Instanţa de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. Negurița Veaceslav)

Dosarul nr. 3r-18/26 (2-24133011-02-3r-15012026)

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

26 februarie 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 completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela

A judecat în ordinea art. 243 alin. (2) al Codului Administrativ al RM, fără ședință de judecată, recursul declarat de Vlas Nina împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 10 decembrie 2025, adoptată în cauza de contencios administrativ intentată de „Sun Residence Group" S.R.L. către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, privind anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea dreptului de proprietate.

Audiind raportul judecătorului Bostan A., în baza materialelor cauzei şi argumentelor recursului, Completul judiciar

c o n s t a t ă :

<u>Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.</u>

La 21 noiembrie 2024, „Sun Residence Group" S.R.L. a depus acțiune în contencios administrativ către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, privind anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea dreptului de proprietate.

La 06 octombrie 2025, Vlas Nina, prin intermediul avocatului Grosu Adrian, a depus cerere privind atragerea lui Vlas Nina, în procesul în cauză, în calitate de terț.

În motivarea cererii a indicat că, Vlas Nina este vecină cu partea reclamantă care efectuează construcția unui bloc în apropierea ultimei. A relatat că s-a adresat cu multiple plângeri diferitor autorități și a inițiat două litigii judiciare privind anularea actelor permisive pentru edificarea construcției, cât și un litigiu civil privind demolarea acesteia. A mai invocat că, dispune de un drept vătămat prin deprecierea bunului imobil, respectiv consideră că o eventuală hotărâre poate să-i afecteze drepturile și interesele, motiv din care a solicitat atragerea lui Vlas Nina în prezentul proces în calitate de terț.

<u>Soluția procesuală a instanței de fond ce constituie obiect al recursului.</u>

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 10 decembrie 2025, s-a respins ca nefondată cererea avocatului Grosu Adrian privind atragerea în calitate de persoană terță a lui Vlas Nina în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de S.R.L. „Sun Residence Group" către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, privind anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea dreptului de proprietate.

<u>Argumentele recurentului vis-a-vis de pretinsele încălcări.</u>

Invocînd ilegalitatea încheierii instanţei de fond, Vlas Nina, prin intermediul avocatului Grosu Adrian a înaintat recurs asupra acesteia, apreciind ca fiind ilegal actul judecătoresc în partea contestată.

În susținerea recursului, reprezentantul recurentei a indicat că instanța de fond a respins cererea de atragere a terțului fără a efectua o analiză proprie a circumstanțelor cauzei, limitându-se la preluarea concluziilor dintr-o hotărâre judecătorească anterioară, ceea ce face încheierea nemotivată și formală.

Menționează recurenta că, instanța a aplicat eronat principiul autorității lucrului judecat, extinzând efectele unei hotărâri anterioare asupra unui litigiu distinct, în care natura raportului juridic și obiectul examinării sunt diferite.

Recurenta susține că drepturile sale sunt susceptibile de a fi afectate prin situația juridică ce constituie obiect al litigiului, întrucât aceasta este proprietara unui imobil situat în imediata vecinătate a construcției litigioase.

Menționează că există probe obiective care confirmă caracterul ilegal al construcției, inclusiv actul de control emis de autoritatea competentă, care constată încălcări grave în procesul de autorizare și edificare. În acest sens, recurenta a indicat că refuzul autorității de a înregistra recepția finală a construcției a fost determinat inclusiv de plângerile formulate de Vlas Nina, ceea ce demonstrează implicarea directă a acesteia în raportul juridic litigios.

Mai invocă recurenta că, existența unui prejudiciu material substanțial suferit de Vlas Nina, cuantificat printr-un raport de evaluare, confirmă afectarea reală a

dreptului său de proprietate, iar emiterea unui act administrativ de recepție a construcției ar contraveni dreptului de proprietate și dreptului la viață privată al lui Vlas Nina, drepturi protejate de Constituție și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În concluzia recurenta a indicat că, neatragerea Ninei Vlas în proces, creează riscul pronunțării unei hotărâri care să îi afecteze drepturile fără ca aceasta să fi avut posibilitatea de a se apăra, generând insecuritate juridică și eventuale litigii ulterioare.

Din considerentele expuse, solicită admiterea recursului cu anularea încheierii instanței de fond și emiterea unei noi decizii prin care să fie atrasă în calitate de terț Vlas Nina.

Argumentele intimaților vis-a-vis de pretinsele încălcări.

Partea intimată „Sun Residence Group" S.R.L., reprezentată de avocatul Jentimir Marinela prin referința înaintată a solicitat respingerea cererii de recurs ca fiind neîntemeiată și menținerea fără modificări a încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 10 decembrie 2025.

Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a recursului.

În conformitate cu reglementările art. 241 alin. (1), (3) Cod administrativ, încheierile primei instanţe şi ale instanţei de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărîre, în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi. 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 prevederilor art.242 Cod administrativ, recursul împotriva încheierii judecătoreşti se depune motivat la instanţa de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătoreşti, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis încheierea contestată transmite neîntîrziat recursul împotriva încheierii judecătoreşti împreună cu dosarul judiciar instanţei competente să soluţioneze recursul.

Articolul 236 Cod administrativ, prevede expres că instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului. Dacă este inadmisibil, apelul se declară ca atare printr-o încheiere susceptibilă de recurs.

Apelul se declară inadmisibil în special cînd:

a) hotărîrea în fond nu poate fi contestată cu apel;

b) apelul este depus în mod repetat;

c) apelul este depus de o persoană neîmputernicită;

d) apelul a fost depus după expirarea termenului stabilit la art.232 alin.(1);

e) motivarea apelului nu a fost depusă sau a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.232 alin.(2);

f) cererea de apel nu corespunde cerinţelor stabilite la art.233 alin.(1) şi (2) şi art.234 alin.(1) şi apelantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

Respectiv, potrivit principiului simetriei juridice, care implică abordarea subsumară a Codului administrativ, criteriile de admisibilitate a apelului, reglementate conform art.236 Cod administrativ sunt aplicabile în cadrul procedurii de contestare cu recurs a încheierilor instanțelor de fond.

Completul judiciar atestă că încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 10 decembrie 2025 a fost comunicată recurentei la aceiași dată.

Cererea de recurs a fost depusă la 26 decembrie 2025.

Pornind de la termenele detaliate supra, Completul judiciar concluzionează despre faptul că recursul declarat de Vlas Nina Vlas Nina, prin intermediul avocatului Grosu Adrian, a fost depus în interiorul termenul legal. Recursul depus conține motivarea temeiurilor de fapt și de drept pe care recurentul î-și întemeiază pretențiile.

Totodată se atestă că, Vlas Nina 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 31.07.2023.

În condițiile descrise mai sus, în temeiul reglementărilor art. 233; 236; 241 Cod administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a recursului în cauză, motiv din care acesta urmează a fi judecat în fond.

<u>Aprecierea instanţei de recurs a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil situaţiei litigioase:</u>

Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, în coraport cu cadrul legal aplicabil raportului juridic litigios, Completul judiciar consideră că recursul urmează a fi respins ca neîntemeiat, din următoarele motive.

Conform art.192 alin. (1) Cod administrativ*, pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ la curţile de apel şi la Curtea Supremă de Justiţie se instituie complete şi/sau colegii specializate de judecători.*

Potrivit art.194 alin. (1) Cod administrativ*, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.*

Potrivit art.243 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, *examinînd recursul împotriva încheierii judecătoreşti, instanţa adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul.*

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (2) Cod administrativ, *instanţa competentă soluţionează recursul împotriva încheierilor judecătoreşti fără şedinţă de judecată. Dacă consideră necesar, instanţa competentă poate cita participanţii la proces.*

Conform art. 243 alin. (3) Cod administrativ, *decizia prin care se soluţionează recursul împotriva încheierii judecătoreşti se motivează în scris.*

Materialele cauzei denotă cu certitudine faptul că, la 21 noiembrie 2024, „Sun Residence Group" S.R.L. a depus acțiune în contencios administrativ, îndreptată către autoritatea publică - I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, privind anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea dreptului de proprietate (f.d.6-10).

La 06 octombrie 2025, Vlas Nina, prin intermediul avocatului Grosu Adrian, a depus cerere privind atragerea lui Vlas Nina în procesul în cauză în calitate de terț (f.d.51-52).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 10 decembrie 2025, s-a respins ca nefondată cererea avocatului Grosu Adrian privind atragerea în calitate de persoană terță a lui Vlas Nina în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de S.R.L. „Sun Residence Group" către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, privind anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind înregistrarea dreptului de proprietate (f.d.139).

În condițiile cauzei, Completul judiciar apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței expusă în încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 10 decembrie 2025, din considerentele ce succed.

Potrivit art. 203 Cod administrativ, *participanţi la proces sînt: a) părţile; b) persoanele atrase în proces de instanţa de judecată; c) alţi subiecţi investiţi de lege cu drept de sesizare.*

Conform art. 205 alin. (1)-(4) Cod administrativ*, (1) La examinarea acţiunii în contencios administrativ, instanţa de judecată poate atrage în proces, din oficiu sau la cerere,* ***persoane ale căror drepturi sînt afectate de litigiul în cauză****.*

(2) Dacă un terţ participă la raportul juridic litigios ***în aşa fel încît hotărîrea instanţei de judecată ar interveni direct în drepturile lu****i, atunci această persoană terţă trebuie atrasă în proces. Această prevedere se aplică, în special, cînd:*

a) o persoană contestă actul administrativ individual favorabil eliberat unui terţ sau cere constatarea nulităţii acestuia;

b) o persoană contestă un act administrativ individual defavorabil emis la cererea unui terţ sau cere constatarea nulităţii acestuia;

c) o persoană înaintează acţiune în contencios administrativ pentru obligarea unei autorităţi publice să emită un act administrativ individual defavorabil pentru un terţ;

d) o persoană înaintează acţiune în contencios administrativ pentru obligarea unei autorităţi publice să emită un act administrativ individual favorabil pentru ea şi favorizarea poate fi acordată numai o singură dată sau doar pentru un număr limitat de persoane.

(3) Dacă o persoană înaintează acţiune în contencios administrativ pentru obligarea unei autorităţi publice să emită un act administrativ individual şi emiterea acestuia necesită încuviinţarea unei alte autorităţi publice, atunci ultima este atrasă în proces.

(4) Încheierea judecătorească prin care este atras în proces un terţ se notifică tuturor participanţilor la proces. Instanţa de judecată indică motivul atragerii în proces şi expediază terţului atras în proces o copie a înscrisurilor depuse pînă la acel moment în instanţa de judecată. Încheierea judecătorească cu privire la atragerea unui terţ în proces nu este susceptibilă de recurs. Încheierea judecătorească prin care se refuză atragerea în proces a unui terţ poate fi contestată separat cu recurs.

Din analiza obiectului acțiunii deduse judecății rezultă că litigiul vizează exclusiv controlul legalității deciziilor emise de I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile pe marginea cererilor reclamantului privind înregistrarea actului de recepție finală a construcției și eventuala obligare a autorității publice de a emite un act administrativ favorabil părții reclamante - „Sun Residence Group” S.R.L.

În aceste condiții, Completul judiciar reține că eventuala hotărâre nu este de natură să intervină direct în sfera juridică a drepturilor Ninei Vlas, în sensul cerut de art. 205 alin. (2) Cod administrativ.

Mai mult, din interpretarea sistemică a normei menționate rezultă că atragerea terţului presupune existenţa unei ingerinţe juridice directe, actuale şi nemijlocite în sfera drepturilor acestuia, iar nu simpla existenţă a unui interes de fapt sau a unor consecinţe indirecte.

În speță, obiectul acțiunii deduse judecății îl constituie controlul legalității refuzului emis de autoritatea publică – I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile – privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției și eventuala obligare a acesteia de a emite un act administrativ individual favorabil reclamantului. Prin urmare, cadrul litigiului este strict determinat de raportul juridic administrativ existent între reclamant și autoritatea publică, iar hotărârea instanței urmează a produce efecte juridice exclusiv în această sferă.

În aceste condiții, Completul judiciar reține că eventuala hotărâre nu este de natură să intervină direct în drepturile recurentei Vlas Nina, în sensul cerut de art. 205 alin. (2) Cod administrativ.

Totodată, Completul constată că argumentația recurentei relevă o confuzie între obiectul prezentei cauze și alte raporturi juridice distincte, în special cele ce țin de legalitatea edificării construcției și de pretinse încălcări ale regimului urbanistic.

Or, legalitatea construcției, a autorizațiilor sau a altor acte permisive nu face obiectul prezentei cauze, ci poate fi examinată doar în cadrul unor litigii distincte. În consecință, susținerile recurentei întemeiate pe actele de control, pe pretinse ilegalități ale construcției sau pe abateri urbanistice sunt nerelevante pentru soluționarea cererii de atragere în proces.

De asemenea, Completul judiciar reține că recurenta își fundamentează cererea pe existența unui prejudiciu material, pe demersuri administrative anterioare și pe plângeri adresate autorităților. Or, aceste împrejurări pot eventual justifica inițierea unor proceduri separate, însă nu demonstrează existența unei ingerințe juridice directe generate de hotărârea ce urmează a fi pronunțată în prezenta cauză. În acest sens, instanța subliniază că noțiunea de „drept afectat” nu se confundă cu existența unui prejudiciu economic sau a unui interes de fapt, fiind necesară existența unei legături juridice nemijlocite între soluția instanței și dreptul pretins lezat.

Analizând conținutul cererii de recurs, Completul constată că recurenta nu probează ca fiind întrunită legal participarea sa în calitate de terță persoană la raportul juridic administrativ litigios, limitându-se la a-și întemeia pretențiile pe calitatea de vecin și pe eventuale consecințe indirecte ale construcției asupra bunului său imobil. Aceasta o dată în plus confirmă lipsa unei afectări juridice directe în sensul art. 205 Cod administrativ.

Totodată, Completul apreciază ca fiind eronată interpretarea recurentei potrivit căreia ar fi suficientă existența unui „drept potențial afectat”. Or, legea impune ca hotărârea instanței să producă efecte juridice directe, iar nu eventuale sau mediate. În aceeași ordine de idei, referințele recurentei la practică judiciară, doctrină sau drept comparat nu sunt aplicabile în speță, întrucât vizează situații în care actul administrativ produce efecte directe asupra terților, ceea ce nu este relevant și aplicabil în prezenta cauză.

Mai mult, analiza cererii de recurs relevă o contradicție internă a argumentației recurentei, aceasta susținând concomitent existența unui prejudiciu deja produs și posibilitatea unei afectări viitoare prin hotărârea instanței. Or, o asemenea inconsecvență confirmă lipsa unui raport cauzal direct între actul administrativ contestat și pretinsa vătămare.

Completul reține, de asemenea, că recurenta susține că a inițiat proceduri distincte pentru valorificarea drepturilor sale, inclusiv acțiuni în contencios administrativ sau în materie civilă, ceea ce demonstrează că protecția juridică a drepturilor invocate nu este ținută de participarea sa în prezenta cauză. În același timp, instanța de fond a acordat în mod corect relevanță unei hotărâri judecătorești definitive anterioare, prin care s-a stabilit inexistența unui drept vătămat al recurentei în raport cu construcția litigioasă, în lipsa unui hotar comun. Aceste constatări sunt pertinente și în prezenta cauză, în absența unor elemente noi.

Prin urmare, Completul judiciar reține că simpla invocare la caz a unui interes eventual sau a unui prejudiciu indirect nu este suficientă pentru a justifica intervenția legală a recurentei în proces în calitate de terț, fiind necesară prezența unei legături juridice directe între persoana terță și obiectul litigiului concret în derulare.

Pornind de la analiza stării de drept ce guvernează raportul juridic analizat, în conformitate cu prevederile art. 205 Cod administrativ instanța concluzionează că cererea de atragere în proces nu întrunește condițiile legale.

În consecință, Completul judiciar apreciază că instanța de fond a aplicat corect legea și a motivat suficient soluția adoptată, iar argumentele invocate în recurs nu sunt de natură să răstoarne concluziile acesteia.

Prin urmare, instanța de fond a reținut corect că simpla invocare a unui interes sau a unui prejudiciu indirect nu este suficientă pentru a justifica atragerea în proces în calitate de terț, fiind necesară existența unei legături juridice directe între persoana terță și obiectul litigiului.

Astfel, pornind de la argumentele și analiza expusă mai sus, ţinând cont de faptul că concluziile expuse în încheierea instanţei de fond sunt legale și întemeiate, actul procesual al instanței de fond răspunde pe deplin exigențelor de motivare și legalitate, iar argumentele invocate de către Nina Vlas urmare a analizei detaliate au fost apreciate de Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ca fiind lipsite de substanță juridică obiectivă, Completul judiciar concluzionează despre faptul că recursul declarat este neîntemeiat - motiv din care acesta urmează a fi respins, menţinând încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 10 decembrie 2025.

În conformitate cu prevederile art.243 alin. (1) lit. b), alin. (3) Cod Administrativ, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru,-

d e c i d e:

Recursul declarat de Vlas Nina - **se respinge.**

Se menţine încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 10 decembrie 2025.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan Angela