Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (Judecător Jomiru-Niculiță Veronica)
Dosarul nr. 3r-54/26
2-24063841-02-3r-23012026

D E C I Z I E

26 februarie 2026 municipiul Chişinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ
al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componenţa:
Preşedintelui completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorilor Bostan Angela și Ghedrovici Nicolae

soluționând, fără ședință de judecată, recursul declarat de avocatul Frumosu Nicolae, în interesele recurentului Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 18 decembrie 2025, prin care s-a declarat inadmisibilă acțiunea de contencios administrativ înaintată de Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 împotriva Consiliului or. Durlești privind constatarea nulității deciziei nr.8.14 din 29 septembrie 2009,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei:

La 12 iunie 2024, Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului or. Durlești, Modîrcă Sergiu, Modîrcă Silvia, Ungureanu Sergiu, Merineanu Veaceslav, Merineanu Liliana, Iavorschi Leonid, Macovei Victoria, Costișanu Aliona, Costișanu Vasile, Chiselița Elena, Onica Liudmila, Portărescu Natalia, Borta Sergiu, Șagan Denis, Tcaci Gheorghii, Țîbuleac Lilia, Țîbuleac Veaceslav, Bîcu Snejana, Cărbune Iurii, Cărbune Natalia, Olaru Teodor, Olaru Ala Haralampi, Olaru Ala Grigore, Lungu Andrei, Lungu Elena cu privire la anularea actului administrativ, constatarea nulității absolute a actelor juridice, rectificarea și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

Prin încheierea din 17 iulie 2024 s-a dispus separarea într-un proces aparte a pretenţiilor reclamantului A.P.C. A0121-0065 înaintate față de Modîrcă Sergiu, Modîrcă Silvia, Ungureanu Sergiu, Merineanu Veaceslav, Merineanu Liliana, Iavorschi Leonid, Macovei Victoria, Costișanu Aliona, Costișanu Vasile, Chiselița Elena, Onica Liudmila, Portărescu Natalia, Borta Sergiu, Șagan Denis, Tcaci Gheorghii, Țîbuleac Lilia, Țîbuleac Veaceslav, Bîcu Snejana, Cărbune Iurii, Cărbune

Natalia, Olaru Teodor, Olaru Ala Haralampi, Olaru Ala Grigore, Lungu Andrei, Lungu Elena cu privire la constatarea nulității absolute a actelor juridice, rectificarea Registrului bunurilor imobile și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile. Astfel, fiind reţinut în procedura de contencios administrativ acțiunea depusă de A.P.C. A0121-0065 împotriva Consiliului or. Durlești cu privire la *constatarea nulității deciziei Consiliului or. Durlești nr.8.14 din 29 septembrie 2009, în partea ce ține de atribuirea în proprietate privată a terenurilor cu numere cadastrale* *****, *****.

Prin cererea privind înlăturarea neajunsurilor din 30 iulie 2024, partea reclamantă a indicat că la 31 iulie 2014 a fost înregistrată Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/451, creată din inițiativa proprietarilor de incăperi din blocurile locative situate pe adresa str. *****, or. Durlești, mun. Chișinău. Prin decizia ASP din 5 iunie 2023, ACC 55/451 a fost reorganizată din oficiu în Asociație Proprietarilor în Condominiu A0121-0065. În anul 2008, Merineanu Veaceslav și Merineanu Lilia au inițiat construcţia a 3 blocuri locative pe terenurile cu nr cadastrale: *****; *****; *****. Ținând cont de faptul că terenurile respective au suprafaţa redusă, fiind imposibilă exploatarea corespunzătoare a blocurilor locative, a apărut necesitatea extinderii suprafeței de exploatare a acestor construcții. Astfel, prin dispoziția Primarului or. Durlesti nr. 216 din 19 iulie 2007 cu privire la permisiunea amenajării teritoriului din preajma curţii proprii, pentru blocul ***** din str. *****, aflat în construcţie la acel moment, s-a dispus de a permite lui Merineanu Veaceslav amenajarea teritoriului adiacent curţii proprii prin instalarea tuburilor de beton armat, asfaltarea căii de acces la imobilul din str. ***** *****. Terenul adiacent, amenajarea căruia a fost permisă, este terenul pe care se află albia râului Durlești. În rezultatul lucrărilor efectuate în temeiul dispoziției menționate, râul Durlești, pe porțiunea de la str. ***** ***** până la **********, a fost acoperit cu beton armat, iar terenul, care atunci forma malurile râului Durlești, a fost acoperit de pietriş, iar în prezent cu teracotă terestră.

Partea reclamantă a menționat că ulterior, pentru a putea fi utilizată/exploatată porțiunea de teren care forma albia râului, prin dispoziţia Primarului or. Durlești nr.99 din 12 mai 2009 cu privire la stabilirea fâşiei riverane de protecţia apelor, s-a stabilit fâşie riverană de protecţie a apelor de 10 m, pe adresa str. ***** ***** și **********. În continuare, prin decizia Consiliului oraşului Durleşti nr.8.14 din 29 septembrie 2009 terenul care include albia râului și însăși râul Durleşti, a fost atribuit în proprietate privată pentru construcţia caselor de locuit individuale. În temeiul deciziei contestate au fost perfectate două titluri de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, iar proprietarii au vândut terenurile lui Merineanu Veaceslav, ulterior prin decizia de formare prin comasare, cele 2 terenuri au format terenul nr. cadastral *****.

Partea reclamantă a explicat că neglijând scopul inițial pentru care a fost solicitată amenajarea și apoi exploatarea terenului aferent blocurilor locative din str. *****, or. Durleşti, mun. Chişinău, Merineanu Veaceslav ca urmare a dării în

exploatare a blocurilor locative, nu a transmis în administrarea ACC 55/451 terenul nr. cadastral *****, ci doar terenurile pe care se aflau nemijlocit blocurile de locuit, și anume terenurile cu nr. cadastral: *****; *****; *****, lăsând astfel locatarii ACC 55/451 fără spațiu necesar exploatării normale a condominiului. În aceste condiţii, Veaceslav Merineanu, folosindu-se de situaţia dificilă a locatarilor cauzată de lipsa spaţiului suficient pentru exploatarea condominiului, propune proprietarilor ca aceştia să cumpere loc de parcare pe terenul cu nr. cadastral *****.

Partea reclamantă a susținut că terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, fac parte din zona de protecţie a apelor ale răului, totodată aceste terenuri făceau parte, conform prevederilor în vigoare de la acea dată, din domeniul public al satului/oraşului.

Partea reclamantă a făcut referire la art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 91/2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor, art. 106 din Codul apelor, precum și art. 206 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ, concluzionând că decizia Consiliului oraşului Durleşti nr. 8.14 din 29 septembrie 2009, în partea ce ţine de atribuirea în proprietate privată a terenurilor cu nr. cadastrale *****, ***** şi permiterea perfectării titlurilor de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren asupra acestor terenuri, este un act nul absolut.

Partea reclamantă a precizat în privinţa respectării procedurii prealabile că obiectul prezentului litigiu este constatarea nulităţii unui act administrativ emis de către un consiliul local, Consiliul oraşului Durleşti, astfel conform art. 163 lit. a) din Codul administrative în situaţia din speţă nu este necesară parcurgerea procedurii prealabile.

Partea reclamantă a subliniat că din interpretarea art.17 din Codul administrativ, art. 3 și art. 11 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominium rezultă că asociaţia de proprietari din condominiu are dreptul să administreze/folosească inclusiv terenul care potrivit naturii sau destinaţiei clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii şi deservirea proprietarilor.

Partea reclamantă a relevat că anterior adoptării deciziei contestate, au fost emise următoarele acte administrative ce au ca obiect terenul litigios: (1) dispoziţia Primarului or. Durleşti nr. 216 din 19.07.2007 prin care s-a dispus acordarea permisiunii cet. Merineanu Veaceslav de amenajare a teritoriului adiacent curţii proprii din str.*****; (2) dispoziţia Primarului or. Durleşti nr. 99 din 12.05.2009 cu privire la stabilirea fâşiei riverane de protecţia apelor — prin care s-a stabilit fâşie riverană de protecţie a apelor de 10 m, pe adresa str. ***** şi str. **********. Astfel, conţinutul actelor administrative menţionate dezvăluie scopul pentru care au fost permise lucrările menţionate supra, şi anume pentru administrarea terenului adiacent, teren aflat în gestiunea APC A0121-0065. Cu toate acestea, după efectuarea lucrărilor de amenajare, terenul respectiv a fost transmis în proprietatea unor persoane fizice care refuză acordarea posibilităţii APC A0121-0065 de a folosi terenul

respectiv, inclusiv fiind limitată/restricţionată posibilitatea asigurării infrastructurii şi utilităţilor necesare blocurilor locative din cadrul APC.

În circumstanţele descrise, partea reclamantă a concluzionat că prin acţiunile ilegale ale factorilor de decizie din cadrul Primăriei or. Durleşti, Asociaţiei Proprietarilor în Condominiu A0121-0065 i-a fost afectat dreptul de a folosi terenul cu nr. cadastral *****, în vederea administrării eficiente a condominiului asociaţiei proprietarilor, or, destinaţia primară a acestui teren a fost anume pentru a profita de terenul adiacent, teren aflat în gestiunea Asociaţiei Proprietarilor în Condominiu A0121-0065.

Într-un final, partea reclamantă a solicitat constatarea nulităţii deciziei Consiliului oraşului Durleşti nr. 8.14 din 29 septembrie 2009, în partea ce ţine de atribuirea în proprietate privată a terenurilor cu nr. cadastrale *****,***** şi permiterea perfectării titlurilor de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren asupra acestor terenuri.

Soluția instanței de fond:

Prin încheierea din 18 decembrie 2025 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, s-a declarat inadmisibilă acțiunea în contencios administrativ înaintată de Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 împotriva Consiliului or. Durlești privind constatarea nulității deciziei nr.8.14 din 29 septembrie 2009, în temeiul prevederilor art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ.

Calea de atac exercitată:

Exprimându-și dezacordul cu soluția primei instanțe, la 29 decembrie 2025, avocatul Frumosu Nicolae, în interesele recurentului Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 a declarat recurs, prin care a solicitat anularea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 18 decembrie 2025, cu remiterea cauzei spre examinare în fond.

În motivarea cererii de recurs, partea recurentă a indicat că prima instanță şi-a întemeiat soluția de inadmisibilitate pe presupusa inexistență a unui drept vătămat al recurentului A.P.C. A0121- 0065. O asemenea interpretare este însă contrară naturii juridice a acțiunii deduse judecății şi regimului juridic expres reglementat de Codul administrativ. Acțiunea formulată de către A.P.C. A0121-0065 are ca obiect constatarea nulității Deciziei Consiliului or. Durleşti nr. 8.14 din 29 septembrie 2009, în partea ce ține de atribuirea în proprietate privată a terenurilor cu numerele cadastrale ***** şi *****, fiind o acțiune în constatare. În consecință, în speță devin aplicabile prevederile art. 206 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ.

Partea recurentă a menționat că spre deosebire de acțiunile întemeiate pe revendicarea unui drept subiectiv vătămat, de exemplu acţiunea în anulare sau obligare, legiuitorul nu a condiționat exercitarea acţiunii în constatare de existența unui drept vătămat în sensul art. 17 din Codul administrativ, ci exclusiv de existența unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Această concluzie rezultă explicit din art. 206 alin. (2) din Codul administrativ.

În acelaşi sens, partea recurentă a invocat prevederele art. 141 alin. (4) din Codul administrativ și a susținut că legiuitorul nu a instituit, pentru acțiunea în constatarea nulității, condiția existenței unui drept vătămat în sensul art. 17 din Codul administrativ, ci exclusiv cerința justificării unui interes îndreptățit. Prin urmare, în materia constatării nulității, interesul îndreptățit constituie unica cerință de ordin subiectiv, iar aplicarea criteriului dreptului vătămat excedează cadrului legal.

Partea recurentă a afirmat că raportat la situația concretă din speță, interesul îndreptățit al A.P.C. A0121-0065 de a înainta prezenta acțiune rezultă din următoarele:

a) Terenul în litigiu serveşte direct condominiului administrat de APC: actul administrativ contestat priveşte un teren adiacent condominiului pe care APC îl gestionează, teren a cărui destinație primară a fost de la bun început să deservească acel condominiu (dispoziția Primarului or. Durleşti nr. 216 din 19.07.2007 privind amenajarea teritoriului din preajma curții). Cu alte cuvinte, lotul respectiv era menit să constituie spațiu util proprietarilor membri ai APC, aflându-se în legătură directă cu bunul imobil administrat de asociație.

b) Afectarea concretă a dreptului de folosință al APC: APC a arătat în fața primei instanțe că, prin transmiterea terenului către terți în 2009, i s-a vătămat dreptul de a folosi acel teren pentru administrarea eficientă a proprietății comune. Aceasta reprezintă o vătămare concretă, nu ipotetică, a intereselor asociației şi ale coproprietarilor pe care îi reprezintă, întrucât lipsa accesului la teren îngreunează administrarea şi folosința condominiului.

c) Legătura indisolubilă între teren şi interesul APC: Terenul în cauză este învecinat direct cu imobilul gestionat de APC şi folosit (de facto) de membrii asociației (în scop de parcare şi cale de acces), fapt ce demonstrează o legătură reală și strânsă între interesul urmărit de APC şi obiectul acțiunii.

d) Prejudiciul suferit de APC prin înstrăinarea anterioară a terenului: Terenul a fost înstrăinat în anul 2009, înainte ca APC să existe, însă ulterior (2014) asociația a fost înființată de coproprietarii condominiului, aceiaşi care ar fi beneficiat de teren. Ulterior, în 2015, când bunurile imobile aferente blocului au fost transmise în administrarea APC, s-a constatat că terenul disputat lipsea din patrimoniul transmis. Această omisiune subliniază pierderea suferită de asociație - un bun necesar administrării condominiului fusese deja alienat, consolidând interesul APC de a acționa pentru recuperarea lui.

e) Folosința efectivă a terenului de către proprietari: Deşi din punct de vedere juridic terenul aparține altor persoane, locatarii (APC) au folosit practic acel teren în interesul condominiului. Faptul că terenul a servit în mod efectiv comunității de proprietari arată că interesul APC nu este iluzoriu, ci derivă dintr-o situație reală, în care proprietarii au nevoie de acel spațiu pentru acces, parcare, utilităţi sau alte nevoi colective ale imobilului.

f) Consecințele concrete şi verificabile ale înstrăinării terenului: proprietarilor li se propune cumpărarea de locuri de parcare pe terenul ***** (unii dintre aceştia au şi cumpărat), pe fondul deficitului de spațiu creat, ceea ce confirmă caracterul actual și efectiv al interesului invocat.

Cu referire la argumentul instanței de fond precum că terenul litigios (nr. cadastral ***** rezultat al comasări) ar fi fost înstrăinat încă în anul 2009, când nu exista reclamantul, iar asociația a fost înregistrată abia la 31 iulie 2014, partea recurentă a precizat că această temporalitate nu exclude, ci dimpotrivă confirmă existența unui interes îndreptățit actual: A.P.C. este construcția juridică a proprietarilor din condominiu, iar interesul se evaluează prin prisma efectelor actuale ale actului contestat asupra exploatării normale a condominiului (acces, deservire, funcţionalitate), nu exclusiv prin prisma datei emiterii actului.

Mai mult, partea recurentă a susținut că instanța invocă împrejurarea că prin contractul din 18 decembrie 2015, deşi se transmite în administrare condominiul, terenul ***** „nu este indicat”. Or, acest fapt nu infirmă interesul APC, ci îl individualizează: tocmai lipsa includerii terenului indispensabil deservirii condominiului (în condițiile în care locatarii au rămas fără spațiul necesar exploatării normale) generează un interes legitim, personal şi actual de a obține clarificarea validităţii actului care a scos terenul din circuitul de deservire al condominiului. În plus, consecințele sunt concrete şi verificabile: proprietarilor li se propune cumpărarea de locuri de parcare pe terenul ***** (unii dintre aceştia au şi cumpărat), pe fondul deficitului de spațiu creat, ceea ce confirmă caracterul actual şi efectiv al interesului invocat.

Partea recurentă a concluzionat că prin declararea inadmisibilității acțiunii în contencios administrativ formulate de către A.P.C. A0121-0065, instanța de fond a încălcat în mod direct dreptul reclamantului de acces la justiție și a aplicat în mod excesiv formalist şi eronat dispozițiile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, reținând în mod greşit că pretinsa lipsă a unui drept vătămat ar exclude, ab initio, posibilitatea examinării acțiunii în constatare formulate de A.P.C. A0121-0065 în cadrul contenciosului administrativ.

În materie de drept partea recurentă și-a întemeiat recursul în baza art. 241, 242 și art. 243 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ.

Poziția intimatului pe marginea recursului:

Respectând principiul contradictorialității, în conformitate cu prevederile art. 38 din Codul administrativ, înaintea emiterii unei soluții, participanților la proces li s-a oferit posibilitatea de a-și expune punctul de vedere asupra recursului depus în prezenta cauză.

Astfel, la 16 februarie 2026, avocatul Grecu Denis, în interesele intimatului Consiliul or. Durlești a depus referință pe marginea recursului declarat de Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065, solicitând respingerea acestuia ca fiind neîntemeiat.

În motivarea poziției sale, partea intimată a indicat că la caz, susținerea recurentului precum că pentru admiterea acțiunii în constatare ar fi suficientă existența unui simplu interes îndreptățit, fără necesitatea existenței unui drept vătămat, este eronată, întrucât dispozițiile art. 206 alin. (2) din Codul administrativ nu derogă de la regula generală instituită de art. 21 din Codul administrativ, ci constituie o condiție suplimentară de admisibilitate a acțiunii în constatare.

Partea intimată a menționat că instanța de fond a aplicat corect dispozițiile art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ, reținând că reclamantul nu poate revendica încălcarea unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, deoarece A.P.C nr.55/451, a fost creată la 31 iulie 2014, ulterior aceasta fiind doar reorganizată în A.P.C A0121-0065, iar Decizia Consiliului or. Durlești nr.8.14, ce se solicită a fi anulată, a fost emisă la 29 septembrie 2009, astfel încât recurentul cunoștea despre situația factologică începând cu anul 2014, însă nu a reacționat în nici într-un mod. Prin urmare, a fost omis termenul legal de depunere a acțiunii în justiție.

Partea intimată a susținut că recurentul nu are nici un interes prevăzut de lege în vederea anulării deciziei nominalizate, ori, argumentele privitor la afectarea proprietății publice țin de competența Oficiului teritorial al Cancelariei de Stat, care, la caz, nu a depistat nici o ilegalitate și nu a avut pretenții cu privire la Decizia Consiliului or. Durlești nr.8.14 din 29 septembrie 2009. Totodată, recurentul nici nu poate avea un interes legitim în vederea deținerii în proprietate a lotului de teren litigant, ori acesta nu ține de activitatea propriu zisă a A.P.C.

Partea intimată a explicat că după cum rezultă din Procesul-verbal al Consiliului Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.55/451 din 13.10.2015, pentru semnarea actului de primire-predare a blocurilor de locuit din mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, **********, *****, toți locatarii au votat unanim pentru primirea în gestiune a blocurilor locative, astfel prin contractul din 18.12.2015, pct.6, în administrarea A.P.C. A0121-0065 au fost transmise loturile de teren aferente blocurilor de locuit, precum și blocurile locative situate în or. Durlești, str. *****, ********** și *****, în acest sens constatăm că problema administrării altor loturi de teren nu s-a discutat, de altfel recurentul, la acel moment, avea dreptul să ceară obligarea debitorului la executarea obligației și nu la nulitatea actelor administrative și juridice, ori, obligațiile părților contractului nominalizat nu sunt opozabile administrației publice locale.

Astfel, partea intimată a concluzionat că la momentul emiterii Deciziei Consiliului or. Durlești nr.8.14, administrația publică locală avea dreptul să înstrăineze bunurile ce fac parte din domeniul public al statului/orașului, cu condiția că această înstrăinare să aibă un interes public, astfel, la caz interesul public se manifestă prin faptul că în vederea beneficierii normale a blocurilor locative situate în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, **********, ***** era strict necesar amenajarea loturilor de teren cu nr. cadastrale ***** și *****, ori, prin amenajarea acestora s-a facilitat accesul la blocurile locative nominalizate.

Admisibilitatea recursului:

Potrivit fișei de repartizare a dosarului, la 23 ianuarie 2026, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza de contencios administrativ a fost repartizată spre examinare în ordine de recurs, în mod automat-aleatoriu judecătorului raportor Mîra Ghenadie.

În conformitate cu prevederile art. 241 din Codul administrativ, „*(1) Încheierile primei instanţe şi ale instanţei de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărâre, în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi. (2) Încheierile primei instanţe şi ale instanţei de apel care nu se contestă separat cu recurs pot fi contestate odată cu fondul, dacă prezentul cod sau alte legi nu prevăd pentru încheierile judecătoreşti nicio cale de atac. (3) Pentru contestarea cu recurs a încheierilor judecătoreşti se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva*".

Potrivit art. 242 din Codul administrativ, „*recursul împotriva încheierii judecătoreşti se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis încheierea contestată transmite neîntârziat recursul împotriva încheierii judecătoreşti împreună cu dosarul judiciar instanței competente să soluționeze recursul*".

Prevederile art. 236 din cap. III în cartea a treia din Codul administrativ reglementează temeiurile de inadmisibilitate a cererii de apel, corespunzător prin prisma prevederilor art. 241 alin. (3) din Codul administrativ și cererii de recurs.

Completul judiciar constată că încheierea atacată a fost emisă de Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani la 18 decembrie 2025. Aceasta a fost contestată cu recurs la 29 decembrie 2025, prin urmare, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ consideră recursul declarat de avocatul Frumosu Nicolae, în interesele recurentului Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065, ca fiind depus în termenul prevăzut de Lege.

Totodată, Completul judiciar reține că cererea de recurs a fost semnată de avocatul Frumosu Nicolae, care acționează în interesele recurentului Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065, în baza mandatului seria MA nr. 2013690 din 3 februarie 2024 (f.d. 6).

La fel, se reține că, recursul depus conține motivarea temeiurilor de fapt și de drept pe care recurentul își întemeiază pretențiile.

Totodată, se atestă că, recurentul a prezentat dovada achitării taxei de timbru în sumă de 200 lei, în conformitate cu prevederile art. 2 al Legea taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023.

În condițiile descrise mai sus, în temeiul reglementărilor art. 233, 236, 241 din Codul administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a recursului declarat de avocatul Frumosu Nicolae, în interesele recurentului Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065, motiv din care, recursul urmează a fi judecat în fond.

Conform art. 243 alin. (2) din Codul administrativ, „*instanţa competentă soluţionează recursul împotriva încheierilor judecătoreşti fără şedinţă de judecată. Dacă consideră necesar, instanţa competentă poate cita participanţii la proces*”.

Completul judiciar nu a identificat necesitatea citării părților pentru audieri orale, constatând posibilă soluționarea recursului în baza opiniilor scrise ale participanților și lucrărilor dosarului.

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, în coraport cu cadrul legal aplicabil raportului juridic litigios, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ consideră că recursul declarat de avocatul Frumosu Nicolae, în interesele recurentului Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 este întemeiat și urmează a fi admis, cu anularea încheierii contestate, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 243 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, „*examinând recursul împotriva încheierii judecătoreşti, instanța adoptă una dintre următoarele decizii: anulează încheierea şi adoptă o nouă încheiere*”.

Alineatul (3) al aceluiași articol, prescrie că, „*decizia prin care se soluţionează recursul împotriva încheierii judecătoreşti se motivează în scris*”.

După cum rezultă din materialele cauzei, prin decizia Consiliului or. Durlești nr.8.14 din 29 septembrie 2009 cu privire la atribuirea loturilor de pământ pentru construcția caselor de locuit individuale s-a decis:

„*1. A aproba schemele-plan și listele de atribuire a loturilor pentru construcție locativă în intravilanul or. Durlești din sectoarele înregistrate după APL.*

2. A atribui în proprietate beneficiarilor vizați în anexa 1 loturile de teren conform schemelor-plan aprobate.

3. A permite beneficiarilor vizați în anexa nr.1 perfectarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren” (f.d.22).

La 12 iunie 2024, Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului or. Durlești, Modîrcă Sergiu, Modîrcă Silvia, Ungureanu Sergiu, Merineanu Veaceslav, Merineanu Liliana, Iavorschi Leonid, Macovei Victoria, Costișanu Aliona, Costișanu Vasile, Chiselița Elena, Onica Liudmila, Portărescu Natalia, Borta Sergiu, Șagan Denis, Tcaci Gheorghii, Țîbuleac Lilia, Țîbuleac Veaceslav, Bîcu Snejana, Cărbune Iurii, Cărbune Natalia, Olaru Teodor, Olaru Ala Haralampi, Olaru Ala Grigore, Lungu Andrei, Lungu Elena cu privire la anularea actului administrativ, constatarea nulității absolute a actelor juridice, rectificarea și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

Prin încheierea din 17 iulie 2024 s-a dispus separarea într-un proces aparte a pretenţiilor reclamantului A.P.C. A0121-0065 înaintată față de Modîrcă Sergiu, Modîrcă Silvia, Ungureanu Sergiu, Merineanu Veaceslav, Merineanu Liliana, Iavorschi Leonid, Macovei Victoria, Costișanu Aliona, Costișanu Vasile, Chiselița

Elena, Onica Liudmila, Portărescu Natalia, Borta Sergiu, Șagan Denis, Tcaci Gheorghii, Țîbuleac Lilia, Țîbuleac Veaceslav, Bîcu Snejana, Cărbune Iurii, Cărbune Natalia, Olaru Teodor, Olaru Ala Haralampi, Olaru Ala Grigore, Lungu Andrei, Lungu Elena cu privire la constatarea nulității absolute a actelor juridice, rectificarea Registrului bunurilor imobile și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile. Astfel, fiind reţinut în procedura de contencios administrativ acțiunea depusă de A.P.C. A0121-0065 împotriva Consiliului or. Durlești cu privire la *constatarea nulității deciziei Consiliului or. Durlești nr.8.14 din 29 septembrie 2009, în partea ce ține de atribuirea în proprietate privată a terenurilor cu numere cadastrale *****, *****.*

Prin încheierea din 18 decembrie 2025 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, s-a declarat inadmisibilă acțiunea de contencios administrativ înaintată de Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 împotriva Consiliului or. Durlești privind constatarea nulității deciziei nr.8.14 din 29 septembrie 2009, în temeiul prevederilor art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ.

Pentru a dispune astfel, prima instanță a reținut, în esență, că „*pentru admiterea unei acțiuni în contenciosul administrativ este necesară întrunirea cumulativă a elementelor ce vizează: 1) dreptul subiectiv vătămat sau interesul îndreptățit, 2) ilegalitatea/nulitatea actului administrativ.*

*În ședința de judecată, reclamantul a concretizat că prin actul contestat i-a fost afectat dreptul de a folosi terenul nr. cadastral *****, în vederea administrării eficiente a condominiului asociației proprietarilor, or destinația primară a acestui teren a fost anume pentru a profita terenului adiacent aflat în gestiunea APC A0121-0065.*

*În acest context se reține că terenul nr. cadastral *****, a fost înstrăinat de proprietarul său încă în 2009 prin decizia contestată, iar abia la 31.07.2014 a fost înregistrată Asociaţia Coproprietarilor în Condominiu nr.55/451, reorganizată ulterior în Asociație Proprietarilor în Condominiu A0121-0065.*

Reclamantul susține că a folosit acest teren, deși aparține unei alte persoane, însă prin contractul din 18.12.2015 încheiat între Merineanu Veaceslav, ca debitor și A0121-0065, ca creditor se reține că pentru asigurarea exploatării locului locativ, debitorul transmite în administrarea creditorului condominiului, ce include mai multe bunuri imobile, însă terenul nominalizat mai sus nu este indicat (f.d.26-29).

Așadar, terenul nominalizat mai sus față de care reclamantul are un interes a fost înstrăinat de proprietarul său încă în anul 2009, când nu exista reclamantul, care din 2015 are în gestiune bunuri imobile, cu excepția acelui teren înstrăinat prin actul administrativ contestat.

Totuși, nu este suficient doar existența unui interes, ci esențial că acesta să fie îndreptățit, care nu se declară într-o manieră abstractă și iluzorie, ci concret și efectiv. Trebuie să există o legătură rezonabilă, indisolubilă între interesul îndreptățit și cerința înaintată”.

Astfel, instanţa de recurs, stabilind starea de fapt și de drept, verificând în raport cu prevederile cadrului legal pertinent legalitatea şi temeinicia încheierii primei instanţe, constată că aceasta este neîntemeiată, din următoarele considerente.

În conformitate art. 1 din Codul administrativ, „*legislaţia administrativă reprezintă cadrul juridic principal prin care se asigură reglementarea raporturilor administrative la înfăptuirea activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia. Legislaţia administrativă se întemeiază pe normele constituţionale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi şi în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative şi care trebuie să fie în concordanţă cu Constituţia Republicii Moldova. Actele normative subordonate legii se aplică la reglementarea raporturilor administrative doar în cazurile în care sînt emise în temeiul legii şi nu contravin ei*".

Articolul 3 din Codul administrativ, prevede că, „*legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept*".

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

În acord cu prevederile art. 6 din Codul administrativ, „*procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sînt părți ale procedurii administrative*".

Potrivit art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, „*(1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public*".

Conform art. 11 alin. (1) din Codul administrativ, „*(1) Actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel*".

În acord cu prevederile art. 17 din Codul administrativ, „*drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă*”.

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

Conform art. 39 din Codul administrativ, „*(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente*”.

Conform art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, „*orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ*”.

În conformitate cu prevederile art. 206 alin. (2) din Codul administrativ, „*(2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei când se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ*”.

Potrivit art. 207 alin.(1) din Codul administrativ, „*instanța verifică din oficiu, dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs*”.

Conform art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ, „*acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17*”.

Potrivit art. 208 alin. (1) și (5) „*(1) Până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. (5) O acțiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare*”.

Dispozițiile art. 22 alin. (1) coroborat cu art. 219 alin. (1) din Codul administrativ, 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*”.

Completul judiciar reiterează că obiectul prezentului litigiu, astfel cum a fost formulat în acțiune, îl constituie constatarea nulității deciziei Consiliului or. Durlești nr. 8.14 din 29 septembrie 2009, în partea ce ține de atribuirea în proprietate privată a

terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, acțiune calificată drept acțiune în constatare, întemeiată pe dispozițiile art. 206 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ.

Completul judiciar atestă că prima instanță a declarat acțiunea inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ, reținând că reclamantul nu poate revendica încălcarea unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, întrucât la data emiterii actului administrativ contestat acesta nu exista juridic, iar terenul litigios fusese deja înstrăinat.

Completul judiciar notează că instanța de fond a menționat că pentru exercitarea unei acțiuni în contencios administrativ este necesară existența unui drept subiectiv vătămat sau a unui interes îndreptățit, însă analiza efectuată s-a limitat la constatarea inexistenței reclamantului la data emiterii actului administrativ contestat. O asemenea abordare este însă insuficientă în contextul examinării admisibilității unei acțiuni în constatarea nulității, întrucât existența sau inexistența reclamantului la momentul adoptării actului nu este, prin ea însăși, un criteriu determinant pentru stabilirea interesului îndreptățit.

Faptul că reclamantul Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065 nu era constituită la data emiterii actului administrativ nu exclude existența unui interes îndreptățit în promovarea unei acțiuni în constatarea nulității. Relevant este evaluarea efectelor juridice pe care actul administrativ le produce în prezent și a măsurii în care acestea se reflectă asupra situației juridice actuale.

În aceste condiții, Completul judiciar reține că verificarea admisibilității trebuie realizată prin prisma existenței unei legături reale și actuale între actul contestat și situația juridică a reclamantului, iar nu prin raportare exclusivă la momentul emiterii actului administrativ.

În speță, reclamantul susține că decizia Consiliului or. Durlești nr.8.14 din 29 septembrie 2009 prin care terenul a fost atribuit în proprietate privată afectează în prezent posibilitatea administrării și exploatării normale a condominiului pe care îl reprezintă. Prin urmare, interesul invocat vizează efectele actuale ale actului administrativ asupra funcționalității imobilelor administrate.

Completul judiciar subliniază că raționamentul instanței de fond, potrivit căruia inexistența reclamantului la data adoptării actului ar exclude posibilitatea de a invoca un interes îndreptățit, ignoră faptul că efectele unui act administrativ pot produce consecințe juridice și ulterior constituirii unei persoane juridice, iar interesul îndreptățit se apreciază în raport cu situația existentă la momentul sesizării instanței, nu exclusiv prin prisma datei emiterii actului contestat.

În aceste condiții, concluzia instanței de fond potrivit căreia interesul reclamantului ar fi unul abstract sau iluzoriu nu se sprijină pe o analiză completă a stării de fapt și de drept, astfel cum impun dispozițiile art. 22 și art. 219 din Codul administrativ, și echivalează cu o restrângere nejustificată a accesului la controlul judecătoresc al activității administrative.

În consecință, apreciind că prima instanță a aplicat în mod restrictiv dispozițiile art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul administrativ încheierea contestată nu poate fi menținută.

În lumina celor expuse, în contextul respectării dreptului de acces liber la justiţie, garantat de art. 6 § 1 din Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, art. 20 din Constituţia Republicii Moldova şi art. 5 din Codul de procedură civilă, relevat şi în jurisprudenţa CtEDO, circumstanţele relatate generează anularea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 18 decembrie 2025. Or, menţinerea acesteia, în condiţiile enunţate, nu ar constitui decât o îngrădire a posibilităţii pentru reclamant de a-şi valorifica drepturile procedurale conform normelor în vigoare, garantate atât de legislaţia naţională, cât şi de Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, precum şi îngrădirea accesului la justiţie.

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prevede „dreptul la o instanță”, din care dreptul de acces, care este, dreptul de a sesiza instanțele în materie civilă (*Golder vs. the United Kingdom, Marii Britanii*, hotărâre din 21 februarie 1975, § 36). Dreptul la o instanță și dreptul de acces nu sunt absolute. Acestea pot fi supuse unor limitări, dar ele nu trebuie să restricționeze sau să reducă accesul oferit individului în așa fel sau într-o asemenea măsură, încât însăși esența dreptului să nu fie afectată (*Philis vs. Greece* (no. 1), § 59; *De Geouffre de la Pradelle vs. France* , § 28; *Stanev vs. Bulgaria* [GC], § 229).

Din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că s-a stabilit în mod cert încălcarea normelor de drept procedural de către instanţa de fond la emiterea încheierii recurate, Completul de judecată ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de avocatul Frumosu Nicolae, în interesele recurentului Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065, de a anula încheierea din 18 decembrie 2025 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, cu restituirea cauzei în Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, la etapa examinării admisibilităţii acţiunii în contencios administrativ.

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. c), alin. (2) din Codul administrativ, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E :

Se admite recursul declarat de avocatul Frumosu Nicolae, în interesele recurentului Asociația de Proprietari în Condominiu A0121-0065.

Se anulează încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 18 decembrie 2025, cu restituirea cauzei în Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, la etapa examinării admisibilităţii acţiunii în contencios administrativ, în același complet de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul	Mîra Ghenadie
Judecătorii	Bostan Angela
	Ghedrovici Nicolae