Dosarul nr. 3-1797/2025
2-25101527-12-3-16072025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

08 iunie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecător Rodica Nicula
Grefier Adelina Petcu

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Sergiu Vieru împotriva Primăriei or. Durlești cu privire la anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă :

Pretențiile reclamantului:

La 16 iulie 2025, Sergiu Vieru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Durlești solicitând anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 1302/25 din 23 aprilie 2025; anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 1766/25 din 09 iunie 2025; obligarea Primăriei or. Durlești de a elibera certificatul privind înregistrarea construcției bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană) cu nr. cadastral *****, amplasate în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****.

În motivarea acţiunii reclamantul a relatat că la 18 martie 2025, a adresat Primăriei or. Durlești o cerere prin care a solicitat eliberarea certificatului privind înregistrarea construcției a bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană) cu nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, în temeiul art. 387 alin. (4) din Codul urbanismului şi construcţiilor nr. 434/2023.

La nenumăratele solicitări privind eliberarea răspunsului la cererea înregistrată, i s-a comunicat că cererea încă nu a fost examinată din motivul volumului mare de muncă.

Având în vedere că nu a primit nici un răspuns de la Primăria or. Durlești, aferent cererii din 18 martie 2025, la data de 22 mai 2025, apelat telefonic arhitectorul-şef din cadrul Primăriei or. Durlești, A. Durleștean, care i-a comunicat că pe marginea cererii din 18 martie 2025, a fost emis refuz.

A comunicat reclamantul că s-a deplasat la sediul Primăriei or. Durlești unde secretara i-a înmânat copia răspunsului nr. 1302/25 din 23 aprilie 2025 cu următorul conținut: „*Primăria or. Durlești a examinat cererea Dvs. nr. 1092/24 din 18 martie 2025, cu privire la eliberarea certificatului privind edificarea construcției a bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană) cu nr. cadastral *****, vă aducem la cunoștință că, Primăria or. Durlești se află în imposibilitatea satisfacerii solicitărilor Dvs., din motiv că nu ați întrunit condițiile art. 387 alin.(5) p. a), p. b) din Codul urbanismului și construcțiilor cu nr. 434/2023 și Vă comunicăm, că în conformitate cu art. 74, 75, 76 alin. (2) Cod administrativ, urmează în 15 zile să înlăturați neajunsurile. În contextul celor expuse mai sus vă informăm că, Administrația Publică Locală a or. Durlești, vă restituie actele, fără eliberarea certificatului privind edificarea construcției*".

La 23 mai 2025, a adresat Primăriei or. Durlești o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 1302/25 din 23 aprilie 2025 și eliberarea certificatului privind înregistrarea construcției bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană) cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****.

Prin răspunsul Primăriei or. Durlești nr.1766/25 din 09 iunie 2025, i s-a comunicat următoarele: „*Prin prezenta, cu referire la cererea prealabilă nr. 2110/25 din 23 mai 2025 cu privire la anularea actului administrativ individual ilegal defavorabil, Primăria orașului Durlești Vă comunică următoarele: la data de 23 aprilie 2025, prin răspunsul nr. 1302/25, dvs. ați fost informat despre motivele de fapt și de drept prin care este imposibilă eliberarea Certificatului privind edificarea construcției a bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană), situate pe terenul, cu nr. cadastral *****. Refuzul eliberării este întemeiat în baza prevederilor reglementate de Planul Urbanistic General, aprobat prin decizia Consiliului or. Durlești nr. 8.13 din 01 octombrie 2008, deoarece bunul imobil ce vă aparține cu drept de proprietate este situat în subzona ZP-6-protecție sanitară a râului Durlești, în hotar cu subzona VP-6 subzonă verde (spații verzi), prin urmare, în aceste subzone, conform reglementărilor urbanistice în vigoare, este permisă exclusiv plantarea cu arbori și arbuști, iar executarea oricăror lucrări de construcție este strict interzisă, respectiv potrivit art. 387, alin. (5), lit. b) din Codul urbanismului și al construcțiilor nr. 434, ,,Este interzisă înregistrarea [...] a caselor individuale, a caselor de vacanță și a anexelor gospodărești în următoarele cazuri: b) construcția este executată în zonă protejată și nu există acordul autorității care a atribuit statutul de zonă protejată. Reieșind din prevederile articolului pre citat, în vederea obținerii Certificatului privind edificarea construcției, vă sugerăm să depuneți o cerere, în scopul primirii acordul autorității care a atribuit statutul de zonă protejată, la caz, Consiliul orașului Durlești. Prin urmare, Primăria orașului Durlești nu are temei legal pentru a da*

curs cererii prealabile înaintate.”

A relatat reclamantul că răspunsul Primăriei or. Durlești nr. 1766/25 din 09 iunie 2025 l-a recepționat la data de 23 iunie 2025, fiindu-i înmânat fizic la sediul Primăriei or. Durlești.

A declarat că răspunsurile Primăriei or. Durlești nr. 1302/25 din 23 aprilie 2025 şi nr. 1766/25 din 09 iunie 2025, sunt acte administrative individuale ilegale defavorabile, emise cu depășirea limitelor dreptului discreționar, în lipsa unei motivări corespunzătoare, fără organizarea audierilor obligatorii pe marginea subiectului dat, cu negarea principiului securității raporturilor juridice şi puterii lucrului decis a actelor administrative individuale favorabile, fapt care culminează cu adoptarea unor măsuri disproporționale.

A notat faptul că, potrivit informației oficiale din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chişinău, or. Durlești, str. *****, cu suprafața de 0,0282 ha, are modul de folosință „Pentru construcții”.

La fel, potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 152/20 din 06 octombrie 2020, rezultă în mod clar că destinația terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, este pentru construcții (construcție locativă) și nu sunt înregistrate careva restricții sau grevări. Astfel, se constată că Primăria or. Durlești, în anul 2020 nu a constatat absolut nici o problemă şi i-a eliberat reclamantului Sergiu Vieru certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 152/20 din 06 octombrie 2020. La acea etapă nu s-a constatat că terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chişinău, or. Durlești, str. ***** este situat într-o zonă protejată.

A susținut că Primăria or. Durlești refuză eliberarea Certificatului privind edificarea construcției, invocând că terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chişinău, or. Durlești, str. ***** este situat în subzona ZP-6-protecție sanitară a râului Durlești, în hotar cu subzona VP-6 subzonă verde (spații verzi) unde este permisă exclusiv plantarea cu arbori şi arbuști, iar executarea oricăror lucrări de construcție este strict interzisă. Așadar, se constată că aceleiași situații juridice, îi sunt date două interpretări absolut diferite de către autoritatea publică (Primăria or. Durlești), ceea ce creează o situație de incertitudine şi imprevizibilitate.

Este de remarcat că terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chişinău, or. Durlești, str. *****, a fost procurat în anul 2020 de către reclamant, anume în scopul edificării unei construcții locative, dar nu pentru a fi plantați arbori şi arbuști. În aceste condiții, consideră că actele emise de Primăria or. Durlești afectează grav dreptul de proprietate al reclamantului Sergiu Vieru, care este unul garantat de art. 1 al primului Protocol adițional al CEDO. Actele emise de către Primăria or. Durlești, trebuie să corespundă cerințelor de corectitudine şi legalitate, ceea ce nu atestă în cazul reclamantului Sergiu Vieru, care este purtat pe drumuri fără ca să-i fie soluționată problema.

În conformitate cu art. 16 alin. (1) (2) din Codul administrativ, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Consideră că activitatea administrativă desfășurată în privința reclamantului Sergiu Vieru este una arbitrară.

Pârâtul era obligat prin lege să-şi exercite discreția cu bună-credință și în limitele legal stabilite, fără erori discreționare, conform art. 137 din Codul administrativ, însă, la caz, se atestă că pârâtul nu și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege, iar aceste încălcări se materializează prin faptul că actele administrative contestate au fost emise cu analiza și aprecierea incorectă a circumstanțelor de fapt și aplicarea eronată a normelor materiale, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții greșite.

La 23 februarie 2026 reclamantul Sergiu Vieru a depus cerere de concretizare a acțiunii solicitând anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 1302/25 din 23 aprilie 2025; anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 1766/25 din 09 iunie 2025; obligarea Primăriei or. Durlești de a elibera certificatul privind înregistrarea construcției bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană) cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****; anularea răspunsului Primăriei or. Durlești, nr. 3831/25 din 26 decembrie 2025; obligarea Primăriei or. Durlești să coordoneze proiectul de execuție nr. 0.35.B/25-CE „Casă de locuit individuală, nr. cadastral *****, or. Durlești, str. *****”.

În motivarea cererii de concretizare s-a menționat că prin răspunsul nr. 3831/25 din 26 decembrie 2025, Primăria or. Durlești a restituit proiectul de execuție nr. 0.35.B/25-CE „Casă de locuit individuală, nr. cadastral *****, or. Durlești, str. *****” fără coordonare din motiv că pe rolul instanței de judecată se află dosarul nr. 3-1797/2025 (2-25101527-12-3- 16072025) prin care Vieru Sergiu a formulat acțiune împotriva Primăriei orașului Durlești, având ca obiect anularea unui act administrativ individual defavorabil și obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ individual favorabil.

În motivarea deciziei sale, Primăria or. Durlești a menționat că, având în vedere existența litigiului aflat pe rolul instanței de judecată, ce vizează nemijlocit raportul juridic administrativ dintre părți, precum și necesitatea respectării principiului legalității și a autorității de lucru judecat, până la elucidarea completă a tuturor circumstanțelor de fapt și de drept și până la pronunțarea unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, Primăria or. Durlești se află în imposibilitate obiectivă de a coordona proiectul de execuție sus-menționat.

Astfel, Primăria or. Durlești a restituit proiectul de execuție nr. 0.35.B/25-CE „Casă de locuit individuală, nr. cadastral *****, or. Durlești, str. *****” fără

coordonare, invocând existența litigiului de drept între Vieru Sergiu și Primăria or. Durlești.

Prin urmare, s-a constatat că restituirea proiectului de execuție nr. 0.35.B/25-CE „Casă de locuit individuală, nr. cadastral *****, or. Durlești, str. *****” fără coordonare de către Primăria or. Durlești, are o legătură directă/indisolubilă cu obiectul de examinare al prezentei cauze.

Astfel, coordonarea proiectului de execuție menționat, este ținută de hotărârea emisă asupra fondului prezentei cauze, și această chestiune nu poate fi soluționată separat, fără eliberarea certificatul privind înregistrarea construcției bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană) cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****.

În aceste condiții, reclamantul a depus o cerere de completare/ concretizare a acțiunii, prin care a solicitat anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 3831/25 din 26 decembrie 2025 și obligarea Primăriei or. Durlești să coordoneze proiectul de execuție nr. 0.35.B/25-CE „Casă de locuit individuală, nr. cadastral *****, or. Durlești, str. *****”.

Un alt aspect în cererea de concretizare s-a notat existența unor hotărâri judecătorești irevocabile, care au combătut în totalitate argumentele Primăriei or. Durlești, care au stat la baza emiterii refuzului de eliberare a certificatului privind înregistrarea construcției bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană) cu nr. cadastral *****, amplasate în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****.

Astfel, la data de 23 mai 2011, a fost înaintată o acțiune cu privire la contestarea actelor administrative, restabilirea albiei și zonei de protecție a râului și încasarea prejudiciului moral, fiind contestată și decizia Consiliului or. Durlești, mun. Chișinău prin care lui Postica Aureliu i-a fost atribuit lotul cu destinație pentru construcții, amplasat pe str. ***** al cărui proprietar în prezent este reclamantul Vieru Sergiu. Astfel, s-a indicat că lotul de pământ amplasat pe str. ***** atribuit lui Postica Aureliu, este amplasat în zona de protecție a râulețului Durlești.

Prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 16 iunie 2014, cererea de chemare în judecată a fost respinsă integral ca fiind neîntemeiată, (menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2014 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 27 mai 2015). A fost depusă și cerere de revizuire, care prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 ianuarie 2016, a fost respinsă ca fiind inadmisibilă.

În motivarea hotărârii, instanța de fond a reținut: „*...potrivit scrisorii nr. 01-6-02/961 din 29 iulie 2010, emisă de ÎS „Institutul de Proiectări Pentru Organizarea Teritoriului” a Agenției Relații Funciare și Cadastru din cadrul Primăriei or. Durlești, începând cu partea Sud-Centru a orașului, partea de Est și Nord-Est cu revărsare în parcul „Valea Morilor” mun. Chișinău și nu are nici un afluent în*

zona indicată, care este amplasată în vâlcea prin care anterior a fost săpat un canal având funcția de scădere a nivelului apelor freatice și evacuarea apelor în urma ploilor torențiale, topirii zăpezii etc., care actualmente este practic înnămolit. Hotarul aferent canalului se stabilește la o distanță de un metru de la muchia taluzului riveran al canalului și pentru astfel de obiective hidrotehnice, legislația nu prevede zonă de protecție.

Potrivit scrisorii nr. 03/07-04/164 din 14 aprilie 2011, întocmită de către Agenția Apele Moldovei a Ministerului Mediului, în corespundere cu prevederile art. 5 al Legii nr. 440 din 27 aprilie 1995 cu privire la zonele și fâșiile riverane de protecție a apelor, râurilor și bazinelor de apă, la categoria de râulețe și râuri mici se referă cursurile de apă cu lungimea de la obârșie până la gura de vărsare nu mai mică de 10 km și care curg mai mult de șase luni pe an. Pentru aceste râulețe și râuri mici se stabilește fâșia riverană de 20 metri, în care activitatea economică este limitată. Prin aceiași scrisoare se menționează, că în Registrul râuleților și râurilor mici, cursul de apă care traversează or. Durlești nu este indicat.

În contextul celor enunțate, ținând cont de materialele justificative anexate în acest sens, instanța de judecată a constatat că locul de amplasare a terenurilor în litigiu nu se află în zona de protecție a apelor, râurilor și bazinelor de apă și astfel nu cad sub ingerința art. 4 al Legii nr. 440 din 27 aprilie 1995 cu privire la zonele și fâșiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă, în zona de protecție a apelor se separă fâșia riverană de protecție a apelor în hotarele căreia activitatea economică este strict limitată.

Deși informațiile prezentate de către ÎS „Institutul de Protecție pentru Organizarea Teritoriului" a Agenției Relații Funciare și Cadastru și Agenției Apele Moldovei sunt contradictorii cu cea prezentată de către IPSGA „Acvaproiect", potrivit căreia râuleț Durlești face parte din rețeaua hidrografică a mun. Chișinău, și se înscrie în categoria de râulețe și râuri mici, fiind aplicabile ingerințele art. 4 al Legii nr. 440 din 27 aprilie 1995, instanța de judecată a ținut cont și de faptul că în Registrul râuleților și râurilor mici, cursul de apă din litigiu, nu este înregistrat, iar în astfel de condiții nu se impun condițiile art. 4 al legii sus-indicate. Canalul de apă din a fost calificat drept un obiect hidrotehnic pentru care legea nu prevede zonă de protecție".

Potrivit art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Astfel, faptul că terenul amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, nu se află în zona de protecție a apelor, râurilor și bazinelor de apă, este constatat

printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă fiind obligatoriu pentru instanța de judecată, acest fapt nu se cere a fi dovedit din nou și nici nu poate fi contestat la judecarea prezentei cauze.

Mai mult ca atât, reclamantul a indicat și anexat la materialele dosarului, decizia Curții de Apel Centru din 17 noiembrie 2025 prin care a fost respins ca nefondat recursul declarat de agentul constatator din cadrul Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani din 27 mai 2025.

În decizia Curții de Apel Centru din 17 noiembrie 2025, instanța de apel a menționat că „*măsurile de siguranță prevăzute de art. 439[4] -439[6] din Codul contravențional au caracter preventiv și reparator, fiind guvernate de principiile necesității, subsidiarității și proporționalității. Așadar, din perspectiva cadrului legal incident, art. 439[6] din Codul contravențional nu instituie o obligație automată de a dispune demolarea pentru orice faptă încadrată la art. 179, ci conferă instanței o marjă de apreciere judiciară, subordonată scopului prevăzut expres de art. 439[4] - înlăturarea consecințelor faptei, neutralizarea unui pericol sau prevenirea săvârșirii altor fapte. Or, lipsa autorizației de construire, ca atare, nu echivalează cu existența unui pericol, ci este necesară demonstrarea, cu probatoriu adecvat, a afectării normelor de siguranță sau a drepturilor terților...*

Instanța de apel a menționat că din cadrul normativ ulterior aplicabil, în special art. 387 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, în vigoare din 30 ianuarie 2025, care instituie un mecanism special de înregistrare a anumitor construcții executate fără autorizație, sub condiții stricte și cu mențiuni corespunzătoare în registru, excluzând totodată cazurile limită prevăzute la alin. (5). Din datele cauzei rezultă că imobilul se află într-o procedură de înregistrare inițiată de proprietar, fără a se fi probat incidența vreuneia dintre interdicțiile de la art. 387 alin, (5) Codul urbanismului.

În altă ordine de idei, instanța de apel a subliniat, că testul de proporționalitate impune examinarea comparativă a gravității faptei, a intensității ingerinței propuse, a alternativelor mai puțin intruzive și a efectelor asupra dreptului de proprietate. Or, în lipsa unei demonstrații privind pericolul sau pagubele produse sau iminente, aplicarea demolării ar depăși ceea ce este necesar într-o societate democratică, fiind susceptibilă să aducă atingere iremediabilă dreptului de proprietate, fără garanții că scopul preventiv/reparator nu poate fi atins prin mijloace mai blânde.

Argumentele recurentului cu privire la faptul că demolarea ar fi obligatorie, denaturează sensul art. 439[6] Cod contravențional și eludează rolul esențial al instanței de a verifica, in concreto, necesitatea și proporționalitatea măsurii. Instanța de apel a considerat, că prima instanță a exercitat corect această prerogativă, reținând că sancțiunea amenzii fiind suficientă și adecvată în raport

cu datele cauzei...".

A concluzionat reclamantul că instanța de judecată a constatat că nu există rapoarte tehnice și/sau acte cadastrale/urbanistice care să confirme că terenul de pe str. ***** este amplasat într-o zonă inundabilă sau în zona de protecție a apelor, râurilor și bazinelor de apă, așa cum pretinde Primăria or. Durlești în răspunsurile sale. Toate hotărârile judecătorești la care s-a făcut referire, denotă ilegalitatea și netemeinicia actelor administrative contestate. Actele emise de către Primăria or. Durlești afectează grav dreptul de proprietate al reclamantului Sergiu Vieru, care este unul garantat de art. 1 al primului Protocol adițional al CEDO.

Argumentele autorității publice pârâte:

La 28 noiembrie 2025, Primăria orașului Durlești a depus referința, prin care a indicat că consideră acţiunea ca inadmisibilă și neîntemeiată, din următoarele considerente (f.d.49-52).

În motivarea referinței sa invocat că la 18 martie 2025, reclamantul Vieru Sergiu a depus o cerere în adresa Primăriei or. Durlești, prin care a solicitat eliberarea certificatului privind edificarea construcției. Astfel, arhitectorul-șef din cadrul Primăriei or. Durlești, a examinat cererea și materialele anexate la aceasta, iar ulterior, i-a comunicat despre faptul că se află în imposibilitatea satisfacerii solicitărilor, motivând că reclamantul nu a întrunit condițiile art. 387 alin. (5), lit. a), b) din Codul urbanismului și al construcțiilor cu nr. 434/2023 și în termen de 15 zile urma să înlăture neajunsurile, iar actele au fost restituite fără eliberarea certificatului privind edificarea construcției.

La data de 23 mai 2025, reclamantul Vieru Sergiu a depus cerere prealabilă nr. 2110/25 prin care a solicitat anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 1302/25 din 23 aprilie 2025 și eliberarea certificatului privind edificarea construcției bunului imobil cu nr. cadastral *****, situate pe adresa: mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****.

Prin răspunsul nr. 1766/25 din 09 iunie 2025, reclamantului i s-a comunicat că refuzul a fost întemeiat în baza prevederilor reglementate de Planul Urbanistic General, aprobat prin decizia Consiliului or. Durlești nr. 8.13 din 01 octombrie 2008, deoarece bunul imobil ce aparține reclamantului cu drept de proprietate este situat în subzona ZP-6 - Protecție sanitară a râului Durlești, în hotar cu subzona VP-6 - subzonă verde (spații verzi). În aceste subzone, conform reglementărilor urbanistice în vigoare, este permisă exclusiv plantarea cu arbori și arbuști, iar executarea oricăror lucrări de construcție este strict interzisă, respectiv, potrivit art. 387, alin. (5), lit. b) din Codul Urbanismului și al Construcțiilor nr. 434/2023, se indică că este interzisă înregistrarea [...] a caselor individuale, a caselor de vacanță și a anexelor gospodărești în următoarele cazuri*:* b) construcția este executată în zonă protejată și nu există acordul autorității care a atribuit statutul de zonă protejată.

Prin urmare, reclamantul urma să depună o cerere, în scopul primirii acordului autorității care a atribuit statutul de zonă protejată, la caz, Consiliul or. Durlești.

Răspunsul nr. 1766/25 din 09 iunie 2025, a fost expediat la adresa unde domiciliază Vieru Sergiu, domiciliul indicat în buletinul de identitate a reclamantului - însă s-a întors cu avizul, „plecat”, iar ulterior, a fost ridicat fizic de către reclamant la data de 23 iunie 2025.

În drept, autoritatea publică a relatat că deși terenul îi aparține reclamantului cu drept de proprietate, acest drept trebuie exercitat în limitele prevăzute de lege. Conform motivării solicitării cererii reclamantului, se încalcă prevederile art. 387, alin. (4) lit. a), alin. (5) lit. b) din Codul urbanismului și al construcțiilor nr. 434/2023; alin. (4), construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire și/sau a documentației de proiect, care, la data de 30 ianuarie 2024, erau funcționale, și anume casele individuale cu cel mult două etaje, cu anexele gospodărești, din teritoriul intravilan al localităților și anexele gospodărești care pot constitui obiect independent al înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile, situate în limitele terenului pe care sunt amplasate casele individuale, înregistrate, din teritoriul intravilan al localităților, executate după anul 1996, precum și casele de vacanță cu cel mult două etaje, cu anexele gospodărești, construite pe terenurile întovărășirilor pomicole, și anexele gospodărești, situate pe terenurile întovărășirilor pomicole în limitele terenului pe care sunt amplasate casele de vacanță înregistrate, se înregistrează în Registrul bunurilor imobile în următoarele condiții:

a) în baza declarației, autentificate notarial, a proprietarului construcției de asumare a răspunderii personale privind corespunderea construcției respective cu cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor prevăzute de actele normative și de asumare a răspunderii pentru asigurarea integrității construcției în cauză pe întreaga durată a termenului de exploatare, precum și în baza acordurilor, autentificate notarial, ale proprietarilor terenurilor învecinate în cazul nerespectării retragerii normative față de limitele terenului. Declarația prevăzută de prezenta literă este însoțită de certificatul privind edificarea construcției, emis de către autoritatea administrației publice locale în care sunt incluse informațiile privind condițiile stipulate la alin.(5).

A notat că conform planului geometric anexat la materialele pentru eliberarea certificatului cu privire la edificarea construcției precum și conform foto copiilor anexate, bunul imobil și anume casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****, a fost construită cu nerespectarea retragerii normative față de limitele terenului și anume, nu este respectată distanța minimă față de hotarul cu terenul ce aparține domeniului public gestionat de APL Durlești.

5) Este interzisă înregistrarea, conform prevederilor alin. (4), a caselor

individuale, a caselor de vacanță și a anexelor gospodărești în următoarele cazuri:

a) construcția este executată în zonă inundabilă sau în zonă cu riscuri de alunecări de teren;

b) construcția este executată în zonă protejată și nu există acordul autorității care a atribuit statutul de zonă protejată.

La caz, potrivit art. 14 alin. (2) lit. o) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Consiliul local realizează următoarele competențe: decide, în condițiile legii, finanțarea și aprobarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului pentru localitățile din componența unității administrativ-teritoriale, respectiv, Consiliul orașului Durlești este și autoritatea care a atribuit statutul de zonă protejată, prin aprobarea Planului Urbanistic General la 01.10.2008.

Cât ține capătul de cerere cu privire la faptul că în anul 2020, reclamantului i-a fost eliberat Certificatul de Urbanism pentru proiectare cu nr. 152/20 din 06 octombrie 2020, acesta a fost eliberat în conformitate cu Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, din motive necunoscute la ziua de astăzi, au fost comise erori la specificarea regimului arhitectural-urbanistic, fapt ce adus la eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare.

Ulterior, reclamantul s-a adresat Primăriei or. Durlești în vederea eliberării Autorizației de construire, care, în urma vizitei în teritoriu de către specialiștii din cadrul APL Durlești - a fost constatat faptul că construcția era deja existentă, încălcând astfel indicațiile Certificatului de urbanism pentru proiectare, și anume: „Prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de construcție”**,** motiv pentru care i-a fost eliberat refuz la eliberarea Autorizației de construire.

Prin urmare, conform Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism, certificat de urbanism pentru proiectare este 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 și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și prin care permite elaborarea documentației de proiect, dar nu permit construirea fără autorizație de construire.

Refuzul eliberat nu poate fi anexat la dosar administrativ din motiv că potrivit Nomenclatorului dosarelor Primăriei or. Durlești, coordonat cu Direcția Arhivă a mun. Chișinău, termenul de păstrare a corespondenței și Registrele de evidență a corespondenței de ieșire/intrare este stabilit la 3 (trei) ani.

Reieșind din cele menționate supra*,* reclamantul a edificat această construcție samavolnic, fără eliberarea actului permisiv - autorizația de construire.

La 26 februarie 2026, Primăria or. Durlești a depus referință cu privire la

cererea de concretizare a acțiunii depusă de reclamantul Sergiu Vieru, solicitând respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.(f.d.119-121)

În motivarea referinței s-a invocat că refuzul de coordonare a proiectului de execuție nr. 0.35.B/25-CE este un act administrativ individual emis cu respectarea strictă a principiului legalității prevăzut de art. 21 din Codul administrativ al Republicii Moldova.

Reclamantul a solicitat coordonarea unui proiect privind rețelele externe de canalizare, în scopul conectării la sistemul public a unei construcții edificate fără acte permisive, construcție care nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile. Or, coordonarea unui asemenea proiect ar presupune, implicit, recunoașterea existenței și funcționalității unui bun imobil edificat cu încălcarea regimului juridic al autorizării construcțiilor. Administrația publică locală nu poate valida, nici direct și nici indirect, efectele unei construcții neautorizate, întrucât aceasta ar constitui o abatere gravă de la normele imperative din Codul urbanismului și construcțiilor.

Conectarea la rețelele tehnico-edilitare publice este o etapă subsecventă autorizării și recepționării legale a construcției. În lipsa actelor permisive de edificare a construcției, bunul nu poate dobândi statut juridic susceptibil de racordare la infrastructura publică.

În ce privește capătul de cerere cu privire la existența unor hotărâri judecătorești irevocabile, care au combătut argumentele Primăriei or. Durlești, care au stat la baza emiterii refuzului de eliberare a certificatului privind edificarea construcției, hotărârile judecătorești anexate nu fac obiectul cererii de chemare în judecată înaintată de reclamant, din următoarele considerente:

1. Conform art. 52 din Codul urbanismului și al construcțiilor nr. 434/2023 „Documentația de urbanism aprobată este obligatorie pentru întreg teritoriul localității respective. Documentația de urbanism este utilizată: a) la elaborarea documentației de proiect pentru execuția lucrărilor de construcții, cu eliberarea ulterioară a autorizației de construire; b) la elaborarea documentației de proiect pentru execuția lucrărilor de reconstrucție, de reparații capitale, de consolidare, de conservare, de restaurare, de reabilitare a monumentelor istorice; c) în scopul fundamentării solicitării unor surse financiare de la bugetul de stat pentru execuția obiectivelor de utilitate publică care nu sunt acoperite de bugetul local; d) în cadrul inițierii procedurii de declarare a utilității publice pentru execuția unor obiective ce implică exproprieri; e) pentru respingerea solicitărilor privind autorizarea execuției unor lucrări de construcții neconforme cu prevederile documentației de urbanism aprobate; f) în activitatea structurilor specializate din cadrul autorităților administrației publice locale.

Totodată, art. 73 din același act normativ menționat supra indică faptul că utilizarea terenurilor destinate construcțiilor și altor amenajări se efectuează în conformitate cu documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Autorizarea execuției lucrărilor de construcții în localități se efectuează numai în baza documentației de urbanism, elaborate, expertizate, avizate și aprobate conform prezentului cod, și are drept scop sporirea eficienței utilizării teritoriului, în general, și a zonelor rezidențiale, în special, inclusiv reconstrucția construcțiilor existente, proiectarea noilor cartiere locative cu infrastructură socială și tehnico-edilitară modernă și perfecționarea structurii de planificare.

Planul Urbanistic General, aprobat prin decizia Consiliului or. Durlești, produce efecte juridice obligatorii atâta timp cât nu a fost anulat pe cale judecătorească. În lipsa anulării deciziei nr. 8.13 din 01 octombrie 2008, documentația urbanistică, la caz - Planul Urbanistic General rămâne pe deplin opozabilă tuturor subiecților de drept. APL nu dispune de competență discreționară de a deroga de la reglementările urbanistice în vigoare. Emiterea unui certificat privind edificarea construcției într-o zonă unde construcțiile sunt interzise ar constitui un act administrativ ilegal și un exces de putere în sensul Codului administrativ.

2. Exemplul invocat de către reclamant - și anume decizia Curții de Apel Centru din 17 noiembrie 2025, prin care a fost respins recursul declarat de agentul constatator din cadrul Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică împotriva hotărârii Judecătoria Chișinău sediul Buiucani din 27 mai 2025 - este lipsit de relevanță juridică pentru prezenta cauză aflată pe rol în procedura contenciosului administrativ. Or, în speța contravențională la care face trimitere reclamantul, instanța de judecată a examinat legalitatea aplicării măsurii de siguranță prevăzute la art. 439^4-439^6 din Codul contravențional al Republicii Moldova, respectiv demolarea construcției neautorizate. Instanța a respins demersul agentului constatator în considerarea circumstanței că persoana vizată a invocat inițierea procedurii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, în temeiul art. 387 din Codul urbanismului și construcțiilor, susținând lipsa interdicțiilor prevăzute la alin. (5) al aceluiași articol.

Obiectul cauzei contravenționale a fost unul strict determinat - verificarea temeiniciei aplicării unei măsuri de siguranță într-un proces contravențional - și nu analiza legalității unui act administrativ individual sau a refuzului unei autorități publice de a emite un act permisiv. Prezenta cauză are ca obiect controlul legalității refuzului emis de autoritatea publică locală, în cadrul unei acțiuni în contencios administrativ întemeiate pe prevederile Codul administrativ al Republicii Moldova. Prin urmare, cadrul procesual, obiectul examinării, natura raportului juridic și standardul de control judiciar sunt fundamental diferite.

Mai mult, în litigiul contravențional instanța nu s-a pronunțat asupra obligației autorității administrației publice locale de a emite un act permisiv și nici asupra conformității construcției cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului. Instanța a analizat exclusiv condițiile aplicării unei măsuri de siguranță, fără a

substitui competența autorității emitente în materia autorizării construcțiilor.

În conformitate cu principiul legalității consacrat de art. 21 din Codul administrativ, autoritatea publică locală este obligată să acționeze strict în limitele competenței și în conformitate cu cadrul normativ aplicabil. Primăria or. Durlești nu poate emite acte permisive - inclusiv certificat de edificare a construcției, în situația în care acestea ar contraveni documentației de urbanism aprobate, sau altor exigențe imperative prevăzute de lege. Emiterea unui act administrativ cu încălcarea normelor urbanistice ar constitui un exces de putere și o încălcare directă a principiului legalității.

În concluzie, refuzul Primăriei or. Durlești de a elibera certificatul de edificare a construcției este legal, întemeiat și emis cu respectarea competențelor stabilite de lege, în temeiul normelor urbanistice și al principiului legalității actului administrativ.

Aprecierea instanței:

În ședința de judecată, reclamantul Sergiu Vieru a susținut cererea de chemare în judecată și cererea concretizată din motivele de fapt și de drept indicate.

În ședința de judecată reprezentantul Primăriei or. Durlești a pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind inadmisibilă și neîntemeiată.

Analizând argumentele expuse în acțiune, în referință, studiind înscrisurile anexate la dosarul administrativ, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea este admisibilă, dar neîntemeiată.

În privința admisibilității acțiunii în contenciosul administrativ.

În conformitate cu art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, 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.

Conform art. 11 alin. (1) din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi:

a) 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;

b) acte favorabile - actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

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

În temeiul art. 20 Cod 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.

În conformitate cu art. 39 alin. (1) Cod administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit.

Alin. (2) al aceluiași articol, statuează că 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 instanței de judecată competente.

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

În concordanță cu art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sunt 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.

În baza art. 209 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, 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 data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

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

- 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;
- competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;
- respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ;
- respectarea procedurii prealabile;
- respectarea termenului de înaintare a acțiunii;
- prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Instanța de judecată constată că la 09 iunie 2025, în urma examinării cererii prealabile nr. 2110/25 din 23 mai 2025, depusă de Sergiu Vieru, autoritatea publică pârâtă a emis răspunsul Primăriei or. Durlești cu nr. 1766/25, prin care nu s-a dat curs cererii prealabile (f.d. 15). Răspunsul Primăriei or. Durlești cu nr. 1766/25 din 09 iunie 2025, reclamantul Sergiu Vieru l-a recepționat la 23 iunie 2025 (f.d. 29).

Cu referire la prima condiție de admisibilitate se atestă că, răspunsul sus-

enunțat, în sensul prevederilor art. 10 și 11 al Codului administrativ, reprezintă un act administrativ individual, emanând de la o autoritate publică ca măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual, având caracter defavorabil.

La caz, cu referire la cele menționate, instanța reține că reclamantul revendică apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art. 17 Cod administrativ. Corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

La data de 16 iulie 2025, Sergiu Vieru, în termenul stabilit de lege, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Durlești, solicitând anularea răspunsurilor și obligarea Primăriei or. Durlești de a elibera certificatul privind înregistrarea construcției bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Unirii 42/1.

Așadar, obiect al contenciosului administrativ îl constituie obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual favorabil.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contenciosul administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Din considerentele expuse, instanța de judecată conchide că acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată conchide în privința netemeiniciei acțiunii, din următoarele considerente.

Actele cauzei cert denotă că, la 18 martie 2025, reclamantul Vieru Sergiu a depus în adresa Primăriei or. Durlești o cerere cu privire la eliberarea certificatului privind edificarea construcției și anume în temeiul art. 387 alin. (4) și alin. (5) din Codul urbanismului şi construcțiilor nr. 434/2023, solicitând eliberarea certificatului privind edificarea construcției în vederea înregistrării construcție casei de locuit/casei de vacanță, nr. cadastral *****, cu E+M etaje, suprafața 140 $m^{2,}$ amplasată în mun. Chişinău, or. Durlești, str. ***** (f.d.1, dosar administrativ).

La cererea cu privire la eliberarea certificatului privind edificarea construcției, reclamantul Sergiu Vieru a anexat:

- extrasul din registrul bunurilor imobile prin care se atestă că terenul cu număr cadastral ***** situat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, modul de folosință fiind pentru construcții, cu suprafața de 0,0282 ha, proprietar fiind Sergiu Vieru (f.d.3, dosar administrativ).

- declarația notarială nr. 2-240 din 30 ianuarie 2025 prin care se atestă că reclamantul Sergiu Vieru a declarat pe propria răspundere că casa de locuit și

construcția subterană, amplasată în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, număr cadastral *****, deținut în proprietate, anul inițierii construcției 2020, anul finisării construcției 2022, a fost construită în lipsa autorizației de construire (f.d.6, dosar administrativ);

- raportul lucrărilor cadastrale a casei de locuit din mun. Chișinău, or. Durlești, str. ***** (f.d.8-20, dosar administrativ).

Prin răspunsul nr. 1302/25 din 23 aprilie 2025 Primăria or. Durlești i-a comunicat reclamantului Sergiu Vieru că a examinat cererea cu nr. 1092/24 din 18 martie 2025, cu privire la eliberarea certificatului privind edificarea construcției a bunului imobil (casă de locuit și construcție subterană) cu nr. cadastral *****, prin urmare, Primăria or. Durlești se află în imposibilitatea examinării cererii, din motiv că reclamantul nu a întrunit condițiile art. 387 alin. (5) a), b) din Codul urbanismului și construcțiilor cu nr. 434/2023 și i-a comunicat, că în conformitate cu art. 74, 75, 76 alin. (2) Cod administrativ, urmează în 15 zile să înlături neajunsurile, iar actele au fost restituite fără eliberarea certificatului privind edificarea construcției (f.d.21, dosar administrativ).

La data de 23 mai 2025, reclamantul Sergiu Vieru a depus în adresa Primăriei or. Durlești o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 1302/25 din 23 aprilie 2025 şi eliberarea certificatului privind înregistrarea construcției bunului imobil (casă de locuit şi construcție subterană) cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chişinău, or. Durlești, str. ***** (f.d.22-25, dosar administrativ).

Prin răspunsul Primăriei or. Durlești nr. 1766/25 din 09 iunie 2025, i s-a comunicat că la data de 23 aprilie 2025, prin răspunsul nr. 1302/25, Sergiu Vieru a fost informat despre motivele de fapt şi de drept prin care este imposibilă eliberarea Certificatului privind edificarea construcției a bunului imobil (casă de locuit şi construcție subterană), situate pe terenul, cu nr. cadastral *****. Refuzul eliberării este întemeiat în baza prevederilor reglementate de Planul Urbanistic General, aprobat prin decizia Consiliului or. Durlești nr. 8.13 din 01 octombrie 2008, deoarece bunul imobil ce aparține cu drept de proprietate este situat în subzona ZP-6-protecție sanitară a râului Durlești, în hotar cu subzona VP-6 subzonă verde (spații verzi), prin urmare, în aceste subzone, conform reglementărilor urbanistice în vigoare, este permisă exclusiv plantarea cu arbori şi arbuști, iar executarea oricăror lucrări de construcție este strict interzisă, respectiv potrivit art. 387, alin. (5), lit. b) din Codul urbanismului şi al construcțiilor nr. 434. Prin urmare, în vederea obținerii Certificatului privind edificarea construcției, i s-a comunicat să depună o cerere, în scopul primirii acordul autorității care a atribuit statutul de zonă protejată, la caz, Consiliul orașului Durlești. (f.d.29, dosar administrativ).

În speță, obiectul contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie

verificarea legalității refuzului Primăriei or. Durlești de a elibera certificatul privind înregistrarea construcției bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****.

La caz, instanța remarcă că, autoritatea publică a stabilit că refuzul eliberării este întemeiat în baza prevederilor reglementate de Planul Urbanistic General, aprobat prin Decizia Consiliului or. Durlești nr. 8.13 din 01 octombrie 2008, deoarece bunul imobil ce aparține cu drept de proprietate este situat în subzona ZP-6-protecție sanitară a râului Durlești, în hotar cu subzona VP-6 subzonă verde (spații verzi).

Conform art. 387 alin. (4), (5), (5^1) din Codul urbanismului și al construcțiilor nr. 434 din 28 decembrie 2023, (4) construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire şi/sau a documentației de proiect, care, la data de 30 ianuarie 2024, erau funcționale, şi anume casele individuale cu cel mult două etaje, cu anexele gospodărești, din teritoriul intravilan al localităților şi anexele gospodărești care pot constitui obiect independent al înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile, situate în limitele terenului pe care sunt amplasate casele individuale înregistrate, din teritoriul intravilan al localităților, executate după anul 1996, precum şi casele de vacanță cu cel mult două etaje, cu anexele gospodărești, construite pe terenurile întovărășirilor pomicole, şi anexele gospodărești, situate pe terenurile întovărășirilor pomicole în limitele terenului pe care sunt amplasate casele de vacanță înregistrate, se înregistrează în Registrul bunurilor imobile în următoarele condiții:

a) în baza declarației, autentificate notarial, a proprietarului construcţiei de asumare a răspunderii personale privind corespunderea construcţiei respective cu cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor prevăzute de actele normative şi de asumare a răspunderii pentru asigurarea integrității construcţiei în cauză pe întreaga durată a termenului de exploatare, precum şi în baza acordurilor, autentificate notarial, ale proprietarilor terenurilor învecinate în cazul nerespectării retragerii normative faţă de limitele terenului. Declarația prevăzută de prezenta literă este însoțită de certificatul privind edificarea construcţiei, emis de către autoritatea administrației publice locale în care sunt incluse informațiile privind condiţiile stipulate la alin.(5);

b) concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, subcapitolul III al Registrului bunurilor imobile se completează cu notarea: „Bunul imobil este construit în lipsa documentației de urbanism ori cu abateri de la documentația de urbanism şi/sau normativele tehnice în construcții.” Notarea în cauză nu poate fi radiată pe durata de existență a bunului imobil;

c) proprietarul poartă răspundere civilă, contravențională sau penală, după caz, pentru eventuale prejudicii cauzate persoanelor terțe pe durata ciclului de viață a construcţiei respective;

d) modelul declarației şi al certificatului privind edificarea construcţiei, indicate la lit. a), se aprobă de către autoritatea administrativă centrală care asigură realizarea politicii de stat în domeniul geodeziei, cartografierii şi cadastrului;

e) în cazul în care consiliul local nu a aprobat nicio taxă pentru emiterea certificatului privind edificarea construcţiei, acesta se eliberează gratuit. Lipsa unei decizii în acest sens nu poate constitui temei pentru refuzul emiterii certificatului privind edificarea construcţiei.

(5) Este interzisă înregistrarea, conform prevederilor alin. (4), a caselor individuale, a caselor de vacanță şi a anexelor gospodărești în următoarele cazuri:

a) construcția este executată în zonă inundabilă sau în zonă cu riscuri de alunecări de teren;

b) construcţia este executată în zonă protejată şi nu există acordul autorităţii care a atribuit statutul de zonă protejată;

c) construcția este executată în zona de protecție a drumului sau a rețelelor edilitare (inginerești) şi nu există acordul entităților responsabile;

d) construcția este executată fără acordul scris al proprietarului – în cazul în care proprietarul construcţiei nu deţine drept de proprietate asupra terenului respectiv;

e) lipsa declarației şi, după caz, a acordurilor, autentificate notarial, prevăzute la alin.(4) lit. a).

(5^1) În cazul lipsei informației privind zonele inundabile sau zonele cu riscuri de alunecări de teren, autoritatea administrației publice locale indică acest fapt în certificatul privind edificarea construcţiei, iar solicitantul este în drept fie să finanțeze elaborarea şi realizarea de cercetări, studii şi expertize corespunzătoare, fie să înregistreze casa individuală, casa de vacanță sau anexa gospodărească conform prevederilor alin.(4), cu asumarea riscului şi a răspunderii pentru efectele unor potențiale inundații sau alunecări de teren.

Instanța de judecată reţine că refuzul eliberării certificatului privind înregistrarea construcției s-a întemeiat pe motivul că imobilul este amplasat în subzona *ZP-6 – protecție sanitară a râului Durleşti*, astfel cum aceasta este delimitată și reglementată prin Planul Urbanistic General.

În măsura în care construcția este amplasată într-o subzonă pentru care sunt instituite restricții de construire sau este necesară obținerea unor avize ori acorduri suplimentare, lipsa îndeplinirii acestor cerințe împiedică recunoașterea legalității construcției și, implicit, eliberarea certificatului privind înregistrarea acesteia.

La caz, instanța reține că reclamantului Sergiu Vieru i-a fost eliberat certificat de urbanism pentru proiectare nr.152/20 din 06 octombrie 2020, or, certificatul de urbanism pentru proiectare constituie un act premergător elaborării documentației de proiect.

Astfel, referitor la argumentul reclamantului cu privire la faptul că potrivit certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 152/20 din 06 octombrie 2020, rezultă în mod clar că destinația terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, este pentru construcții (construcție locativă) și nu sunt înregistrate careva restricții sau grevări, instanța de judecată menționează că exercitarea dreptului de a construi fiind supusă legislației urbanistice, normelor tehnice, regimului funcțional al zonei și procedurii de obținere a actelor permisive.

În speță, autoritatea publică locală a refuzat eliberarea certificatului privind edificarea construcției bunului imobil, deoarece reclamantul nu a întrunit condițiile art. 387 alin.(5) a), b) din Codul urbanismului și construcțiilor cu nr. 434/2023.

Or, deși reclamantului i-a fost solicitat prin răspunsul Primăriei or. Durlești nr.1302/25 din 23 aprilie 2025 să înlăture în termen de 15 zile neajunsurile, aceasta din urmă nu a prezentat acordul autorității competente care a atribuit statutul de zonă protejată, subzona *ZP-6 – protecție sanitară a râului Durlești,* or, aceasta este delimitată și reglementată prin Planul Urbanistic General.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. o) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Consiliul local realizează următoarele competențe: decide, în condițiile legii, finanțarea și aprobarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului pentru localitățile din componența unității administrativ-teritoriale, respectiv, Consiliul orașului Durlești este și autoritatea care a atribuit statutul de zonă protejată, prin aprobarea Planului Urbanistic General la 01 octombrie 2008.

În acest sens, anexarea documentelor enumerate la cererea cu privire la eliberarea certificatului privind edificarea construcției, nu generează automat obligația autorității de a emite certificatul privind edificarea construcției, indiferent de claritatea obiectului solicitat și de compatibilitatea construcției efectuate.

În cadrul unei acțiuni în obligare, emiterea unei hotărâri prin care autoritatea publică să fie obligată să adopte actul administrativ individual favorabil este posibilă numai dacă revendicarea reclamantului este întemeiată, toate condițiile legale pentru emiterea actului sunt întrunite, iar autorității publice nu îi mai rămâne nicio marjă de apreciere, soluția favorabilă fiind unica soluție legală posibilă.

Cu privire la criticile părții reclamante referitoare la existența unor hotărâri judecătorești irevocabile, instanța de judecată menționează că acestea nu se referă la obiectul litigiului în speța dată din următoarele motive.

Conform hotărârii Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 16 iunie 2014, menținută prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 27 mai 2025 s-a menționat că „deși informațiile prezentate de către ÎS „Institutul de Protecție pentru Organizarea Teritoriului” a Agenției Relații Funciare și Cadastru și Agenției Apele Moldovei sunt contradictorii cu cea prezentată de către IPSGA „Acvaproiect”, potrivit căreia râulețul Durlești face parte din rețeaua hidrografică a mun. Chișinău, și se înscrie în categoria de râulețe și râuri mici, fiind aplicabile ingerințele art. 4 al

Legii nr. 440 din 27 aprilie 1995, instanța de judecată a ținut cont și de faptul că în Registrul râulețelor și râurilor mici, cursul de apă din litigiu, nu este înregistrat, iar în astfel de condiții nu se impun condițiile art. 4 al legii sus-indicate. Canalul de apă a fost calificat drept un obiect hidrotehnic pentru care legea nu prevede zonă de protecție".

Instanța de judecată menționează, că reieșind din prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin decizia Consiliului or. Durlești nr.8.13 din 01 octombrie 2008, zona respectivă, este reglementată cu statut de zonă protejată, subzona ZP-6 – protecție sanitară a râului Durlești, în hotar cu subzona VP-6 subzonă verde (spații verzi).

Astfel, normele privind obiectele hidrotehnice reglementează exploatarea și administrarea construcțiilor hidrotehnice, în timp ce Planul Urbanistic General stabilește destinația funcțională a terenurilor și condițiile de utilizare a acestora în cadrul localității. Ori, calificarea canalului ca obiect hidrotehnic reprezintă doar stabilirea naturii juridice și tehnice a construcției și nu poate conduce, prin ea însăși, la schimbarea destinației urbanistice a terenurilor adiacente. O asemenea modificare ar putea avea loc numai prin aprobarea unei noi documentații de urbanism, în condițiile prevăzute de lege, și nu prin simpla constatare a caracterului hidrotehnic al canalului.

Prin urmare, invocarea faptului că legea nu prevede o zonă de protecție pentru canalul de apă este nerelevantă pentru litigiul dat, deoarece obiectul litigiului îl constituie regimul urbanistic al terenului, iar acesta este stabilit de Planul Urbanistic General, care încadrează terenul în zona verde.

În ce privește obligarea Primăriei or. Durlești să coordoneze proiectul de execuție nr.035.B/25 -CE „Casă de locuit individuală, nr. cadastral *****, or. Durlești, str. *****" , instanța de judecată menționează că prin răspunsul Primăriei or. Durlești nr.3831/25 din 26 decembrie 2025, reclamantului Sergiu Vieru i s-a comunicat că până la pronunțarea unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, Primăria or. Durlești se află în imposibilitate obiectivă de a coordona proiectul de execuție menționat. Ori, reclamantul Sergiu Vieru a depus acțiune împotriva Primăriei or. Durlești având ca obiect obligarea Primăriei or. Durlești de a elibera certificatul privind înregistrarea construcției bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chişinău, or. Durleşti, str. *****.

În măsura în care terenul sau construcția este amplasată într-o zonă pentru care Planul Urbanistic General stabilește un regim urbanistic special, inclusiv în zona verde, autoritatea are obligația de a verifica respectarea acestor restricții înainte de coordonarea proiectului de execuție.

Planul Urbanistic General, aprobat prin decizia Consiliului or. Durlești nr.8.13 din 01 octombrie 2008, produce efecte juridice atâta timp cât nu a fost anulat, fapt confirmat și de reclamant în cadrul ședinței de judecată.

Eliberarea certificatului privind înregistrarea construcției și coordonarea proiectului de execuție reprezintă proceduri administrative distincte, or, coordonarea unui asemenea proiect ar presupune, implicit, recunoașterea existenței și funcționalității unui bun imobil edificat cu încălcarea regimului juridic al documentației de urbanism. Administrația publică locală nu poate valida, nici direct și nici indirect, efectele unei construcții neautorizate, întrucât aceasta ar constitui o abatere gravă de la normele imperative stabilite de Codul urbanismului și construcțiilor.

Conectarea la rețelele tehnico-edilitare publice este o etapă subsecventă autorizării și recepționării legale a construcției. În lipsa actelor permisive de edificare a construcției, bunul nu poate dobândi statut juridic susceptibil de racordare la infrastructura publică.

În ce privește argumentul reclamantului precum că alte persoane fizice au obținut autorizații de construire, amplasate în zona râulețului Durlești, nu reprezintă un precedent care să oblige autoritatea publică locală să emită automat un act similar, în absența unei verificări riguroase a compatibilității funcțiunilor declarate cu regimul urbanistic și cu documentația de urbanism în vigoare.

În contextul principiului egalității și nediscriminării, prevăzut de art. 23 din Codul administrativ, trebuie menționat că egalitatea se referă la situații de fapt și de drept similare, fiind necesară o justificare obiectivă și rezonabilă a oricărei diferențe de tratament. Or, reclamantul nu a demonstrat că, în comparație cu proiectele invocate, s-ar afla în aceeași situație sub toate aspectele relevante (parametrii tehnici, conformitatea cu planurile urbanistice și normele în construcții, tipologia construcției etc.), astfel încât autoritatea publică locală să fie obligată să adopte o hotărâre identică.

Celelalte argumente invocate de partea reclamantă nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru anularea actului administrativ contestat şi urmează a fi respinse.

În acest context, 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 întemeiate, or, poziția reclamantului expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe argumente neprobate.

Coroborând normele legale citate cu circumstanțele speței, instanța deduce, că activitatea administrativă efectuată de către Primăria or. Durlești este una legală și întemeiată. Or, autoritatea publică la soluționarea speței a cercetat complet și multiaspectual circumstanțele și în limita competenței, a emis actul administrativ prin care și-a realizat scopul său legal.

În contextul celor relatate, instanța subliniază că pentru a fi anulat un act administrativ, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

Respectiv, nici unul din temeiurile invocate de reclamant întru anularea actului administrativ individual defavorabil, nu atinge nivelul minim pentru a putea fi reținut ca temei de anulabilitate a actului administrativ.

Instanța nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea răspunsurilor adresate reclamantului Sergiu Vieru, legalitatea acestora nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată, ori, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității și al egalității de tratament – ceea ce denotă că temei de admitere a acțiunii reclamantului nu există.

Prin urmare, raportând situația dată, la normele legale aplicabile speței, instanța de judecată conchide că autoritatea publică locală a acționat fără careva abateri sau încălcări de procedură, a luat în considerare toate faptele relevante și a exercitat dreptul conform scopului acordat prin lege și, deci, nu există temei privind obligarea acesteia la acțiune.

În conformitate cu art. 225 alin. (2) din Codul administrativ, verificând exercitarea de către Primăria or. Durlești a dreptului discreționar, instanța de judecată constată că, la examinarea cererilor reclamantului, autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, aplicând dispozițiile legale conform circumstanțelor speței.

În aceiași ordine de idei, instanța concluzionează că, în speță, actele administrative contestate nu încalcă principiul proporționalității între mijloacele folosite şi scopul urmărit, bazându-se pe probleme identificate, justificate obiectiv şi rezonabil.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri, respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

În conformitate cu prevederile art. 224-225 din Codul Administrativ al

Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Sergiu Vieru împotriva Primăriei or. Durlești cu privire la anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr.1302/25 din 23 aprilie 2025, anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr.1766/25 din 09 iunie 2025, anularea răspunsului Primăriei or. Durlești nr. 331/25 din 26 decembrie 2025 și obligarea Primăriei or. Durlești de a elibera certificatul privind edificarea construcției bunului imobil (casa de locuit și construcție subterană), obligarea Primăriei or. Durlești să coordoneze proiectul de execuție, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,
judecător Rodica Nicula