Dosarul nr. 3-1929/2025;
2-25109156-12-3-31072025;

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

11 decembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Negurița Veaceslav
Grefier Mițco Ionela
Cu participarea avocatului reclamantului Briceac Ion
reprezentantului pârâtului Croitoru Pavel

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamantul „Mifador” SRL împotriva Primarului or. Stăuceni, mun. Chișinău, terț Agenția Proprietăți Publice RM cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

Reclamantul „Mifador” SRL la 31.07.2025 s-a adresat în Judecătoria Chișinău cu o acțiune împotriva Primarului or. Stăuceni, mun. Chișinău, terț Agenția Proprietăți Publice RM, privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, în fapt, la 06.05.2025, SRL „Mifador” a depus la Primăria orașului Stăuceni o cerere cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex agroturistic pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, orașului Stăuceni.

Susține că, la 27.05.2025, SRL „Mifador" a primit scrisoarea/refuzul nr. 02/1-24/811 din 26.05.2025, emisă de Primăria orașului Stăuceni, prin care s-a refuzat eliberarea lui SRL „Mifador" a certificatului de urbanism pentru proiectare solicitat.

Notează partea reclamantă că, la 20.06.2025, SRL „Mifador” a depus o cerere prealabilă privind anularea Refuzului nr. 02/1-24/811 din 26.05.2025, emis de Primăria orașului Stăuceni, care a fost respinsă.

La 18.07.2025, SRL „Mifador” a recepționat decizia nr.02/1-24/1156 din 18.07.2025 emisă de Autoritatea Publică- Primăria orașului Stăuceni.

Menționează că, la 01 iunie 2015, Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și SRL „Samiralagro” au încheiat Contractul de Arendă nr. 32/15A a terenului agricol cu numărul cadastral *****, în baza căruia, SRL „Samiralagro” a preluat în arendă terenul

agricol cu suprafața de 13,29 ha, amplasat în partea dreaptă a traseului Orhei - Chișinău. Conform contractului, terenul cu nr. cadastral *****, era parte integrantă a terenului acordat în gestiunea economică a Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”.

A mai indicat că, contractul de arendă menționat supra, a fost aprobat de către Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al Republicii Moldova și înregistrat cu nr. 407 la 09.09.2015.

Atrage atenția la faptul că, observă prin prisma prevederilor din contractul de arendă și legislației civile, odată cu încheierea contractului de arendă, arendașul, SRL „Samiralagro" a obținut dreptul de a poseda și folosi terenul care se afla în gestiunea economică a ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și dreptul edificării și exploatării unei construcții cu destinație agricolă, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente (drept de superficie).

Cu alte cuvinte, susține partea reclamantă că, în baza contractului de arendă nr. 32/15A, a luat naștere un drept de superficie asupra terenului cu numărul cadastral *****, titularul căreia este arendașul terenului.

Notează că, ulterior, la data de 18 noiembrie 2019, între SRL „Samiralagro" în calitate de arendaș inițial și SRL „Mifador ” în calitate de arendaș nou a fost încheiat Contractul de cesiune a drepturilor de arendă prin care, SRL „Samiralagro" a cesionat către SRL „Mifador", drepturile de arendă inclusiv și celelalte drepturi indicate în contractul de arendă, asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, orașul Săuceni, extravilan, cu suprafața de 13,29 ha.

A mai menționat faptul că, SRL „Mifador” a preluat de la SRL „Samiralagro” dreptul de arendă a terenului cu suprafața de 13,29 ha, cu nr. cadastral *****, prin cesiunea dreptului de arendă efectuată în rezultatul câștigării de către SRL „Mifador” a licitației cu strigare, petrecută în cadrul procesului de insolvabilitate a SRL „Samiralagro” la 18.11.2019, cu respectarea tuturor prevederilor legale și anunțării licitației în Monitorul Oficial al Republicii Moldova din 08.11.2019. Dreptul de arendă a fost cesionat iară modificarea clauzelor contractului de arendă a terenului agricol nr. 32/15A din 01.06.2015,

Astfel, conchide că, SRL „Mifador”, după încheierea contractului de cesiune a arendei cu SRL „Samiralagro”, a devenit titularul și dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Declară că, respectiv, Contract de cesiune din 18 noiembrie 2019, precum și plățile efectuate pentru arenda terenului, demonstrează indubitabil faptul că SRL „Mifador” deține un drept legal de folosință asupra terenului nr. cadastral *****. Mai mult decât atât, odată cu încheierea Contractului de cesiune din 18 noiembrie 2019, a fost încheiat și un act de predare - primire semnat de către SRL „Mifador”, SRL „Samiralagro” și Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” prin care SRL „Samiralagro” a predat către SRL „Mifador" terenul agricol cu suprafața de 13,29 ha din masivul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, orașul Stăuceni, extravilan. Prin actul de predare - primire s-a indicat că SRL „Mifador” a intrat în posesia de facto asupra terenului indicat.

Astfel, susține partea reclamantă că, din data de 18 noiembrie 2019, SRL „Mifador” a

devenit titularul dreptului de arendă și dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral *****, iar actele juridice prin care confirmă faptul dat sunt:

- contractul nr. 35/15A încheiat la 1 iunie 2015 încheiat între SRL „Samiralagro” și Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”, prin care SRL „Samiralagro” a devenit superficiarul terenului cu nr. cadastral ***** și arendașul acestuia - actul prin care s-a instituit superficia.
- contractul de cesiune a dreptului de arendă încheiat la data de 18 noiembrie 2019, între SRL „Samiralagro" și SRL „Mifador”, prin care SRL „Samiralagro” a cesionat lui SRL „Mifador" arenda și respectiv, a transmis superficia asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Consideră că, Primăria orașului Stăuceni nu a aplicat consecvent normele legale cu privire la eliberarea certificatului de urbanism și anume nu a aplicat coerent definiția și reglementările cu privire Ia acordul scris al proprietarului, necesar pentru eliberarea certificatului de urbanism. Or, acordul scris al proprietarului poate avea mai multe forme. în cazul nostru, acordul scris este exprimat în textul contractului.

Astfel, din prevederile legale rezultă, că acordul scris poate lua două forme dintre care una este actul prin care se instituie superficia, fapt regăsit prin contractul nr. 35/15A încheiat la 1 iunie 2015 încheiat între SRL „Samiralagro” și Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chisinău” în care este expres indicat dreptul de a construi (dreptul de superficie) asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Din circumstanțele de fapt, observa că, la cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare a fost anexat contractul de arendă și extrasul din registrul bunurilor imobile, care confirmă că SRL „Mifador” este arendașul și superficiarul actual al terenului cu nr. cadastral *****, drepturi obținute în baza contractului de cesiune a dreptului de arendă din 18.11.2019.

În consecință, indică că, contractul de arendă nr. 32/15A din 1 iunie 2015, încheiat între SRL „Samiralagro” și Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău”, prin care a fost instituit dreptul de superficie, constituie un acord scris al proprietarului în vederea obținerii certificatului de urbanism, or în contractul de arendă este indicat expres la pct. 9 lit. d) că arendașul are dreptul să construiască pe terenul arendat în conformitate cu normele legale, construcții cu destinație agricolă.

Deci, în condițiile descrise, consideră că, Primăria/Primarul orașului Stăuceni, neîntemeiat a respins cererea depusă de SRL „Mifador”, or aceasta a fost depusă în condițiile legii, respectând procedura cerută de lege și fiind prezentat și acordul scris al proprietarului, în sensul art. 3-din Codul Urbanismului și Construcțiilor.

Menționează reclamantul că, toate aceste fapte au fost ignorate repetat de către Primăria/Primarul orașului Stăuceni, care în Decizia sa din 18.07.2025, au repetat cele invocate în refuzul inițial, fără să se expună asupra faptelor invocate în cererea prealabilă și anume asupra faptului că acordul scris al proprietarului a fost exprimat în contractul de arendă și nu mai urmează să fie exprimat repetat de o altă entitate care la moment este proprietarul terenului, or în

momentul instituirii dreptului de superficie, anume Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” a fost proprietarul terenului, exprimându-și acordul.

Reieșind din cele expuse, solicită reclamantul:

1. Anularea Refuzului nr. 02/1-24/811 din 26.05.2025 emisă de către Primăria orașului Stăuceni;

2. Anularea Deciziei nr. 02/1-24/1156 din 18.07.2025 emisă de Autoritatea Publică - Primăria orașului Stăuceni, în persoana Primarului orașului Stăuceni prin care s-a respins cererea prealabilă depusă de SRL „Mifador”;

3. Obligarea Primarului orașului Stăuceni să admită cererea înaintată de SRL „Mifador” privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex agroturistic pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, orașului Stăuceni.

Poziția participanților la proces.

În ședință judiciară reprezentantul ***reclamantului „Mifador” SRL - avocatul Briceac*** acțiunea a susținut-o integral pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pârâtului Primăria or. Stăuceni - avocatul Pavel Croitoru**,** în ședință de judecată a solicitat respingerea cererii pe motive de fapt și de drept indicate în referință (f.d. 51-55).

Reprezentantul terțului Agenția Proprietății Publice fiind înștiințat legal în ședință de judecată nu s-a prezentat, totodată, prin referința depusă la 01.10.2025, a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată, precum și examinarea cauzei în lipsa sa (f.d. 59-51).

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția participanților prezenți la proces, cercetând materialele dosarului, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este **admisibilă**, dar urmează a fi **respinsă** ca nefondată din următoarele considerente.

Circumstanțe privind admisibilitate acțiunii.

Conform prevederilor art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sînt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Potrivit dispozițiilor normative de la art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ.

Alineatul (2) al art. 207 Cod administrativ, stabilește faptul că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași

părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între părți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ;

IV. respectarea procedurii prealabile;

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii;

VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Din conținutul cererii de chemare în judecată rezultă că, reclamantul solicită anularea refuzului nr. 02/1-24/811 din 26.05.2025 emis de către Primăria orașului Stăuceni, anularea Deciziei nr. 02/1-24/1156 din 18.07.2025 emisă de Autoritatea Publică prin care s-a respins cererea prealabilă depusă de SRL „Mifador", precum și obligarea Primarului orașului Stăuceni să admită cererea înaintată de SRL „Mifador " privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex agroturistic pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, orașului Stăuceni.

Astfel reclamantul a formulat o acțiune în contestare și obligare.

În conformitate cu prevederile de la art. 10 alin. (1) Cod administrativ, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

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

Instanța de judecată notează că în prezenta speță, obiectul examinării îl constituie decizia APL Stăuceni nr. 02/1-24/811 din 26.05.2025, care constituie un act administrativ individual

defavorabil din motiv că reclamantului i-a fost refuzat eliberarea certificatului de urbanism, cu care ultimul nu este de acord.

Competența pentru examinarea prezentei cereri, în sensul art. 191 alin. (1), 196 alin. (1) Cod administrativ, îi revine Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, acțiunea fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale numite.

În continuare, instanța remarcă și reglementările de la art. 208 alin. (1) și (4) Cod administrativ, în conformitate cu care până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. O acțiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acțiuni.

În atare condiții, art. 209 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, relevă că acțiunea în contestare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Din materialele dosarului rezultă că, la 20.06.2025 reclamantul s-a adresat cu o cerere prealabilă în adresa Primăriei or. Stăuceni (f.d.27-33), care a fost respinsă prin răspunsul din 18.07.2025, iar cererea de chemare în judecată fiind depusă în instanță la 31.07.2025, astfel se apreciază că acțiunea este depusă cu respectarea condițiilor de formă fiind admisibilă.

Circumstanțe privind fondul cauzei

În conformitate cu prevederile art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Totodată, norma de la art. 206 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, stabilește faptul că o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare) și obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).

Conform prevederilor de la art. 219 alin. (1) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

În vederea exercitării atribuției de verificare a legalității actului administrativ contestat, instanța de judecată, în temeiul principiului cercetării stării de fapt din oficiu, urmează să supună verificării aspectele legalității formale și materiale ale actului administrativ individual defavorabil.

Articolul 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanțele să-și motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanțelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 și 61, Seria A nr. 288, și Burg c. Franței (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II).* Întinderea obligației de a-și motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei și trebuie determinată în lumina circumstanțelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei și Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A și 303-B, § 29 și, respectiv, § 27; și Helle c. Finlandei, 19*

decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIH).

Starea de fapt denotă că, la 01 iunie 2015 între ÎS "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" în calitate de arendator și SRL "Samiralagro" în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 13,29 ha, amplasat în partea dreaptă a traseului Orhei-Chișinău (f.d. 29-33 dosar administrativ).

Ulterior, la 18 noiembrie 2019, între SRL „Samiralagro" în calitate de arendaș inițial și SRL „Mifador" în calitate de arendaș nou a fost încheiat contractul de cesiune a drepturilor de arendă prin care, SRL „Samiralagro" a cesionat către SRL „Mifador", drepturile de arendă inclusiv și celelalte drepturi indicate în contractul de arendă, asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, orașul Săuceni, extravilan, cu suprafața de 13,29 ha (f.d. 36-37 dosar administrativ).

La 06.05.2025, SRL „Mifador" a depus la Primăria orașului Stăuceni o cerere cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex agroturistic pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, orașului Stăuceni (f.d. 40 dosar administrativ).

La 26.05.2025, Primăria or. Stăuceni a emis în adresa reclamantului SRL „Mifador" răspunsul cu nr. 02/1-24/811 prin care a comunicat că, la cererea cu privire la emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.02/1-23/818 din 06.05.20205 lipsește acordul proprietarului care este obligatoriu de prezentat la depunerea cererii privind emiterea CU, conform art.105 din CUC al Republicii Moldova (f.d. 41 dosar administrativ).

La 20.06.2025, SRL „Mifador" a depus o cerere prealabilă privind anularea Refuzului nr. 02/1-24/811 din 26.05.2025, emis de Primăria orașului Stăuceni, care a fost respinsă .

La 18.07.2025, SRL „Mifador" a recepționat Decizia de refuz nr.02/1-24/1156 din 18.07.2025 emisă de Autoritatea Publică, Primăria orașului Stăuceni (f.d. 1-4 dosar administrativ).

Conform art. 105 din Codul urbanismului și construcțiilor, (1) Pentru emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare (anexa nr. 4), solicitantul depune în adresa emitentului o cerere de eliberare în formă electronică, prin intermediul SIA GEAP, sau pe suport de hârtie.

(2) La cererea indicată la alin. (1) din prezentul articol se anexează originalele și copiile de pe următoarele documente:

b) acordul scris al proprietarului. Sunt exceptați de obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrația și rezidenții zonelor economice libere, care au înregistrat dreptul de superficie în Registrul bunurilor imobile - pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construirea halelor industriale) și a infrastructurii tehnico- edilitare în zonele economice libere, necesare desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere.

Astfel, din norma legală menționată, rezultă în mod cert că un solicitant care nu este proprietar al terenului trebuie să obțină acordul scris al proprietarului, pentru a putea iniția proiectarea unei construcții pe terenul acestuia. Menționăm că excepția de la această regulă nu se

referă la reclamant deoarece terenul în litigiu nu se află într-o zonă economică liberă.

Conform art. 3 din Codul urbanismului și construcțiilor, în sensul prezentului cod, următoarele noțiuni semnifică:

acordul scris al proprietarului terenului pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare, a autorizației de construire sau a autorizației de desființare, solicitat de superficiar de la proprietarul terenului (acord scris al proprietarului) - acord care permite obținerea actelor permisive pentru proiectare, construire și/sau desființare și, corespunzător, permite desfășurarea lucrărilor respective pentru care a fost emis, care este exprimat, în formă scrisă, fie în actul prin care se instituie superficia, fie într-un act separat și care conține, în mod obligatoriu, prevederi ce descriu categoria, clasa, destinația, tipul și numărul maxim de etaje ale viitoarei construcții.

În cazul bunurilor proprietate a statului, **acordul în cauză este eliberat de către Agenția Proprietății Publice,** în cazul bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale - de către primarul localității respective, dacă un asemenea acord nu a fost eliberat de consiliul local la data instituirii superficiei, iar în cazul bunurilor proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice - de către proprietarul efectiv.

Potrivit poziției 207 din Anexa 1 a Hotărârii Guvernului nr.161 din 07.03.2019, terenul agricol din mun. Chișinău or. Stăuceni extravilan, cu nr. cadastral ***** se află în proprietate publică a statului, fiind în administrarea Agenției Proprietății Publice.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral ***** este proprietate a statului, cu modul de folosință - agricol, plantații perene.

Terenul se află în administrarea Agenției Proprietății Publice, fapt juridic înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 28.03.2019 (f.d. 26 dosar administrativ).

Argumentul precum că, prin pct. 9 lit. d) al contractului de arendă nr. 32/15A din 01.06.2025 reclamantului i s-ar fi conferit dreptul *„de a construi pe terenul arendat”* (f.d. 16) nu poate fi acceptat ori contractul a fost semnat cu ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și coordonat cu Ministerul Agriculturii și industriei alimentare (f.d 14) **entități care nu dispun de dreptul de dreptul** de a permite edificarea construcțiilor pe terenul cu numărul cadastral ***** întrucât potrivit art. 7 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, (2) **Organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice,** succesor al Agenției Privatizare, ale cărei atribuții sînt stabilite în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative și al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei.

(3) În domeniul administrării proprietății publice, de competența organului abilitat sînt:

f[4]) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, determinate în conformitate cu Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/superficie, cu excepția terenurilor, proprietate publică a statului, aferente drumurilor naționale, a terenurilor fondului apelor și a terenurilor fondului silvic, precum și a terenurilor identificate ca părți componente ale sistemelor de irigare și/sau de desecare menționate la lit. f[3]).

Prin urmare, instanța constată că, orice schimbare/acțiune aferentă terenului vizat urma a fi efectuată doar de către sau în coordonare cu Agenția Proprietăți Publice, care conform referinței depuse la materialele cauzei la 01.10.2025, nu a eliberat reclamantului nici un acord la valorificare a careva construcții pe terenul menționat (f.d. 60).

Referitor la statutul reclamantului SRL "Mifador" de deținător a superficiei, instanța reține următoarele:

Conform prevederilor art. 654 Cod civil superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

Conform art. 655 alin. (1) al aceluiași act normativ superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 29 (1) al Legii nr 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019 se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) **în folosul proprietarului bunului imobil** înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);

e) nu are niciun drept asupra terenului.

Astfel, reieșind din datele Registrului bunului imobil se constată că SRL „MIFADOR" la 01.03.2019:

- **nu deține construcții cu drept de proprietate** pe terenul cu nr. cadastral ***** *(dreptul de arendă fiind obținut prin contractul din 18.11.2019).*

- nu cade sub incidența prevederilor art. 29 (1) al Legii nr 1125/2002 *(*nefiind proprietar de construcții aflate pe terenul cu nr. cadastral *****);

- nu dispune de act juridic de stabilire superficiei pe terenul vizat;

- nu are intabulat dreptul de superficie în Registrul bunurilor imobile asupra terenului vizat în acțiune.

Astfel, instanța reține că, în circumstanțele constatate SRL „Mifador" nu întrunește condițiile art. 105 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 - neavând statut de deținător de superficie și respectiv acordul scris al proprietarului.

În aceste circumstanțe, instanța constată că refuzul Primăriei or. Stăuceni privind emiterea certificatului de urbanism din 26.05.2025, precum și Decizia nr.02/1-24/1156 din 18.07.2025

emisă în procedura prealabilă sunt legale și întemeiate, iar acțiunea reclamantului urmează a fi respinsă.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e). Așadar, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile pârâtului sunt legale fiind întreprinse în limitele competenței atribuite motiv din care va respinge acțiunea ca nefondată.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de reclamantul „Mifador” SRL împotriva Primarului or. Stăuceni, mun. Chișinău cu privire la anularea deciziilor de refuz nr. 02/1-24/811 din 26.05.2025, nr. 02/1-24/1156 din 18.07.2025 emisă în procedură prealabilă și obligarea eliberării certificatului de urbanism de proiectare pe terenul cu nr. cadastral ***** se respinge integral ca fiind nefondată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani (mun. Chișinău, str. Kiev 3). Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani.

Președintele ședinței, Negurița Veaceslav
Judecător