Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) (jud. Bolocan Elena)
Dosarul nr. 3a-1741/25 (2-24070664-02-3a-19052025)

Republica Moldova
Curtea de Apel Centru
D E C I Z I E

17 martie 2026 mun. Chişinău

Completul specializat în examinarea acţiunilor în contencios administrativ și în materie de insolvabilitate, reorganizare și dizolvare a persoanelor juridice din cadrul Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela
Grefier Zabulica Ionela

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de ***Ciobanu Angela*** asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 20 februarie 2025, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de Ciobanu Angela împotriva Primăriei Stăuceni mun. Chișinău, terț Ciobanu Alexandru privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea autorității publice să emită act administrativ favorabil,

C O N S T A T Ă:

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

La 28 iunie 2024, Ciobanu Angela, prin intermediul avocatului Barbaroș Dumitru, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei Stăuceni mun. Chișinău, terț Ciobanu Alexandru, privind anularea actului administrativ individual defavorabil, și obligarea autorității publice să emită act administrativ favorabil,

În motivarea acțiunii a indicat, că la data de 04.04.2024 s-a adresat către Primăria com. Stăuceni cu o cerere privind eliberarea certificatelor de urbanism pentru terenurile cu nr. cadastrale ***** și *****.

Menționează că, prin Răspunsul nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024, Primăria comunei Stăuceni a refuzat eliberarea certificatelor de urbanism solicitate,

motivând că, potrivit Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului local de urbanism, terenurile cu numerele cadastrale ***** și ***** se află în subzona funcțională UTR-8 – zonă locativă de dezvoltare, ceea ce impune aprobarea prealabilă a documentației urbanistice de detaliu.

Autoritatea publică a menționat că, la data de 28.01.2022, Consiliul comunal Stăuceni a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu nr. 2898 privind amplasarea cartierului locativ AO „Livada”, care încadrează terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****.

Conform prevederilor Deciziei Consiliului comunal Stăuceni nr. 1/16 din 28.01.2022, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 2898, cartierul locativ AO „Livada” și actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Stăuceni, a fost aprobată schema de organizare a circulației rutiere și zonificarea urbanistică din Planul Urbanistic de Detaliu nr. 2898, fiind obligați toți deținătorii de teren din masivul respectiv să îndeplinească următoarele condiții:

1. Executarea lucrărilor cadastrale de reparcelare și transpunere în teren a bunului imobil, conform prevederilor Planului Urbanistic de Detaliu;

2. Cedarea cotei părți în mărime de 24,59% conform prevederilor PUD-ului nr. 2898 pentru utilități publice (drum, zonă verde);

3. Prezentarea dosarului cadastral pentru aprobare Consiliului comunal Stăuceni, conform instrucțiunii aprobate de către ARFC;

4. Înregistrarea dosarelor cadastrale la ASP (I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile).

Respectiv, Primăria a comunicat că, cererile nr. 02/1-25/422 și 423 din 04.04.2024 nu pot fi executate.

Comunică, că la 14 mai 2024, a contestat cu cerere prealabilă răspunsul Primăriei com. Stăuceni nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024, solicitând anularea actului administrativ și emiterea certificatelor de urbanism pentru terenurile cu nr. cadastrale: ***** și *****.

Prin Răspunsul nr. 02/1-24/777 din 30 mai 2024, Primăria com. Stăuceni a respins cererea prealabilă ca neîntemeiată.

Reclamanta consideră că răspunsurile autorității publice sunt ilegale și pasibile anulării.

Consemnează că, în conformitate cu prevederile art. 2 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare reprezintă un act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic si arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect.

În acord cu prevederile art. 12 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 163/2010, pentru a fi eliberată autorizația de construcție, urmează a fi prezentat în mod obligatoriu și certificatul de urbanism pentru proiectare.

Relevă că, eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare este reglementată de art. 3-6 din Legea nr. 163/2010, iar asemenea soluție ca „cererea privind eliberarea certificatului de urbanism nu poate fi executată" sau refuzul în eliberarea certificatului de urbanism nu este prevăzută de lege, spre deosebire de eliberarea autorizației de construcție, unde refuzul în eliberare este prevăzut de lege.

Reclamanta susține că, a depus toate actele prevăzute la art. 3 din Legea nr. 163/2010 în vederea obținerii certificatului de urbanism. În pofida faptului dat, autoritatea publică nu a soluționat cererea sa în termenul legal de 20 de zile lucrătoare.

Atrage atenția asupra faptului că dreptul de posesie și folosință sunt atribute ale dreptului de proprietate, iar prin refuzul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, care ulterior duce la imposibilitatea obținerii autorizației de construcție, autoritatea publică îi încalcă reclamantei dreptul de proprietate, garantat de Constituția Republicii Moldova și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului, or, din cauza acțiunilor ilegale ale Primăriei com. Stăuceni, reclamanta nu poate ridica o construcție pe un teren ce-i aparține.

Subliniază că, conform extraselor din Registrul bunurilor imobile, ambele terenuri au destinația „pentru construcții".

Reclamanta consideră că susținerile pârâtului, potrivit cărora terenurile în cauză ar trebui tratate ca terenuri agricole, în sensul art. 39 din Codul funciar, nu pot fi reținute. Or, terenurile cu numere cadastrale ***** și ***** nu au destinația de „grădini" sau terenuri agricole, ci sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu destinația „pentru construcții".

Remarcă, că potrivit art. 71 alin. (1) din Codul funciar, schimbarea destinației terenurilor agricole se aprobă prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea și, respectiv, prin hotărârea Adunării Populare a Găgăuziei în a căror proprietate se află terenul agricol.

Conchide că înregistrarea terenurilor vizate cu destinația „pentru construcții" în Registrul bunurilor imobile presupune în mod implicit existența unor decizii legale adoptate de Consiliul local în acest sens.

Prin urmare, administrația publică locală nu poate invoca faptul că nu a fost stabilită o asemenea destinație.

În baza celor expuse, reclamanta solicită anularea Răspunsului Primăriei com. Stăuceni nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024 și Răspunsului nr. 02/1- 24/777 din 30 mai 2024 la cererea prealabilă, precum și obligarea autorității publice să emită certificatele de urbanism pentru terenurile cu nr. cadastrale: ***** și *****.

<u>Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului.</u>

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani) din 20 februarie 2025, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ – înaintată de Ciobanu Angela împotriva Primăriei Stăuceni mun. Chișinău privind anularea actului administrativ individual defavorabil, și obligarea autorității publice să emită act administrativ favorabil, terț Ciobanu Alexandru.

<u>Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a apelului.</u>

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 28 februarie 2025, Ciobanu Angela a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani) din 20 februarie 2025.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunţat public la 20 februarie 2025, iar cererea de apel a fost depusă la 28 februarie 2025, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de Ciobanu Angela a fost depus în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, hotărîrea integrală a fost comunicată părții apelante la data de 13 mai 2025, iar motivarea apelului a fost depusă la 29 mai 2025, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

<u>Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.</u>

În motivarea apelului, Ciobanu Angela a reiterat argumentele fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată. A solicitat casarea hotărârii instanței de fond cu pronunţarea unei noi decizii de admitere integrală a acţiunii.

<u>Argumentele participanților la proces:</u>

Apelanta Ciobanu Angela în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, ultima fiind reprezentată de către avocatul Barbaroș Dumitru.

Reprezentantul apelantei, avocatul Barbaroș Dumitru, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Restul participanților la proces, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute, deși au fost înștiințați legal despre locul, data şi ora

examinării cauzei, despre motivele neprezenții nu au informat instanța de apel, nu au înaintat cereri de amânare a ședinței sau de examinare în lipsa lor, motiv din care, pornind de la reglementările art.239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența acestora.

Audiind reprezentantul apelantei, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, precum și cercetând din oficiu starea de fapt în baza tuturor probelor administrate la caz, Completul judiciar specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul declarat de Ciobanu Angela este întemeiat, motiv din care urmează a fi admis cu casarea hotărîrii Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani) din 20 februarie 2025, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, *procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.*

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin. (1), (3) Cod administrativ, *(1) 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. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.*

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, *examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii- casează integral hotărîrea primei instanţe şi emite o nouă decizie.*

Potrivit dispozițiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, *hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:*

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe*

circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În temeiul art.240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239-241 CPC, concluzionează că hotărârea instanţei de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii de admitere parțială a pretențiilor formulate de Ciobanu Angela.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie;

În fapt:

Materialele cauzei și a dosarului administrativ atestă că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, Ciobanu Angela și Ciobanu Alexandru dețin în proprietate comună în devălmășie terenurile cu numere cadastrale ***** și *****, situate în comuna Stăuceni, municipiul Chișinău, având suprafețele de 0.0474 ha și, respectiv, 0.0473 ha, cu destinația „pentru construcții”, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-466 din 07.03.2024 și, respectiv, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-242 din 06.02.2024. (f.d.12, 13)

La 04 aprilie 2024, Ciobanu Angela s-a adresat cu cerere către primarul comunei Stăuceni, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare

pentru terenurile cu numere cadastrale ***** și *****, situate în comuna Stăuceni, municipiul Chișinău. (f.d.a.11, 12)

Prin răspunsul nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024, Primăria comunei Stăuceni a refuzat eliberarea certificatelor de urbanism solicitate, motivând că, potrivit Planului Urbanistic General al comunei Stăuceni și Regulamentului local de urbanism, terenurile cu numerele cadastrale ***** și ***** se află în subzona funcțională UTR-8 – zonă locativă de dezvoltare, ceea ce impune aprobarea prealabilă a documentației urbanistice de detaliu.

Autoritatea locală a precizat că, prin Decizia Consiliului comunal Stăuceni nr. 1/16 din 28.01.2022, a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu nr. 2898 privind dezvoltarea cartierului locativ AO „Livada”, care include și terenurile menționate.

Conform deciziei nominalizate, au fost stabilite următoarele obligații pentru toți deținătorii de teren din masivul respectiv:

1. Executarea lucrărilor cadastrale de reparcelare și transpunerea în teren a bunului imobil, conform prevederilor Planului Urbanistic de Detaliu;

2. Cedarea unei cote-părți de 24,59%, conform prevederilor PUD-ului nr.2898, pentru utilități publice (drum, zona verde);

3. Prezentarea dosarului cadastral pentru aprobare în Consiliul comunal Stăuceni, conform instrucțiunii aprobate de ARFC;

4. Înregistrarea dosarelor cadastrale la Agenția Servicii Publice – I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile. Prin urmare, Primăria a comunicat că, în lipsa îndeplinirii acestor condiții, cererile nr. 02/1-25/422 și 02/1-25/423 din 04.04.2024 nu pot fi soluționate favorabil. (f.d.14)

La 14 mai 2024, Ciobanu Angela s-a adresat cu cerere prealabilă către Primăria comunei Stăuceni, solicitând anularea răspunsului nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024 și emiterea certificatelor de urbanism pentru terenurile cu numere cadastrale ***** și *****. (f.d.15-16)

Prin răspunsul nr.02/1-24/777 din 30 mai 2024, cererea prealabilă a fost respinsă ca neîntemeiată. (f.d.18-19 dosar judiciar)

Autoritatea publică a motivat că terenurile cu numerele cadastrale ***** și ***** nu pot constitui obiectul executării lucrărilor de construcții deoarece nu conțin reglementări urbanistice, sunt amplasate într-un masiv cu configurația terenului în formă de grădină și nu au acces la rețele edilitare. Terenurile respective fac parte din masivul 3153218, care nu este inclus în Planul Urbanistic General al comunei Stăuceni și nici în intravilanul localității, întrucât nu există un act administrativ valabil care să prevadă acest lucru. Mai mult, deciziile prin care a fost aprobat anterior un Plan Urbanistic de Detaliu pentru acest masiv au fost anulate prin hotărâri judecătorești irevocabile. În lipsa unei documentații urbanistice valabile, construirea pe aceste terenuri nu este permisă, iar autorizațiile de construire nu pot fi emise. Prin urmare, intenția proprietarilor de a edifica un

cartier locativ în această zonă presupune, în mod obligatoriu, elaborarea și aprobarea unui nou plan urbanistic și realizarea unei reparcelări a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare.

Manifestînd dezacordul cu actele administrative menționate supra, Ciobanu Angela a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune, prin care a solicitat:

- anularea Răspunsului Primăriei com. Stăuceni nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024 și Răspunsului nr. 02/1- 24/777 din 30 mai 2024 emis la cererea prealabilă;

- obligarea autorității publice să emită certificatele de urbanism pentru terenurile cu nr. cadastrale: ***** și *****.

Admisibilitatea acțiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios 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.

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantei este una în obligare.

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Ținînd cont de obiectul acțiunii și avînd în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantă cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Articolul 17. *Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(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.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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.

Articolul 11. *Categoriile actelor administrative individuale*

(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.

Instanța de apel statuează că, Răspunsul Primăriei com. Stăuceni nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024 și Răspunsul nr. 02/1- 24/777 din 30 mai 2024 emis la cererea prealabilă - constituie acte administrative individuale defavorabile reclamantei.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

(3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, se atestă că anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune, Ciobanu Angela a respectat procedura prealabilă.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de Ciobanu Angela, la 28 iunie 2024, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

<u>Referitor la fondul acțiunii.</u>

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani) din 20 februarie 2025, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ – înaintată de Ciobanu Angela împotriva Primăriei Stăuceni mun. Chișinău privind anularea actului administrativ individual defavorabil, și obligarea autorității publice să emită act administrativ favorabil, terț Ciobanu Alexandru.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, apreciază hotărîrea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani) din 20 februarie 2025, ca fiind neîntemeiată din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

<u>LEGISLAȚIA PERTINENTĂ (în vigoare la data inițierii procedurii administrative):</u>

Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, nr. 163 din 09.07.2010:

Articolul 2. Noţiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noţiuni principale semnifică:

certificat de urbanism pentru proiectare – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect;

emitent – autoritatea executivă a administraţiei publice locale;

solicitant (beneficiar) – persoană fizică sau juridică care intenţionează să desfăşoare activităţi ce cad sub incidenţa prezentei legi;

Articolul 3. Depunerea documentelor pentru obţinerea certificatului de urbanism pentru proiectare

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr. 1) se elaborează şi se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii electronice (anexa nr. 11), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente:

b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);

c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi;

c^1) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului;

c^2) acordul scris al proprietarului terenului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrațiile și rezidenții zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construcția halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere.

(2) Solicitarea altor documente decît cele prevăzute la alin. (1) nu se admite.

(3) În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), cererea este admisă şi înregistrată, însă emitentul poate suspenda examinarea pe un

termen de pînă la 30 de zile, cu înştiinţarea obligatorie a solicitantului. Suspendarea termenului devine nulă din ziua în care solicitantul a prezentat toate documentele necesare.

(4) După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin. (1), originalele se restituie solicitantului (beneficiarului).

(5) Dovada privind achitarea plăţii se prezintă în momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Articolul 4. Elaborarea certificatului de urbanism pentru proiectare

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

Articolul 5. Termenul de elaborare şi eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare şi valabilitatea acestuia

(1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

Raportând prevederile normelor citate la circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, conform extraselor din Registrul bunurilor imobile, reclamanta Ciobanu Angela, alături de Ciobanu Alexandru, este titulara dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra următoarelor bunuri imobile:

-terenul cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, având suprafața de 0,0474 ha. Dreptul de proprietate a fost dobandit în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-466 din 07.03.2024 și a fost intabulat oficial în Registrul bunurilor imobile la data de 14.03.2024. În mod expres și neechivoc, la Subcapitolul I al Registrului bunurilor imobile, este înscris faptul că modul de folosință al acestui teren ***este „Pentru construcții";***

- terenul cu numărul cadastral *****, situat de asemenea în mun. Chișinău, com. Stăuceni, având suprafața de 0,0473 ha. Dreptul de proprietate a fost dobandit în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-242 din 06.02.2024 și a fost înregistrat legal în Registrul bunurilor imobile la data de 16.02.2024. De asemenea, la Subcapitolul I al Registrului bunurilor imobile, este înscris și confirmat oficial modul de folosință al terenului ***ca fiind „Pentru construcții".***

Completul judiciar reșine că, ambele bunuri imobile menționate supra sunt înregistrate în mod valabil și activ în Registrul bunurilor imobile al Republicii Moldova, fără grevări, notări sau interdicții de înstrăinare. Înscrierea oficială a modului de folosință „Pentru construcții" în registrul de stat public constituie o garanție juridică ce atestă că aceste terenuri au regimul juridic stabilit legal pentru amplasarea construcțiilor.

În speță, instanța de fond a apreciat neîntemeiat și eronat ca fiind legale actele administrative emise de autoritatea publică locală, respectiv: Răspunsul Primăriei comunei Stăuceni nr. 02/1-24/607 din 12 aprilie 2024 și Răspunsul Primăriei comunei Stăuceni nr. 02/1-24/777 din 30 mai 2024, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată cererea prealabilă formulată de reclamantă. Or, conform art. 2 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism este un act informativ și reglementator care doar aduce la cunoștința solicitantului regimul juridic, tehnic, economic și arhitectural-urbanistic al terenului.

Legea nr. 163/2010 nu prevede o procedură de refuz direct sau de formulare a unei soluții de tipul „cererea nu poate fi executată” în etapa eliberării certificatului de urbanism, spre deosebire de procedura aferentă autorizației de construire. Prin certificat, autoritatea trebuie să comunice prescripțiile existente, nu să blocheze *ab initio* procedura administrativă.

După cum s-a menționat anterior, terenurile cu nr. cadastrale ***** și ***** sunt înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile cu modul de folosință „Pentru construcții”. Astfel, susținerile autorității publice privind tratarea acestora drept terenuri agricole/grădini sunt neîntemeiate, deoarece înscrierea oficială din registrul bunurilor imobile atestă că destinația de construcție a fost deja stabilită legal.

Totodată, Completul judiciar reține că, ulterior emiterii refuzurilor contestate, prin Decizia Consiliului orășenesc Stăuceni nr. 8/1 din 25.10.2024 (privind inițierea dosarului de reparcelare a sectorului „Livada” conform PUD nr. 2898), autoritatea publică locală a decis:

„1. Se acceptă inițierea lucrărilor de reparcelare și transpunere în natură a terenurilor din masivul 3153218, conform Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin Decizia Consiliului local Stăuceni nr. 1/16 din 28.01.2022.

2. Deținătorii de terenuri grădină vor achita, ulterior, costul realizării lucrărilor cadastrale pentru fiecare teren meparcelat în bugetul local, după finisarea lucrărilor cadastrale și eliberarea dosarului tehnic, cu excepția deținătorilor de terenuri grădină cărora li s-a atribuit terenul, în temeiul titlului deținătorului de teren, care locuiesc și muncesc pe teritoriul orașului Stăuceni și nu au înstrăinat terenul terțelor persoane, pentru a obține profit, conform Anexei nr. 1.

3. Prevederile pct. 1, din prezenta decizie nu se aplică, terenurilor reparcelate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu modul de folosință pentru construcții, conform Anexei nr. 2.

4. Primăria orașului Stăuceni va aloca mijloace financiare din soldul disponibil pentru contractarea lucrărilor de meparcelare a terenurilor din orașul Stăuceni, masivul 3153218, conform Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea

cartierului locativ „Livada” aprobat prin decizia Consiliului local nr. 1/16 din 28 ianuarie 2022;

5. Comisia pentru urbanism și construcții, servicii publice locale și asigurarea ordinii publice (Președinte dl. Holostenco Victor) vor asigura controlul asupra îndeplinirii prevederilor prezentei Decizii.”

Prin urmare, însuși organul deliberativ local (Consiliul orășenesc Stăuceni) a exceptat expres de la procedura generală de reparcelare terenurile care au fost deja reparcelate și au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu modul de folosință „pentru construcții”. Or, terenurile reclamantei cu numerele cadastrale ***** și ***** sunt deja divizate/reparcelate și înregistrate în mod definitiv în Registrul bunurilor imobile având modul de folosință „Pentru construcții”.

În lumina celor expuse supra, Completul judiciar conchide că, răspunsurile contestate ale Primăriei Stăuceni au fost emise prin aplicarea eronată a cadrului legal și fără a lua în considerare distincția juridică dintre terenurile cu destinație agricolă/grădină și terenurile înregistrate deja pentru construcții. Prin urmare, se impune anularea ambelor acte administrative defavorabile și obligarea Primăriei com. Stăuceni să reexamineze cererea din 04.04.2024 cu privire la terenurile nr. ***** și *****, inclusiv ținând cont de raționamentele expuse supra.

Reexaminarea urmează a fi efectuată în mod obligatoriu și prin prisma și cu luarea în considerare a reglementărilor stabilite prin Decizia emisă ulterior de Consiliul orășenesc Stăuceni, nr. 8/1 din 25.10.2024 — act administrativ normativ/individual valabil care confirmă exceptarea terenurilor deținute de reclamantă de la blocajul general al lucrărilor de reparcelare.

În concluzie, Completul judiciar constată că hotărârea instanței de fond a fost adoptată prin aplicarea eronată a normelor de drept material în raport cu circumstanțele de fapt ale cauzei, fiind rezultatul unei aprecieri superficiale a probatoriului administrat, considerent din care apelul declarat de Ciobanu Angela se va admite.

Se va casa hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 20 februarie 2025, și se va emite o decizie nouă potrivit căreia, acțiunea în contencios administrativ depusă de Ciobanu Angela împotriva Primăriei Stăuceni mun. Chișinău, terț Ciobanu Alexandru privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea autorității publice să emită act administrativ favorabil, se va admite parțial.

Se va anula Răspunsul nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024, emis de Primăria com. Stăuceni și Răspunsul nr. 02/1-24/777 din 30.05.2024, emis de Primăria com. Stăuceni la cererea prealabilă, cu obligarea Primăria com. Stăuceni să reexamineze cererea depusă de Ciobanu Angela la 04.04.2024, cu privire la eliberarea certificatelor de urbanism pentru terenurile cu nr. cadastrale: ***** și *****,

inclusiv ținând cont de raționamentele instanței judecătorești expuse în prezenta decizie.

Cercetând cu maximă diligență materialul probator prezentat în raport cu starea de fapt reținută la caz, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. c) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

D E C I D E :

Apelul declarat de Ciobanu Angela, ***se admite***.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 20 februarie 2025, ***și se emite o decizie nouă potrivit căreia:***

Acțiunea în contencios administrativ depusă de Ciobanu Angela împotriva Primăriei Stăuceni mun. Chișinău, terț Ciobanu Alexandru privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea autorității publice să emită act administrativ favorabil, ***se admite parțial***.

Se anulează Răspunsul nr. 02/1-24/607 din 12.04.2024, emis de Primăria com. Stăuceni și Răspunsul nr. 02/1-24/777 din 30.05.2024, emis de Primăria com. Stăuceni la cererea prealabilă.

Se obligă Primăria com. Stăuceni să reexamineze cererea depusă de Ciobanu Angela la 04.04.2024, cu privire la eliberarea certificatelor de urbanism pentru terenurile cu nr. cadastrale: ***** și *****, inclusiv ținând cont de raționamentele instanței judecătorești expuse în prezenta decizie.

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan

Angela