Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central (judecătorul Balan Eduard)
Dosarul nr.3a-6/26 (nr.2-*25100557-03-3a-12012026*)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de Contencios Administrativ

D E C I Z I E

12 martie 2026 mun.Bălți

în componența:
Președintele ședinței, judecătorul: Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Costaș și Ivan Parii
Grefier: Radmila Roșca

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de Primarul și Primăria mun.Bălți împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central, din 29 octombrie 2025, emisă în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Inamel Dent" către Primarul și Primăria mun.Bălți, privind anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

La 15 iulie 2025, SRL „Inamel Dent" s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Primarul și Primăria mun.Bălți, privind anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a invocat că, la 16.06.2025 s-a adresat către Autoritatea Publică Locală, Primăria municipiului Bălţi cu cerere prin care a solicitat eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparații şi renovare a construcției cu destinație comercială din mun.Bălţi, str.Tiraspol 9 „A" a cărei proprietar este „Inamel Dent" S.R.L.

Notează că, prin Decizia autorității administrației publice mun.Bălţi din 18.06.2025 s-a decis a refuza cererea nr.C423313/2025 depusă la 16.06.2025 pentru actul permisiv 17 Certificat de urbanism pentru proiectare eliberat de mun.Bălţi.

La fel a remarcat că, motivul deciziei de refuz a fost indicat după cum urmează „în procesul de examinare a cererii date cu ieșirea la fața locului s-a vizualizat că, careva lucrări de construcții s-au efectuat. Scopul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare este de a aduce la cunoștința solicitantului prescripțiile şi componentele care caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unei sau mai multor construcții/terenuri, stabilite de documentația de amenajare a teritoriului şi de urbanism, şi de a permite elaborarea documentației de proiect pentru una sau mai multe construcții şi, după caz, pentru rețelele edilitare (inginerești) aferente. Temeiul legal al

deciziei de refuz a fost indicat ca fiind Articolele 3, art.104 alin.(1), art.106 al Legii RM nr.434 din 28.12.2023, Codul urbanismului şi construcţiilor.

Consideră reclamantul că, refuzul autorității administrației publice mun.Bălţi în eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparații şi renovare a construcției cu destinație comercială din mun.Bălţi str.Tiraspol 9„A.” neîntemeiat şi ilegal, refuzul nu cuprinde o motivare corespunzătoare şi nu corespunde prevederilor: art.31 și art.118 Cod Administrativ, ce reglementează motivarea actului administrativ, la fel, decizia autorității administrației publice locale mun.Bălţi de refuz în eliberarea Certificatului solicitat, este contrară şi prevederilor al (1) art.104 Codului urbanismului şi construcţiilor, ce prevede scopul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Menționează că, SRL „Inamel Dent” a prezentat autorității administrației publice locale mun.Bălţi toate actele prevăzute de art.105 Cod Urbanismului şi Construcţiilor, şi anume: raportul de expertiză tehnică din octombrie 2024; copia extrasului de proprietate asupra imobilului; copia buletinului de identitate a semnatarului cererii; copia extrasului din Registrul de Stat al Persoanelor Juridice.

Mai notează reclamantul că, contrar prevederilor Codului Administrativ, citate mai sus, Primăria mun.Bălţi în persoana Primarului mun.Bălţi, face trimitere la prevederile art.106 Cod urbanismului şi construcţiilor, fără a indica care date falsificate sau eronate au fost prezentate autorității în vederea emiterii Certificatului solicitat, limitându-se la constatarea precum că, anumite lucrări de construcții s-au efectuat.

Prin urmare, reclamantul consideră că, autoritatea administrației publice locale mun.Bălţi neîntemeiat îi refuză SRL „Inamel Dent” eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare, în mod obligatoriu necesar pentru proiectarea lucrărilor de renovare a construcției aflate în proprietatea sa.

Solicită reclamantul:

- anularea decizia de refuz în eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare din 18.06.2025;

- obligarea autorității administrației publice locale mun.Bălţi la eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparații şi renovare a construcției cu destinație comercială din mun.Bălţi, str.Tiraspol 9 „A” a cărei proprietar este SRL „Inamel Dent”.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central, din 29 octombrie 2025, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Inamel Dent” către Primăria mun.Bălți și Primarul mun.Bălți, privind obligarea anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ.

- s-a anulat decizia de refuz din 18 iunie 2025 privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare la cererea nr.C423313/2025 din 16 iunie 2025 depusă de SRL „Inamel Dent”;

- s-a obligat Primarul mun.Bălți să elibereze certificatul de urbanism pentru proiectare la cererea nr.C423313/2025 din 16 iunie 2025 depusă de SRL „Inamel Dent”.

Solicitarea apelantului:

Invocând netemeinicia soluției instanței de fond, la 25 noiembrie 2025 Primarul și Primăria mun.Bălți au contestat-o cu apel (nemotivat), solicitând casarea hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central, din 29 octombrie 2025, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată.

Ulterior, la 03 februarie 2026, Primarul și Primăria mun.Bălți au depus apel motivat.

Termenul de declarare a apelului:

Conform art.231 alin.(1) din Codul administrativ, *hotărârile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.*

Potrivit art.232 alin.(1), (2) din Codul administrativ, *apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termenul de 30 zile de la data notificării hotărârii motivate.*

Conform art.111 alin. (3) din Codul de procedură civilă, *termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.*

Din materialele cauzei urmează că hotărârea contestată a fost pronunțată la data de 29.10.2025 (f.d.88), cererea de apel nemotivată a fost înregistrată la data de 25.11.2025 (f.d.90), ulterior la 05.01.2026 instanța de fond a expediat prin poșta electronică copia hotărârii motivate în adresa părților (f.d.100-101), iar la 03.02.2026, Primarul și Primăria mun.Bălți au depus apel motivat (f.d.104). Astfel, instanța de apel conchide că apelul nemotivat și cel motivat au fost depuse în termenii prevăzuți de lege.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, apelanții Primarul și Primăria mun.Bălți și-au exprimat dezacordul cu soluția instanței de fond, considerând-o neîntemeiată și pasibilă casării. Suplimentar au menționat că, concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, or, la cererea pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare reclamanta a anexat documentele necesare în conformitate cu prevederile art.105 al.(2) din Codul urbanismului şi construcțiilor nr.434 din 28.12.2023, inclusiv: - raportul de expertiză tehnică; - copia extrasului de proprietate; - cerere; - copia buletinului de identitate; - copia extrasului din RSPJ. Astfel, analizând documentele anexate la cererea de eliberate a certificatului de urbanism pentru proiectare, inclusiv planșele fotografice (parte a Raportului de expertiză anexat în dosarul administrativ), deplasându-se la fața locului, specialistul principal al Direcției Arhitectură şi Urbanism din cadrul Primăriei mun.Bălţi a constatat că anumite lucrări de construcții, atât interioare, cât şi exterioare s-au efectuat prin spargerea golurilor noi şi lărgirea golurilor existente în pereții structurali, goluri vechi (ușa de intrare și ferestre) au fost zidite, pe partea exterioară a intrării a fost construit un balcon la nivelul 2 pe partea stângă a

intrării, a început construcția a 2 pereți pe partea dreaptă a intrării cu antreu din prag și trepte, modificând astfel fațada clădirii dinspre strada Tiraspol. Reclamanta a prezentat Raportul de expertiză tehnică pentru un bun imobil care de fapt deja este în reconstrucție, fapt confirmat prin planșele fotografice (parte integrantă a Raportului de expertiză) și prin pct.3, pag.7 al Raportului de expertiză care prevede: „Construcția Comercială, Prestări Servicii, cu regim de înălțime (Parter + Etaj), cu nr. Cadastral: 0300301.423.01", din mun.Bălți, str.Tiraspol nr.9/A, Republica Moldova, reprezintă o clădire cu regim de înălțime (Parter + Etaj), edificată la sfârșitul sec.XX, cu eventuale replanificări și resistematizări pe parcursul anilor". Prin urmare, reclamanta a prezentat date eronate care nu corespund realității, ceea ce contravine prevederilor art.106 din Codul urbanismului și construcțiilor nr.434 din 28.12.2023. Reiterând cele invocate mai sus și din art.3, art.104 a Codului urbanismului și construcțiilor nr.434 din 28.12.2023, consideră că Decizia Primarului de a refuza eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nu reprezintă un exces de putere, ci o aplicare riguroasă a legii, fiind fundamentată pe o stare de fapt incontestabilă: reclamanta a procedat la reconstrucția clădirii în regim de fapt împlinit, în absența oricărui titlu autorizator prealabil. Actul solicitat are caracter preventiv și nu poate fi emis pentru intervenții finalizate, acestea fiind calificate drept construcții neautorizate. Ulterior, în încercarea de a intra într-o aparență de legalitate, aceasta a înaintat o documentație bazată pe date eronate sau false, prezentând operațiunea drept o intenție de a construi, când în realitate obiectivul era deja în proces de reconstrucție. Temeiul legal invocat de autoritate este pe deplin incident, deoarece legislația în materie de urbanism sancționează cu respingerea cererii orice neconcordanță între elementele tehnice prezentate și realitatea din teren. În speță, furnizarea unor date care maschează reconstrucția abuzivă sub forma unei viitoare investiții atrage în mod automat justificarea refuzului. A valida o astfel de cerere ar însemna ca autoritatea să devină complice la o practică ilegală. Refuzul Primarului este, așadar, un act de protejare a ordinii urbanistice în fața unei conduite bazate pe faptul împlinit și informații neconforme.

Comunicarea actelor:

La 11 februarie 2026, Colegiul civil a notificat intimata despre depunerea apelului, oferindu-i un termen până la 27 februarie 2026 pentru prezentarea referinței și probelor suplimentare (f.d.120).

Intimata SRL „Inamel Dent", nu a făcut uz de drepturile sale procedurale și nu a prezentat referință în termenul stabilit.

Poziția părților expusă în ședința instanței de apel:

Reprezentantul apelanților Primarul și Primăria mun.Bălți, Lina Andrieș (în baza procurii nr.03-19/3407 din 11.11.2025, valabilă pentru un termen de un an – f.d.119), în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat, solicitând admiterea acestuia, casarea soluției instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată; totodată reiterând argumentele cererii de apel. Suplimentar a explicat că, specialistul de la Direcția Arhitectură și Urbanism, responsabil

de eliberarea certificatului solicitat, a fost la fața locului și a constatat că construcția este deja în reconstrucție, fără a întocmi un careva act de constatare și/sau proces-verbal de examinare la fața locului, mai mut, nu a fost întocmit nici proces-verbal cu privire la contravenție pe numele reclamantului SRL ,,Inamel Dent". Reieșind doar din constatările specialistului s-a respins cererea reclamantului de eliberarea certificatului de urbanism; alte constatări nu au fost efectuate.

Reprezentantul intimatei SRL ,,Inamel Dent", avocatul Ceornea Eduard (în baza mandatului seria/nr.MA 2300913 din 02.07.2025 – f.d.2), în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat, cu menținerea hotărârii instanței de fond; totodată reiterând argumentele cererii de chemare în judecată.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind participanții la proces, examinând materialele dosarului, prin prisma pertinenții și admisibilității, în raport cu argumentele invocate, Completul judiciar al Colegiului civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră apelul ca fiind neîntemeiat şi care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din considerentele ce succed.

În conformitate cu art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, *examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: a) respinge apelul.*

Potrivit prevederilor art.195 Cod administrativ, *procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171.*

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) din Codul administrativ, *pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.*

Probatoriul cauzei denotă faptul că, la 15 iulie 2025, SRL „Inamel Dent" s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Primarul și Primăria mun.Bălți, solicitând:

- anularea decizia de refuz în eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare din 18.06.2025;
- obligarea autorității administrației publice locale mun.Bălţi la eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparații şi renovare a construcției cu destinație comercială din mun.Bălţi, str.Tiraspol 9 „A" a cărei proprietar este SRL „Inamel Dent", (f.d.4).

Judecând cauza în fond, prima instanță, prin hotărârea din 29.10.2025, a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Inamel Dent", (f.d.88).

Invocând netemeinicia soluției instanței de fond, în termen legal, Primarul și Primăria mun.Bălți a contestat-o cu apel, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central, din 29.10.2025, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată, (f.d.90).

Completul judiciar constată că hotărârea instanței de prim nivel este întemeiată, fiind adoptată cu aprecierea corectă a probelor administrate și cu aplicarea justă a normelor de drept material, motive din care aceasta se va menține.

În conformitate cu art.5 Cod administrativ, *activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operaţiunilor administrative realizate de autorităţile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.*

Potrivit art.6 Cod administrativ, *procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sânt părţi ale procedurii administrative.*

Conform art.10 alin.(1) Cod 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.*

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

Art.16 Cod administrativ prevede că, *dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.*

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

Prescripția art.20 din Codul administrativ relevă că, *dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod*.

Or, art.21 alin.(2) și (3) din Cod administrativ prevede că, *exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege*.

Aderent art.22 alin. (1) Cod administrativ relevă că, *autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sânt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.*

Potrivit art.39 alin.(2) din Codul 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 instanței de judecată competente.*

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

Astfel, potrivit art.206 alin.(1) lit.a) și b) Cod administrativ, *o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).*

Probatoriul cauzei denotă faptul că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în rate din 17.10.2024, SRL „Inamel Dent" a cumpărat de la Cucereavîi Alexandr și Cucereavîi Daria bunurile imobile – terenul (modul de folosință- pentru construcții) cu nr.cadastral 0300301.423, cu suprafața de 0,0097 ha, situat în mun.Bălți, str.Tiraspol nr.9/A, inclusiv, construcția cu nr.cadastral 0300301.423.01 cu suprafața de 77,9 m.p., (f.d.60-72).

Ulterior, la 18.10.2024 SRL „Inamel Dent" și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului și construcției indicate, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile din 22.01.2025, (f.d.19).

Astfel, în vederea eliberării Certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparație și renovare a construcției din str.Tiraspol nr.9/A, la data de 16.06.2025 SRL „Inamel Dent" s-a adresat către Autoritatea publică locală, fapt confirmat prin certificatul constatator nr.C423313/2025, (f.d.7, 31, 35-36).

Potrivit certificatului constatator nr.C423313/2025 la cererea de eliberare a Certificatului de urbanism pentru proiectare, SRL „Inamel Dent" a anexat Raportul de expertiză tehnică, elaborat de către experții tehnici atestați – în cazul lucrărilor de reconstrucție, restaurare, modificare sau consolidare a construcției sau, după caz, a încăperilor acesteia; copia extrasului de proprietate; cererea; copia buletinului de identitate și copia extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, (f.d.10-18).

Ulterior, la data de 18.06.2025 Autoritatea administrației publice locale a emis Decizia de refuz, la cererea SRL „Inamel Dent" Nr.C423313/2025 depusă la 16.06.2025 pentru actul permisiv 17 Certificat de urbanism pentru proiectare eliberat de către mun.Bălţi – Autoritatea administrației publice locale a fost refuzată. În motivarea acesteia s-a indicat că „în proces de examinarea cererii date cu ieșirea la fața locului s-a vizualizat că oarecare lucrări de construcții sau efectuat. Scopul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare este de a aduce la cunoștința solicitantului prescripțiile şi componentele care caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unei sau mai multor construcții/terenuri, stabilite de documentația de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi de a permite elaborarea documentației de proiect pentru una sau mai multe construcții şi, după caz, pentru rețelele edilitare (inginerești) aferente. Drept temei legal s-au indicat art.3, art.104 alin.(1), art.106 Codul urbanismului şi construcțiilor, totodată, ca recomandare i s-a menționat SRL „Inamel Dent" asupra necesității de a se conforma cu legislația în vigoare, (f.d.8).

Nefiind de acord cu Decizia de refuz din 18.06.2025, la 15.07.2025 SRL „Inamel Dent” a promovat o acțiune în instanța de contencios administrativ către Primăria și Primarul mun.Bălți, privind anularea Deciziei de refuz în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare din 18.06.2025 și obligarea la eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparații şi renovare a construcției cu destinație comercială din mun.Bălţi, str.Tiraspol 9 „A” a cărei proprietar este SRL „Inamel Dent”.

Potrivit art.26 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.436 din 28.12.2006, *primarul este autoritatea reprezentativă a populației unității administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local. El participă la ședințele consiliului local şi are dreptul să se pronunțe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot*.

Art.29 alin.(1) lit.s) din Legea administrației publice locale prevede că, *pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuții de bază: s) asigură elaborarea şi avizarea, în condițiile legii, a documentației de urbanism şi amenajare a teritoriului, o supune procedurii de evaluare strategică de mediu în conformitate cu Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu şi o prezintă spre aprobare consiliului local*.

Conform art.3 Codul urbanismului şi construcțiilor, ***certificat de urbanism pentru proiectare*** *este act cu caracter de reglementare şi caracter obligatoriu, în cazul în care planul urbanistic general aprobat are o vechime de peste 10 ani, sau cu caracter facultativ, în cazul în care planul urbanistic general aprobat are o vechime de până la 10 ani, care este eliberat de către emitent şi prin care se aduc la cunoştința solicitantului prescripțiile şi componentele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unei construcții/al unui teren, stabilite în documentația de amenajare a teritoriului şi de urbanism, şi care permite elaborarea documentației de proiect*; ***emitent al certificatului de urbanism***, ***al autorizației de construire şi al autorizației de desființare (emitent)*** *– autoritatea executivă a administrației publice locale, cu excepțiile prevăzute la art.107 alin.(9) şi art.156 alin.(2) şi (3)*.

Potrivit art.104 alin.(1) – (2) din Codul urbanismului şi construcțiilor, *scopul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare este de a aduce la cunoştința solicitantului prescripțiile şi componentele care caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unei sau mai multor construcții/terenuri, stabilite de documentația de amenajare a teritoriului şi de urbanism, şi de a permite elaborarea documentației de proiect pentru una sau mai multe construcții şi, după caz, pentru rețelele edilitare (inginerești) aferente. Certificatul de urbanism pentru proiectare este obligatoriu în cazul în care planul urbanistic general aprobat are o vechime de peste 10 ani*.

În conformitate cu art.105 alin.(1) – (2) Codul urbanismului şi construcțiilor, *(1) pentru emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare (anexa nr.4), solicitantul depune în adresa emitentului o cerere de eliberare în formă electronică, prin intermediul SIA GEAP, sau pe suport de hârtie. (2) La cererea indicată la alin.(1) din prezentul articol se anexează originalele şi copiile de pe următoarele documente: a) raportul de*

expertiză tehnică, elaborat de către experţii tehnici atestaţi – în cazul lucrărilor de reconstrucţie, restaurare, modificare sau consolidare a construcţiei sau, după caz, a încăperilor acesteia; b) acordul scris al proprietarului. Sunt exceptaţi de obligaţia de a deţine şi de a prezenta acordul scris al proprietarului administraţia şi rezidenţii zonelor economice libere, care au înregistrat dreptul de superficie în Registrul bunurilor imobile – pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producţie (construirea halelor industriale) şi a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare desfăşurării activităţilor prevăzute de Legea nr.440/2001 cu privire la zonele economice libere; c) acordul de mediu emis în rezultatul evaluării impactului asupra mediului – pentru activităţile planificate prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr.86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului sau pentru lucrările pentru care este stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului conform anexei nr.2 la legea menţionată; d) avizul pozitiv al organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural – în cazul lucrărilor de reparaţie, conservare, restaurare, reabilitare a monumentelor istorice incluse în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, precum şi în cazul execuţiei construcţiilor noi pe terenurile şi în zonele de protecţie ale acestora.

Aderent alin.(4) al aceluiași articol reglementează că, *în cazul în care la cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare nu sunt anexate toate documentele indicate la alin.(2), emitentul nu înregistrează cererea respectivă*.

Reieșind din normele enunțate, Colegiul judiciar remarcă faptul că, SRL „Inamel Dent” a prezentat întreg setul de acte necesare, fiind însuși proprietar al terenului și construcției pentru care a solicitat eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparații şi renovare a construcției cu destinație comercială, mai mult ca atât, reieșind prevederile art.105 Codul urbanismului şi construcțiilor, toate actele anexate la cerere erau conforme, or, într-un final cererea a fost înregistrată, fiind eliberat certificatul constatator nr.C423313/2025.

La rândul său, instanța de fond a reliefat că la baza emiterii Deciziei de refuz, Primarul și Primăria mun.Bălți au reținut prevederile art.106 din Codul urbanismului şi construcțiilor, care relevă că, *în cazul în care, pe parcursul verificării autenticităţii datelor din cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare şi din documentele anexate, utilizând serviciul de acces la date, parte componentă a platformei de interoperabilitate, în conformitate cu actele normative cu privire la schimbul de date şi interoperabilitate, sunt identificate date falsificate şi/sau date eronate, emitentul refuză eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, informează, în formă scrisă, solicitantul despre acest fapt, returnându-i documentele prezentate, şi sesizează organele de drept competente*.

În atare ordine de idei, Colegiul judiciar subliniază că, prescripția art.106 din Codul urbanismului şi construcțiilor, expres stipulează că, eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi refuzată doar în caz de depistare a unor date falsificate şi/sau date eronate, astfel invocând prevederea dată, autoritatea administrației publice locale nu a motivat care anume date sunt false și eronate, indicând că, în cadrul examinării cu ieșirea la fața locului s-au vizualizat careva lucrări de construcție.

Mai mult, întru susținerea poziției sale, instanța de fond a oferit autorității publice posibilitatea de a prezenta documente confirmative, în urma ieșirii la fața locului și executării lucrărilor de construcție de către SRL „Inamel Dent”, însă acesta nu a prezentat nici un act, bazându-se doar pe planșele fotografice anexate la raportul de expertiză tehnică prezentat de reclamant.

Totodată instanța inferioară a accentuat că, nici în referința depusă autoritatea publică pârâtă nu și-a motivat decizia de refuz în eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparații şi renovare a construcției cu destinație comercială din mun.Bălţi, str.Tiraspol 9/A, prin argumente plauzibile și justificative.

Concomitent este de remarcat că, în ședința instanței de apel, reprezentantul părții apelante a menționat că, deși specialistul de la Direcția Arhitectură și Urbanism, a fost la fața locului și a constatat că construcția este deja în reconstrucție, nu a întocmit un careva act de constatare și/sau proces-verbal de examinare la fața locului, mai mut, nu a fost întocmit nici proces-verbal cu privire la contravenție pe numele reclamantului SRL „Inamel Dent”. Deci, reieșind doar din spusele specialistului s-a respins cererea SRL „Inamel Dent” de eliberarea certificatului de urbanism, or, alte constatări nu au fost efectuate.

Drept urmare, instanța de prim nivel just a dat o apreciere critică celor indicate în decizie, or, în pct.4 al Raportului de expertiză tehnică, elaborat de către expertul tehnic atestat – Dohmilă Iurie, se învederează că „*la moment lucrări de construcție – montaj nu se efectuează şi proprietarul solicită evaluarea stării tehnice a construcțiilor portante a obiectului în privința corespunderii lor normelor şi normativelor în construcții pentru posibilitatea utilizării în viitor cu destinația solicitată*”.

Colegiul judiciar va respinge alegațiile părții apelante precum că, SRL „Inamel Dent” a solicitat eliberarea unui Certificat de urbanism pentru proiectare a lucrărilor de reparații şi renovare a construcției, pentru un bun imobil care de fapt deja este în reconstrucție, fapt confirmat prin planșele fotografice (parte integrantă a Raportului de expertiză) şi prin pct.3, pag.7 din Raport, or, analizând raportul de expertiză se constată că, acesta se referă la descrierea construcției și analiza documentației de informare, însă nu denotă că, SRL „Inamel Dent” a efectuat replanificările și resistematizările construcției.

În sensul dat, art.3 din Codul urbanismului şi construcțiilor, relevă că, ***lucrări de construcții*** *reprezintă complex de procese de construire, realizate conform documentației de proiect, care are drept rezultat o producție finită, exprimată prin părți sau elemente constructive ale construcției şi/sau ale instalațiilor aferente acesteia; lucrări de intervenție în timp asupra construcției existente: lucrări de reconstrucție, de modernizare, de modificare, de transformare, de consolidare, de extindere şi de reparații capitale, iar* ***reconstrucție*** *este ansamblu de lucrări de construcții care au ca rezultat schimbarea indicilor tehnico-economici de bază sau schimbarea destinației construcției, cu scopul de a aduce indicii de exploatare la nivelul cerințelor contemporane. Reconstrucția include lucrările de modernizare, de modificare, de transformare, de replanificare, de reamenajare, de retehnologizare, de renovare, de reabilitare şi de extindere.*

Astfel, în pofida celor menționate supra, instanța de fond corect a statuat asupra lipsei lucrărilor de construcție pretinse a fi efectuate de SRL „Inamel Dent” care ar avea în rezultat un produs finit sau lucrări de reparații capitale a construcției deja existente.

În atare ordine de idei Colegiul judiciar reține că, certificatul de urbanism constituie actul administrativ de informare prin care autoritatea publică stabilește cadrul urbanistic obligatoriu pentru elaborarea documentației de proiectare, fără a conferi dreptul de executare a lucrărilor de construcții.

În dezvoltarea acestei idei, instanța de apel atestă că, decizia contestată este emisă în contradicție cu normele legale, or, potrivit art.31 Cod administrativ în coroborare art.118 alin.(1) – (3) Cod administrativ, (1) *Motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii. (2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc. (3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia*.

Conform art.120 alin.(1) Cod Administrativ, *un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă: a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ; b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ; c) numele destinatarului actului administrativ; d) data la care a fost emis actul administrativ; e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ); f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ; g) decizia cu privire la cheltuieli; h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac; i) semnătura olografă/electronică a persoanei din cadrul autorităţii publice care a emis actul administrativ sau, după caz, semnătura electronica a autorităţii care a emis actul administrativ*.

La acest aspect Colegiul judiciar conchide că, decizia de refuz din 18.06.2025, fiind un act administrativ defavorabil nu întrunește prevederile art.118 Cod administrativ, adică acesta nu este motivat în fapt și nu conține o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului, după cum prevede legea.

Reieșind din faptul că, autoritatea publică pârâtă a admis abateri în materia competenței stabilite de lege de emitere a actelor administrative contestate, fapt care a dus la încălcarea drepturilor SRL „Inamel Dent”, Colegiul judiciar va reține soluția instanței de fond prin care s-a admis integral acțiunea formulată de SRL „Inamel Dent”.

Astfel, în lipsa unor argumente coerente și convingătoare, precum și a unui suport probator de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul conchide că prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și a aplicat corect normele de drept material și procedural, hotărârea fiind legală și întemeiată.

Ținând cont de cele constatate mai sus, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord va respinge apelul declarat de Primarul și Primăria mun.Bălți împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central, din 29 octombrie 2025.

În conformitate cu dispozițiile art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Respinge cererea de apel declarată de Primarul și Primăria mun.Bălți împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central, din 29 octombrie 2025, emisă în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Inamel Dent” către Primarul și Primăria mun.Bălți, privind anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ.

Decizia este definitivă, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea deciziei motivate prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător **Elena Grumeza**

Judecători: **Natalia Costaș**

Ivan Parii