cu privire la reperfectarea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din XXXXXXXXXXXX cu ÎCS „Finpar Invest” SRL, s-a decis reperfectarea cu ÎCS „Finpar Invest” SRL a relațiilor funciare de arendă pe un termen de 25 de ani, fără drept de privatizare, a lotului de pământ din XXXXXXXXXXXX 20, cu suprafața de 0,2236 ha, pentru proiectarea și construirea unui nou obiectiv în limitele planimetriche și cu regimul actual de înălțime, din contul demolării imobilelor proprietate privată a întreprinderii, precum și a imobilului (post de transformatoare) cu suprafața de 51,3 m.p., ce aparține ÎCS „RED Union Fenosa” SA, cu condiția strămutării pe cont propriu, la distanța normativă a rețelelor ingineresti și construirii în schimb a unui post de transformatoare similar, conform planului-anexă.

Potrivit procesului-verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din 01 octombrie 2014, Consiliul menționat a acceptat chestiunea ce ține de atribuirea codului de reglementare urbanistică C5 cu prevederile pe care le are conform Regulamentului local de urbanism (prevederi ce se vor regăsi în Planul Urbanistic Zonal ce urmează a fi aprobat pentru zona istorică-centrală) pentru parcela ocupată de construcții private din XXXXXXXXXXXX.

La 28 ianuarie 2015 reclamantul a înaintat Consiliului municipal Chișinău o cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea sintagmelor „fără drept de privatizare” și „cu regimul actual de înălțime” din pct. 1 al deciziei nr. 11/35 din 23 decembrie 2014, aceasta fiind respinsă prin scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 01/208-232 din 06 februarie 2015, astfel încât instanța constată respectarea de către reclamant a procedurii prealabile de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară, instituită de art. art. 14-16 ale Legii contenciosului administrativ.

În baza hotărârii Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 27 februarie 2015, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 iulie 2015, instanța a stabilit că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/26 din 27 aprilie 2000 cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate și întreprinderilor private, s-a acceptat vânzarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate a întreprinderilor respective și a construcțiilor nefinalizate, în baza acestei decizii fiind privatizate de către terți terenurile aferente terenului litigios în prezenta speță.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de apel reține că în temeiul art. 1 alin. (2) al Legii contenciosului administrativ, 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 pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost pricinuită.

Noțiunea de „act administrativ” este reglementată atât în art.2 din Legea contenciosului administrativ, cât și în Rezoluția (77) 31 cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. Potrivit acestor reglementări, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

În conformitate cu art. 26 alin. (1) al aceleiași Legi, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care:

- a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii;
- b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței;
- c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Astfel, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței de fond, în raport cu criticile formulate în apelurile declarate, materialele cauzei și cadrul legal pertinent, Colegiul conchide că concluzia instanței de fond în sensul respingerii pretenției reclamantului privind anularea sintagmei „fără drept de privatizare” din decizia contestată, este eronată, iar în partea anulării sintagmei „cu regimul actual de înălțime” din aceeași decizie hotărârea primei instanțe este legală și fondată.

În această ordine de idei, Colegiul reține că în temeiul art. 1 par. 1) și 2) al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.

În conformitate cu art. 46 alin. (1) al Constituției Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate.

Potrivit dispozițiilor art. 315 alin. (1)-(3) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Dreptul de proprietate este perpetuu.

Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

În corespundență cu art. 18 alin. (1) și (2) al Legii privind administrația publică locală, ședința consiliului se desfășoară conform ordinii de zi propuse de primar sau de consilierii care, în condițiile art. 16, au cerut convocarea lui. Modificarea sau completarea ordinii de zi se admite numai la începutul ședinței și se efectuează cu votul majorității consilierilor prezenți, respectându-se prevederile art. 22 alin. (1).

Conform prevederilor art. 22 alin. (1) al aceleiași Legi, problemele de pe ordinea de zi a ședinței consiliului local se examinează de către acesta dacă sunt însoțite de avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului și, după caz, de raportul sau avizul primăriei și/sau al subdiviziunii de resort a serviciului public descentralizat sau a celui desconcentrat, precum și de sinteza recomandărilor recepționate în cadrul consultării publice.

În baza art. 10 alin. (1)-(3) al Legii privind statutul municipiului Chișinău, proiectele de decizii sunt propuse spre examinare consiliului municipal de către consilieri și/sau de către primarul general și se examinează dacă sunt avizate conform alin. (2) și însoțite de avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului municipal.

Proiectul de decizie, semnat pe versoul fiecărei file a actului de către autor sau conducătorul subdiviziunii-autor, se avizează obligatoriu conform prevederilor Legii privind administrația publică locală și Legii nr. 317-XV din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale. Avizarea proiectului de decizie se confirmă prin depunerea semnăturilor pe versoul fiecărei file a actului de către conducătorul subdiviziunii de resort responsabile de domeniul la care se referă proiectul de decizie, de către conducătorul subdiviziunii sau entității vizate de proiect, conducătorul subdiviziunii juridice și viceprimarul de ramură sau primarul general, dacă viceprimarul de ramură lipsește sau dacă acesta nu are competențe delegate de primarul general. Proiectele de decizii care implică cheltuieli financiare se avizează în mod obligatoriu și de către conducătorul subdiviziunii responsabile de finanțe. Consiliul municipal adoptă decizii cu votul majorității consilierilor prezenți la ședință, cu excepția cazurilor în care legea prevede un număr mai mare de voturi. În cazul parității de voturi, nu se adoptă nicio decizie, dezbaterile fiind reluate în ședința următoare.

Articolul 33 alin. (1) și (2) al Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului statuează că, la propunerea autorității administrației publice centrale pentru urbanism și amenajare a teritoriului, documentația de urbanism și amenajare a teritoriului se reexaminează periodic și se modifică pentru a fi adaptată noilor condiții economice, sociale și tehnice.

Planurile urbanistice și planurile de amenajare a teritoriului pot fi modificate, fără a schimba concepția lor generală, pentru a cuprinde prevederile principale ale documentației aprobate pentru părțile componente ale aceluia teritoriu.

Dispozițiile art. 50 al Legii nominalizate prevăd că pentru realizarea (modificarea) sau desființarea construcțiilor, autoritățile administrației publice locale emit, potrivit legislației:

- a) autorizații de construire;
- b) autorizații de desființare.

Articolul 2 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție definește următoarele noțiuni pertinente:

autorizație de construire – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate;

autorizație de desființare – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de demolare, totală sau parțială, a unei construcții/amenajări;

certificat de urbanism pentru proiectare – 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. 4 alin. (3), (5) și (9) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, terenurile proprietate publică pot fi vândute atât persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cât și investitorilor străini, cu excepția terenurilor cu destinație agricolă și ale fondului silvic, care se vând numai persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:

- a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;
- b) primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin. (2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății;
- c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă. În cazul vânzării-cumpărării terenului

prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului;

d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial;

e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Prin prisma normelor citate mai sus, în raport cu pretenția reclamantului privind anularea sintagmei „fără drept de privatizare” din pct. 1 al deciziei contestate a pîrîtului, instanța de apel relevă că decizia respectivă a fost emisă, per ansamblu, în baza cererii reclamantului nr. 06-111/6614 din 01 septembrie 2014 privind prelungirea și modificarea contractului de locațiune a terenului aferent imobilului proprietate privată din XXXXXXXXXX 20, mun. Chișinău, enumerate supra.

Prin urmare, instanța de apel constată că decizia nominalizată a fost emisă cu referire la raporturile funciare între proprietarul terenului și proprietarul imobilelor amplasate pe acest teren, iar pîrîtul nu a prezentat, contrar sarcinii pozitive de probațiune instituite de art. 118 alin. (1) CPC și art. 24 alin. (3) al Legii contenciosului administrativ, probe ce ar dovedi că la emiterea deciziei vizate autorității publice emitente i-ar fi fost înaintate spre examinare și alte chestiuni aferente celei soluționate de reglementare a relațiilor funciare cu terenul vizat.

Instanța apreciază acest aspect ca fiind relevant în contextul în care Legea instituie o procedură specială pentru privatizarea terenurilor ce aparțin autorității publice locale, aferente imobilelor private, expusă în normele citate mai sus.

În speță, însă, în fața Consiliului local Chișinău nu a fost înaintată nici o cerere a reclamantului privind înstrăinarea terenului aferent imobilelor susmenționate ce aparțineau acestuia, motiv pentru care este cert că pîrîtul nu a examinat în ședință, în care a fost emisă decizia ce constituie obiect de studiu în cadrul prezentului proces, chestiunea referitoare la privatizarea terenului vizat.

Prin urmare, instanța de apel constată că prin dispunerea de către pîrît asupra inadmisibilității privatizării terenului, expusă în decizia respectivă prin sintagma a cărei anulare se solicită în speță, pîrîtul a depășit limitele chestiunii înaintate spre examinare și s-a expus asupra unei situații ce nu a făcut parte din ordinea de zi a ședinței Consiliului municipal Chișinău la examinarea cererii reclamantului.

Or, pentru examinarea chestiunii referitoare la posibilitatea privatizării terenului aferent construcțiilor reclamantei, Consiliului municipal Chișinău urma să-i fie prezentate actele prevăzute de Lege în acest sens și doar după examinarea acestora și a proiectului de decizie pe marginea chestiunii privatizării terenului corespunzător, de comun cu avizele subdiviziunilor și autorităților abilitate, Consiliul municipal Chișinău era îndreptățit de a se expune asupra chestiunii corespunzătoare.

În consecință, examinarea chestiunii privind privatizarea terenului vizat în decizie și expunerea asupra lipsei dreptului beneficiarului locațiunii de a privatiza terenul respectiv, a avut loc în afara ordinii de zi, a chestiunii înaintate spre soluționare Consiliului și respectiv, cu încălcarea procedurii stabilite de Lege pentru emiterea unei decizii ce instituia lipsa dreptului de privatizare a terenului corespunzător.

Subsecvent constatărilor făcute supra, instanța de apel constată că sintagma contestată de reclamant a fost inclusă în decizie cu încălcarea procedurii stabilite de Lege și astfel, în privința acesteia se întrunesc temeiurile pentru anularea acesteia prevăzute de art. 26 alin. (1) lit. c) al Legii contenciosului administrativ.

Concomitent, Colegiul conchide că instituirea unei interdicții absolute de privatizare a terenului litigios este contrar Legii, deoarece, pe lângă faptul că existența sau lipsa unui atare drept a fost făcută în lipsa vreunor documente justificative, aceasta este contrară principiilor legale ce oferă dreptul proprietarului construcției de a pretinde la împroprietărirea cu terenul aferent ce aparține autorității publice locale, drept instituit de art. 4 al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, iar excepțiile de la această normă trebuie să fie expres instituite de Lege.

În cazul dat, deși aparent terenul litigios a fost atribuit la domeniul public al autorității publice locale și la spațiile verzi, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/28 din 27 iunie 2013 cu privire la precizarea hotarelor Grădinii Publice Ștefan cel Mare și Sfînt și ale Scurului Catedralei, totuși destinația terenului respectiv, înregistrată în Registrul bunurilor imobile, este pentru construcții, iar actualmente pe acesta sunt amplasate construcțiile ce aparțin reclamantului.

În consecință, instanța constată că pîrîtul nu a dovedit că terenul corespunzător se atribuie la domeniul public al autorității publice locale, conform definiției instituite de art. 296 alin. (2) Cod civil și art. 1 alin. (3) al Legii privind terenurile publice și delimitarea lor, relevant în acest context fiind, că destinația terenului respectiv pentru construcții și existența pe acest teren a unor construcții private nu se încadrează în noțiunea de bun de uz sau de interes public, instituită de normele indicate mai sus, iar art. 2 alin. (3) al Legii sus-indicate prevede că bunurile atribuite la domeniul public poate fi trecut, în condițiile Legii, în domeniul privat.

Prin urmare, instituirea la data emiterii deciziei contestate a unei interdicții de privatizare a terenului litigios în lipsa actelor necesare pentru soluționarea acestei chestiuni, instituie de fapt o interdicție absolută pentru viitor, chiar și în condițiile în care impedimentele ce determină inadmisibilitatea privatizării terenului în prezent, ar putea dispărea pe viitor.

Or, în contextul normelor citate mai sus, instanța conchide că chestiunea referitoare la privatizarea terenurilor urmează a fi soluționată de autoritatea publică locală abilitată reieșind din conjunctura existentă la data depunerii cererii corespunzătoare, instituirea unei proceduri speciale în acest sens, de Lege, instituind interdicția soluționării unei astfel de chestiuni în afara procedurii reglementate de Lege.

Astfel, Colegiul respinge argumentele pîrîtului și al intervenientului accesoriu referitoare la faptul că terenul litigios este inclus în componența Grădinii Publice Ștefan cel Mare și Sfînt și astfel, este imposibil de privatizare, deoarece acest fapt nu justifică pîrîtul de a institui, în contextul expus supra, o interdicție absolută, chestiunea respectivă urmînd a fi soluționată conform situației existente la data înaintării de către persoană a unei cereri de privatizare, și nu anterior. Or, instanța conchide că anularea sintagmei corespunzătoare din decizia contestată nu instituie un impediment pentru soluționarea chestiunii corespunzătoare la data la care autorității publice locale îi va fi înaintată o astfel de cerere, ce va fi examinată în corespundere cu procedura și situația existentă la acea dată, în corespundere cu exigențele Legii.

Subsecvent, Colegiul constată că argumentele invocate în detrimentul soluției nominalizate referitoare la valabilitatea în prezent a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/28 din 27 iunie 2013 cu privire la precizarea hotarelor Grădinii Publice Ștefan cel Mare și Sfînt și ale Scurului Catedralei, este irelevant, deoarece chestiunea privatizării terenului în litigiu nu a fost examinată conform procedurii stabilite la data emiterii deciziei contestate și astfel, anularea sintagmei nominalizate nu lezează în nici un mod situația existentă în prezent, însă se impune pentru motivele enumerate mai sus.

Instanța de apel apreciază ca fiind nefondate argumentele pîrîtului referitor la faptul că, reclamantul nu a obiectat la coordonarea proiectului deciziei contestate în

privința sintagmei susmenționate, deoarece legalitatea unei decizii a autorității publice locale, în calitate de act administrativ, nu este determinat de poziția beneficiarului acesteia, ci de cumulul componentelor specificate la art. 26 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ, și anume, ca acesta concomitent să corespundă cerințelor Legii, să fie emis de autoritatea competentă și conform procedurii stabilite de Lege, condiții ce nu au fost respectate în cazul dat, conform constatărilor expuse mai sus.

La fel, instanța de apel respinge argumentele pârului referitoare la faptul că art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și pct. 2 și 7 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, invocate de reclamant, se referă la înstrăinarea terenurilor din domeniul privat, iar în cazul dat bunul imobil vizat se referă la domeniul public, deoarece acest fapt este irelevant în contextul în care pârul a soluționat chestiunea referitoare la privatizarea terenului respectiv în lipsa unei astfel de cereri din partea reclamantului, chestiunea respectivă urmînd a fi examinată după depunerea unei astfel de cereri, instituirea unei interdicții absolute în acest sens, fiind, după cum s-a constatat mai sus, abuzivă.

Din aceleași motive sunt nefondate și trimerile pârului la dispozițiile Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor și ale Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale.

Colegiul respinge și argumentele referitoare la faptul că terenul litigios face parte dintr-un monument protejat de stat, deoarece chestiunea respectivă nu putea fi soluționată, potrivit celor expuse mai sus, prin decizia vizată în speță, ci în modul stabilit de Lege.

Concluziile expuse mai sus se confirmă și prin aceea că aferent terenului vizat în speță, sunt amplasate două terenuri aflate în proprietatea privată a terților, ambele fiind incluse în suprafața Grădinii Publice Ștefan cel Mare și Sfint și la categoria spațiilor verzi, situație ce denotă odată în plus că dispozițiile legale și circumstanțele invocate de apelanți nu instituie interdicții absolute în sensul sintagmei contestate a deciziei emise de pâr.

În această ordine de idei, Colegiul consideră necesar a aprecia atitudinea autorității publice locale ca fiind una abuzivă chiar și în contextul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, privind punerea în aplicare a art. 1 al Primului Protocol la CEDO. Astfel, prezintă importanță că CtEDO a atribuit cu mai multe ocazii noțiunea de „speranță legitimă” la categoria de „bun” protejată de norma nominalizată (cauzele Pine Valley Developments și alții c. Irlandei din 29 noiembrie 1991, Kopecky c. Slovaciei din 7 ianuarie 2003).

În speță, reclamantul, dobîndind legal dreptul de proprietate asupra construcțiilor, inclusiv într-o regiune în care terenurile învecinate au fost dobîndite în proprietate de la autoritățile publice locale de către proprietarii construcțiilor, a dobîndit și „speranța legitimă” de a obține, în condițiile Legii, dreptul de proprietate asupra terenului aferent, în contextul în care Legea instituie posibilitatea modificării situației existente în prezent referitoare la domeniul la care este atribuit terenul respectiv.

Prin urmare, instituirea unei interdicții absolute de privatizare a terenului în lipsa unei cereri în acest sens, constituie în esență o ingerință în exercițiul dreptului de proprietate, ce beneficiază de protecția art.1 Primul Protocol la Convenție, și urmează a fi conformă cu „regula triplului test” cristalizată în jurisprudența internațională și cea națională.

Potrivit jurisprudenței CtEDO, pentru a fi conformă cu Convenția, privarea/limitarea dreptului de proprietate trebuie să fie prevăzută de Lege, să urmărească un scop legitim și să fie necesară într-o societate democratică, autorităților revenindu-le sarcina asigurării unui just echilibru între interesul general și cel particular (cauzele Sporrong c. Suediei no.7151/75; 7152/75 25.09.1982 § 26; Lithgow c. Regatului Unit al Marii Britanii, nr. nr. 9006/80; 9262/81; 9263/81; 9265/81; 9266/81; 9313/81; 9405/81 din 08 iulie 1986 § 120).

Prin prisma jurisprudenței indicate, instanța de apel constată că în cazul dat, Legea nu instituie o interdicție absolută în vederea privatizării terenului nominalizat, în cazul în care acesta ar corespunde condițiilor pentru privatizarea acestuia, iar scopul legitim al interdicției instituite nu este unul evident, în contextul în care terenul respectiv era ocupat de proprietatea reclamantului și astfel, nu putea fi utilizat în nici un alt mod, astfel încît sintagma contestată nu corespunde criteriului legalității al regulii triplului test și astfel, nu este conformă exigențelor normelor internaționale în interpretarea oferită de CtEDO.

Instanța consideră necesar a reține că potrivit jurisprudenței Curții Constituționale, una din caracteristicile constituționale ale statului de drept o constituie obligațiunea statului, autorităților lui publice, instituțiilor, persoanelor oficiale de a activa în limitele atribuțiilor lor, stabilite de Constituție și Legi (Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 19.01.1998), astfel încît neexercitarea acestei sarcini denotă necesitatea anulării actului administrativ ce contravine acestor cerințe, după cum este și cazul din speță, în privința sintagmei contestate.

În consecință, Colegiul constată că în speță se întrunesc temerurile legale pentru anularea sintagmei contestate și astfel, pretențiile corespunzătoare ale reclamantei urmează a fi admise, concluziile contrare ale primei instanțe și argumentele pârului și al intervenientului accesorii fiind integral combătute de constatările expuse mai sus.

Din aceste considerente, apelul declarat de reclamant urmează a fi admis, cu casarea hotărîrii instanței de fond în partea pretenției respinse și pronunțarea în această parte a unei noi hotărîri, prin care a admite pretenția corespunzătoare a reclamantului și a anula sintagma „fără drept de privatizare” din pct. 1 al deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014.

Cu referire la apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău și Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, și respectiv, referitor la legalitatea hotărîrii instanței de fond în partea anulării sintagmei „cu regimul actual de înălțime” din pct. 1 al deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014, instanța de apel deduce din conținutul normelor citate mai sus că, autorizarea construirii edificilor are loc în baza certificatului de urbanism pentru proiectare și a autorizației de construire, eliberate în conformitate cu procedura instituită expres de Lege.

Prin urmare, regimul de înălțime a construcțiilor ce urmează a fi edificate, se reglementează prin actele nominalizate, eliberate de autoritățile abilitate în situațiile specificate de Lege. În speță însă, reclamantul nu a solicitat pârului anterior emiterii deciziei contestate eliberarea vreunui din actele indicate mai sus și astfel, expunerea de către Consiliul municipal Chișinău asupra nivelului de înălțime a construcțiilor ce urmează a fi realizate de către reclamant în locul celor aflate în proprietatea acestuia în prezent, pe terenul vizat în speță, depășește limitele chestiunilor ce urmau a fi soluționate de către pâr la emiteria deciziei corespunzătoare.

Or, atît dispozițiile citate mai sus ale Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, cît și ale Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, specifică expres actele administrative ce urmează a fi emise de autoritățile abilitate în privința construcțiilor ce urmează a fi proiectate și construite, și anume certificatul de urbanism pentru proiectare și autorizația de construire, o decizie a consiliului local ce se referă la reglementarea relațiilor funciare cu proprietarul construcțiilor existente și autorizarea prealabilă de demolare a acestora, neregăsindu-se în lista actelor permissive ce ar reglementa nivelul de înălțime a noii construcții.

Astfel, instanța constată că și în privința nivelului de înălțime a construcției pe care intenționează să o edifice reclamantul, acesta nu a depus nici una din cererile specificate în articolele respective ale Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și nu a prezentat nici unul din actele specificate de această Lege, astfel încît pârul nu era îndreptățit de a soluționa chestiunea dată, contrariul însemnînd încălcarea procedurii stabilite de cadrul legal citat mai sus.

Colegiul respinge argumentele pârului și ale intervenientului accesorii referitoare la faptul că sintagma corespunzătoare a fost determinată de dispozițiile Planului General Urbanistic al mun. Chișinău și de Regulamentul local de urbanism (parte componentă a PUG a mun. Chișinău), aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/10 din 25 decembrie 2008, deoarece normele respective nu sunt aplicabile în condițiile nominalizate, acestea fiind de natură generală și nu

Chișinău nr. 44/40 din 25 decembrie 2008, deoarece aspectul corespunzător nu putea constui, în condițiile nominalizate supra, obiect de soluționare prin decizia contestată.

Or, chestiunea vizată urmează a fi stabilită în modul indicat mai sus la soluționarea cererilor privind eliberarea actelor permissive ce autorizează construcția imobilelor, în timp ce decizia ce constituie obiectul de studiu al prezentei cauze, reprezintă un act administrativ prealabil, obiectul căruia este altul decât cel relevant.

Mai mult decât atât, și în cazul dat, Legea instituie dreptul autorității publice locale de a modifica Planul Urbanistic General și de a-l actualiza, astfel încât reclamatul dispune de o „speranță legitimă” și în acest context, încălcată, prin includerea în textul deciziei vizate a sintagmei sus-îndicate.

Din aceste motive sunt nefondate trimerile pîrîtului și ale intervenientului accesoriu referitoare la faptul că terenul corespunzător este amplasat în spațiile verzi ale Grădinii Publice Ștefan cel Mare și Sfînt, ce constituie un monument de importanță națională, și în apropierea unor clădiri strategice, deoarece la examinarea legalității sintagmei contestate, acest fapt este irelevant, aspectele date atribuindu-se la o altă situație juridică.

Din aceleași motive sunt nefondate și argumentele cu trimitere la dispozițiile Legii cu privire la spațiile verzi, Legea ocrotirii monumentelor, hotărîrea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1531-XII din 22 iunie 1993, hotărîrile Guvernului nr. 978 din 02 septembrie 2004 și nr. 73 din 31 ianuarie 2014.

Colegiul respinge și argumentele referitoare la faptul că prin deciziile expuse mai sus a fost refuzată repetat aprobarea schiței de proiect ce presupunea construcția unui imobil în 13 nivele (2S+D+P+13E). Or, potrivit procesului-verbal nr. 16 al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice din 04 septembrie 2014, s-a respins schița de proiect și nu s-a acceptat concepția amplasării obiectivului în zona Grădinii Publice Ștefan cel Mare – teren cu statut de spațiu verde, monument protejat de stat de categorie națională (nr. 284 din Registrul monumentelor RM ocrotite de stat), iar conform procesului-verbal al ședinței aceluiași Consiliu nr. 19 din 29 octombrie 2014, s-a menținut decizia din 04 septembrie 2014, ținînd cont de faptul că spre examinare a fost prezentată aceeași schiță de proiect și s-a recomandat prezentarea studiului de fezabilitate și Planul Urbanistic în Detaliu, cu argumentarea necesității modificării codului de reglementare urbanistică.

Prin urmare, lipsa acceptului indicat, nu justifică pîrîtul de a institui regimul actual de înălțime a construcției viitoare, inclusiv în contextul în care Consiliul Național al Monumentelor s-a expus exclusiv asupra schiței prezentate, și nu asupra altor aspecte referitoare la înălțimea construcției ce se intenționează a fi edificată, iar decizia secundă din 27 octombrie 2014, deși respingea aprobarea schiței respective, institua recomandări speciale, situație ce denotă că refuzul respectiv nu a avut un caracter absolut.

Instanța de apel respinge și argumentele apelanților referitoare la caracterul de recomandare al acceptului Consiliului arhitectural artistic al Primăriei mun. Chișinău din 01 octombrie 2014 pentru atribuirea codului de reglementare urbanistică C5, cu prevederile pe care le are conform Regulamentului local de urbanism (prevederi ce se vor regăsi în Planul Urbanistic Zonal ce urmează a fi aprobat pentru zona istorică-centrală) pentru parcela ocupată de construcții private din XXXXXXXXXX, deoarece, deși este just că Legea atribuie competența Consiliului municipal Chișinău de aprobare/modificare a Planului Urbanistic General, totuși, norma respectivă ce reglementează această competență, nu instituie dreptul aceleiași autorități de a institui interdicții absolute pentru viitor în vederea modificării planului existent. Or, prima instanță a reținut acceptul nominalizat anume în contextul respectiv, și nu în cel invocat de pîrît și intervenientul accesoriu, care nu au justificat în nici un mod legalitatea sintagmei vizate.

În consecință, instanța reține că, deși pîrîtul recunoaște prin cererea de apel că stabilirea nivelului se realizează prin alte acte permissive, acesta nu apreciază sintagma contestată ca fiind o interdicție în sensul determinării nivelului de înălțime a viitoarei construcții, poziție apreciată ca fiind eronată de instanță în contextul în care menținerea acestei sintagme în textul deciziei contestate, va constitui, contrar cerințelor legale, un impediment pentru edificarea unei construcții peste nivelul stabilit, chiar în cazul în care situația existentă la momentul respectiv și cadrul legal pertinent la acea dată, ar permite edificarea unor construcții pe terenul din litigiu, peste nivelul vizat în sintagma contestată.

Instanța consideră că și în acest caz limita instituită de pîrît nu corespunde exigențelor instituite de regula triplului test, pentru aceleași motive ca și cele specificate mai sus.

Subsecvent, instanța de apel constată că pretenția privind anularea sintagmei susmenționate, a fost legal admisă de prima instanță, hotărîrea contestată în această parte fiind legală și fondată, argumentele contrare ale pîrîtului și ale intervenientului accesoriu fiind nefondate și combătute integral prin constatările făcute mai sus.

În consecință, reieșind din cele relatate, dat fiind că hotărîrea primei instanțe este parțial nefondată, instanța de apel constatînd temeinicia integrală a acțiunii, argumentele contrare ale pîrîtului și intervenientului accesoriu fiind neîntemeiate, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apehrile declarate de Consiliul municipal Chișinău și Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor și de a admite apelul declarat de SRL „Regata Imobiliare” (succesor în drepturi procedurale a SRL „Finpar Invest”), a casa parțial hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 decembrie 2015 în partea pretenției respinse, cu emiterea în această parte a unei noi hotărîri, prin care a admite pretenția respectivă și a menține în rest hotărîrea instanței de fond.

În conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. c), art. 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel înaintată de Consiliul Municipal Chișinău și cererea de apel înaintată de Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor.

Se admite cererea de apel înaintată de ÎCS „Regata Imobiliare” SRL (succesor în drepturi procedurale a SRL „Finpar Invest”).

Se casează parțial hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 decembrie 2015, în partea respingerii pretențiilor reclamantului privind anularea sintagmei „fără drept de privatizare” din pct. 1 al Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 11/35 din 23.12.2014, cu adoptarea în această parte a unei noi hotărîri după cum urmează:

Se admite pretenția reclamantului SRL „Finpar Invest” (succesor în drepturi procedurale ÎCS „Regata Imobiliare” SRL) în partea anulării sintagmei „fără drept de privatizare” din pct. 1 al Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 11/35 din 23.12.2014.

Se anulează sintagma „fără drept de privatizare” din pct. 1 al Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 11/35 din 23.12.2014.

În rest, în partea admiterii pretențiilor reclamantului, hotărîrea primei instanțe se menține fără modificări.

Decizia este definitivă și executorie la momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Președintele ședinței, judecătorul

Bulgac Lidia

Gițbu Silvia

Judecătorii

Dașchevici Grigore