Dosarul nr.3-3716/2024

HOTĂRÎRE
În numele legii

02 iunie 2026

mun.Chişinău

Judecătoria Chișinău (Sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Jomiru-Niculiță
Grefier Victorița Colesnic

a judecat în ședință publică acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Dîru Valentina către Primăria or.Durlești cu privire la obligarea emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare,

c o n s t a t ă :

Aspecte de procedură.

La 02.08.2024, reclamantul Dîru Valentina a depus cerere de chemare în judecată către Primăria or.Durlești cu privire la obligarea emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare.

Potrivit fișei de repartizare, dosarul a fost repartizat judecătorului Pascari Roman (f.d.1), iar prin încheierea din 04.10.2024 s-a dispus redistribuirea cauzei unui alt judecător de contencios administrativ (f.d.21).

Prin încheierea din 01.11.2024 s-a declarat inadmisibilă acțiunea depusă de reclamant în temeiul art.207 alin.(2) lit.h) Cod administrativ (f.d.27-28).

Prin decizia Curții de Apel Centru din 31.05.2025 s-a admis recursul și s-a anulat încheierea din 01.11.2024 (f.d.46-47).

Pretențiile și argumentele reclamantului:

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat:

- Anularea răspunsului nr.1292/24 din 07.06.2024 și a răspunsului nr.1658/24 din 15.07.2024 și
- obligarea emiterii de Primăria or.Durleşti, a certificatului de urbanism pentru proiectarea casei de locuit din or.Durlești, str-la **********, teren cu numărul cadastral *****.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 08.05.2024 a depus în adresa Primăriei Durleşti cerere, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea casei din

str-la **********, terenul cu numărul cadastral *****, iar prin răspunsul din 07.06.2024 i s-a comunicat că nu poate fi satisfăcută solicitarea dată.

Nefiind de acord cu răspunsul recepționat, la 14.06.2024 a înregistrat cererea prealabilă, prin care a solicitat anularea răspunsului nr.129/24, iar la 15.07.2024 a recepționat răspunsul nr.1658/24, prin care a fost respinsă cererea prealabilă.

Consideră răspunsurile primite ca ilegale şi nefondate ori conform Planului Urbanistic General, care a fost aprobat prin decizia Consiliului or.Durlești nr.8.13 din 01.10.2008 şi decizia Consiliului or.Durleşti nr.4.24 din 24.04.2009 cu privire la aprobarea hotarului intravilanului or. Durleşti, modificată prin decizia Consiliului or.Durlești nr.1.13.15 din 14.02.2011, terenul dat nu se regăseşte în intravilanul localității, fapt ce generează impediment pentru eliberarea actului solicitat.

Conform deciziei or.Durleşti *****.14 din 18.11.2022 s-a decis: „Se constată statutul terenurilor întovărăşiei pomicole „*****", incluse în intravilanul localității or.Durleşti, conform PUG-ului or. Durleşti cu nr. cadastrale ***** pînă la *****; de la nr. cadastrale ***** pînă la *****; de la nr. cadastral ***** pînă la *****; nr cadastral *****; *****, nr. cadastral *****; nr.cadastral *****; de la nr. cadastral ***** pînă la *****; de la nr. cadastral ***** pînă la *****, ca statut de teren pentru construcții individuale".

Conform răspunsului din 07.06.2024, terenul care-l deține în proprietate nu se regăseşte în intravilanul localitații, ceea ce este contradictoriu deciziei Consiliului or.Durlşeşti nr.8.14 din 18.11.2022, ori terenul care-l deține în proprietate amplasat în or.Durleşti, str-la **********, cu numărul cadastral *****, din 18.11.2022 se regaseşte în terenurile expuse în decizia Consiliului or.Durleşti nr.8.14 din 18.11.2022.

Invocă că atât prin răspunsul nr.1292/24 din 07.06.2024 şi răspunsul nr.1658/24 din 15.07.2024 s-a făcut trimitere doar la faptul că bunul imobil la care se cere eliberarea certificatului de urbanism prentru proiectare nu se află în intravilanul localității, argumente contrare propriilor acte emise de Consiliul or.Durleşti.

Consideră că de către emitent nu s-a intrat în esența problemei, fiind emis un răspuns formal și ilegal, iar autoritatea publică a acționat cu rea-credință, fapt care încalcă dreptul de proprietate şi speranța legitimă de realizare a intereselor avute în vedere la data dobândirii bunului imobil.

Lipsa eliberării actului administrativ individual favorabil solicitat, creează incertitudini şi neclaritate, iar soluția adoptată de autoritatea emitentă de indiferență culpabilă față de titularul dreptului de proprietate, încalcă principiul de comprehensibilitate şi transparență acțiunilor publice ce presupune că procedura administrativă se structurează astfel încât participanții să poată înțelege fiecare etapă a procedurii.

Consideră că în situația dată va fi adusă ingerinţă dreptului de proprietate şi speranţei legitime de realizare a intereselor avute în vedere o dată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** în vederea construcției casei de locuit din or. Durlesti st-la *****, *****.

Pârâta- Primăria or.Durlești, contrar prevederilor art.216 alin.(1) lit. a) Cod administrativ, nu a depus referință.

Argumentele părților în ședințele de judecată:

Reclamanta citată legal la ședința de judecată nu s-a prezentat, iar instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia

Reprezentantul pârâtului, citat legal la ședința de judecată nu s-a prezentat. Instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

MOTIVAREA INSTANȚEI DE JUDECATĂ

Înainte de a ajunge la concluziile de mai jos, judecătorul a reflectat în mod egal în privința tuturor probelor din dosar. În special, s-a ținut cont de legătură reciprocă și capacitatea lor de a răspunde specific și explicit la chestiunile principale ridicate de participanți (art.130 alin.(3), (4) CPC). Astfel, instanța de judecată s-a concentrat pe acelea argumente, dovezi și afirmații, care au importanță și sunt decisive pentru soluționarea corectă a cauzei civile (art.118 alin.(3) CPC).

Instanța de judecată și-a întemeiat hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședință de judecată

Admisibilitatea acțiunii

Conform art.39 alin.(2) Cod administrativ, *orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.*

Potrivit art.207 alin.(1) din Codul administrativ, *instanța verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.*

Acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în obligare a Primăriei or.Durlești să emită actul administrativ individual favorabil-a certificatului de urbanism pentru proiectare asupra bunului imobil cu numărul cadasatral ***** în vederea construcției casei de locuit din or. Durlești, st-la *****, *****.

Ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, 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 reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

La fel, ținând cont de prevederile art.209 alin.(1) lit.a) și (2,3), în coraport cu prevederile art.165 Cod administrativ, raportate la circumstanțele constatate, instanța de judecată concluzionează asupra respectării de către reclamant a termenului de depunere a

acțiunii. Or, actele cauzei atestă că la 15.07.2024 a fost emis răspunsul de respingere a cererii prealabile depusă la 14.06.2024, prin care s-a solicitat anularea răspunsului nr.1292/24 din 07.06.2024 și emiterea certificatului de urbanism, iar cererea de chemare în judecată a fost depusă la 02.08.2024, în interiorul termenului reglementat de art.209 al Codului administrativ.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Aprecierea instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți.

Studiind materialele dosarului, verificând argumentele invocate în raport cu probele administrate, instanța de judecată constată următoarele motive de fapt și de drept.

În prezenta acțiune în contencios administrativ reclamantul solicită obligarea Primăriei or. Durlești în emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare asupra bunului imobil cu numărul cadasatral ***** în vederea construcției casei de locuit din or.Durlesti, st-la **********.

Potrivit deciziei nr.8.14 din 18.11.2022 emisă de Consiliul or.Durlești cu privire la constatarea schimbării destinației terenurilor, s-a decis (f.d.14):

-se constată statutul terenurilor întovărășiei pomicole „*****” incluse în intravilanul or. Durlești, conform PUG-ului al or.Durlești cu nr. cadastrale: de la ***** până la *****, de la nr.***** până la *****, de la nr cadastrale ***** până la 01212115.0108, nr cadastral *****, nr cadastral *****, nr cadastral*****, nr cadastral *****, de la nr cadastral ***** până la *****, de la nr cadastral ***** până la *****, ca statut de teren pentru construcții individuale;

-a obliga proprietarii terenurilor enunțate la pct. 1 al prezentei decizii să se adreseze la departamentul cadastru al ÎP Agenția Relații Publice pentru înregistrarea modificărilor date.

La 08.05.2024, reclamanta Dîru Valentina a adresat Primăriei or. Durlești, cerere prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea casei de locuit din or. Durlești str-la *****,8, teren cu nr. cadastral *****.

Prin răspunsul Primăriei or. Durlești nr. 1292/24 din 07.06.2024 s-a refuzat în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea casei de locuit în limitele terenului menționat supra. Totodată s-a informat reclamanta că conform Planului Urbanistic General, aprobat prin decizia Consiliului or. Durlești nr.8.13 din 01.10.2008 și deciziei Consiliului or. Durlești nr.4.24 din 24.04.2009 cu privire la aprobarea hotarului intravilanului or. Durlești, modificat prin decizia Consiliului Durlești nr.1.13.15 din 14.02.2011, terenul dat nu se regăsește.

La fel s-a indicat că solicitarea reclamantei va putea fi satisfăcută doar după elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Planului Urbanistic în Detaliu (PUI) (f.d.8).

Nefiind de acord cu răspunsul primăriei, reclamanta a înaintat cerere prealabilă la 14.06.2024, care la fel a fost respinsă prin răspunsul primăriei nr.1658/24 din 12.07.2024,

fiind menținut răspunsul din 07.06.2024 (f.d.13.) Totodată, autoritatea publică a indicat că terenul a fost inclus în intravilanul localității cu statut de teren pentru construcție individuală abia în anul 2022, prin decizia nr.8.14 din 18.11.2022. Astfel PUG a fost aprobat anterior deciziei 8.14. din 18.11.2022 și urmează a fi modificat.

Conform art.2 al legii nr.436-XVI din 28.12.2006, (1) Administrarea publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilităţii autorităţilor publice locale şi consultării cetăţenilor în probleme locale de interes deosebit. (2) Autorităţile administraţiei publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Este de reținut, ca fiind relevante, și prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr.163 din 09.07.2010, obiectul căreia îl constituie reglementarea modului de autorizare, avizare şi verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor în conformitate cu documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcţii în scopul asigurării transparenţei şi publicităţii la emiterea actelor administrative şi al creării unor condiţii favorabile mediului de afaceri.

Din sensul art.2 al Legii nr.163 din 09.07.2010, certificatul de urbanism pentru proiectare reprezintă actul 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.

Totodată, din conținutul art.1 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului nr.835 din 17.05.96, instanța reține că prevederile cu caracter reglementator constituie prevederile cuprinse în documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului, inclusiv în regulamentele de urbanism, care stabilesc reglementări în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, ce se aplică efectiv în practică asupra fiecărei parcele cadastrale în parte. *Ele constituie elemente de fundamentare <u>obligatorii, necesare</u> eliberării certificatelor de urbanism,* autorizaţiilor de construire, desfiinţare, funcţionare sau schimbare a destinaţiei

Astfel, din conținutul normelor pre citate rezultă că regimul arhitectural-urbanistic din certificatul de urbanism pentru proiectare urmează să cuprindă date cu referire la destinația imobilului/terenului, stabilită prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului.

Din conținutul art.3 alin.(1) al legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr.163 din 09.07.2010, instanța reține că 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 deţinătorului 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.1[1]), 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 construcţie planificate de superficiar. Sunt exceptate de la obligaţia de a deţine şi de a prezenta acordul scris al proprietarului administraţiile şi rezidenţii zonelor economice libere care au înregistrat dreptul de superficie în registrul bunurilor imobile, pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producţie (construcţia halelor industriale) şi a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare în vederea desfăşurării activităţilor prevăzute de Legea nr.440/2001 cu privire la zonele economice libere;

Potrivit alin.(2) din același articol, solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite.

Totdată, în conformitate cu art.4 din aceeași lege, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în baza documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

Potrivit art.12 al Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului nr.835 din 17.05.96, instanța reține că *planurile urbanistice sînt următoarele: a) planurile urbanistice generale; b) planurile urbanistice zonale; c) planurile urbanistice de detaliu.*

Art.13 din aceeași lege prevede că (1) Planul urbanistic general se întocmeşte pentru fiecare localitate. (2) Planul urbanistic general cuprinde o componentă directoare şi o componentă reglementatoare. (3) Componenta directoare a planului urbanistic general conţine prevederi ce vizează:

a) direcţiile principale de dezvoltare a teritoriului localităţii;

b) schema dezvoltării sistemului de centre din cadrul localităţii;

c) schema generală a sistemului de circulaţie a transportului în localitate;

d) schema generală a sistemului de reţele tehnico-edilitare;

e) stabilirea zonelor pentru care elaborarea planurilor urbanistice zonale este obligatorie;

f) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea operaţiunilor urbanistice majore;

g) stabilirea zonelor protejate;

h) divizarea teritoriului localităţii în zone funcţionale majore.

(4) Componenta reglementatoare a planului urbanistic general cuprinde prevederi ce vizează: a) delimitarea intravilanului localităţii; b) delimitarea zonei centrale a localităţii; c) delimitarea zonelor funcţionale; d) stabilirea şi delimitarea zonelor construibile; e) stabilirea

şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară sau definitivă de construire; f) stabilirea regimului de construire cuprinzînd: - aliniamentele; - regimul de înălţime; - indicii de control; - procentul de ocupare a teritoriului şi coeficientul de utilizare a terenului; g) delimitarea zonelor în care se preconizează executarea lucrărilor de utilitate publică, precum şi a zonelor în care se instituie, în temeiul legislaţiei, dreptul de preemţiune al autorităţilor administraţiei publice locale asupra bunurilor imobile; h) stabilirea traseelor şi caracteristicilor căilor de circulaţie ce trebuie menţinute, modificate sau construite; i) stabilirea modului de dezvoltare a sistemului de reţele tehnico-edilitare; j) delimitarea zonelor protejate; k) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea de operaţiuni urbanistice; l) stabilirea, pe zone, a suprafeţelor minime ale parcelelor; m) stabilirea arterelor de circulaţie, zonelor de circulaţie publică, precum şi atribuirea numerelor de adresă obiectelor adresabile. (5) Parte componentă a planului urbanistic general este Regulamentul local de urbanism.

Mai mult, se atrage atenția că planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu se întocmesc numai în baza planului urbanistic general sau zonal aprobat.

Așadar, terenul la care face referire reclamanta a fost inclus în intravilanul localității ca statut de teren pentru construcție individuală abia în anul 2022, iar PUG fiind aprobat anterior, nu conține careva detalii despre acesta, însă certificatul de urbanism pentru proiectare potrivit anexei nr.1 din legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr.163 din 09.07.2010 obligatoriu urmează să conțină reglementări referitoare la terenul reclamantei, potrivit Planului urbanistic general.

Prin urmare, potrivit normelor de drept citate supra, pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare și eliberarea autorizației de construire sânt stabilite anumite proceduri, care trebuie respectate cu precizie, iar în lipsa documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului, acesta nu poate fi eliberat, motiv din care argumentele reclamatei indicate întru susținerea acțiunii înaintate, nu pot servi temei întru admiterea acestora, deoarece reclamanta, nu a prezentat careva temeiuri privind ilegalitatea actelor contestate. Or, conform art. 93 alin. (1) Cod Administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția.

În altă ordine de idei, reclamanta nu a probat și justificat într-o manieră plauzibilă dreptul vătămat avînd în vedere art. 93 Cod Administrativ, or, neeliberarea certificatului de urbanism a priori nu poate afecta atributele dreptului de proprietate (folosința, posesia și dispoziția), mai mult, certificatul de urbanism nu poate fi eliberat prin eludarea mecanismului legal și desconsiderarea situației prezentate de către autoritatea competentă. Dreptul de a construi nu este unul absolut și poate și condiționat de anumite rigori de sorginte normativă.

În acest sens instanţa de judecată, reieşind din circumstanţele de fapt constatate supra, coroborate cu normele de drept relevante situaţiei din speţă, consideră necesar a respinge ca neîntemeiată acţiunea de contencios administrativ, înaintată de Dîru Valentina, or din argumentele şi probele anexate la materialele cauzei s-a demonstrat legalitatea actului

contestat, iar reclamanta nu a prezentat instanței în susţinerea poziţiei sale careva probe pertinente, concludente şi utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea anulării actului administrativ contestat, și respectiv necesitatea obligării emiterii actului administrativ solicitat.

În conformitate cu prevederile art.art.224-225, 229, 232 Cod Administrativ, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Dîru Valentina către Primăria or.Durlești cu privire la obligarea emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Rîșcani).

Președintele ședinței,
judecător **V. Jomiru-Niculiță**