Prima instanță: Judecătoria Orhei sediul central (jud. A.Balan)
Dosarul nr.3r-48/25 (nr. 2-24097902-03-3r-23042025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul civil şi de contencios administrativ
D E C I Z I E

30 septembrie 2025 **mun.Bălţi**

Instanța compusă din:
Președintele completului, judecător Elena Grumeza
Judecătorii Natalia Costaș, Svetlana Ghercavii

examinând, fără citarea părților, recursul declarat de ***** și *****,

în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra către Primarul mun. Orhei și Primăria mun.Orhei privind contestarea actului administrativ,

împotriva încheierii Judecătoriei Orhei sediul central din 26.02.2025,-

c o n s t a t ă :

Poziția părții:

La 02.09.2024 Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra s-au adresat cu acțiune în contencios administrativ către Primarul mun. Orhei și Primăria mun.Orhei, solicitând anularea dispoziției nr.320 din 5 august 2024 privind revocarea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr.57 din 18.5.2021, a autorizației de construire nr.24 din 24.5.2021 și a autorizației de construire nr.13 din 16.02.2024.

În motivarea acțiunii au invocat că la 05.08.2024 Primarul mun. Orhei Tatiana Cociu a emis dispoziţia nr.320 prin care a dispus revocarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.57 din 18.05.2021, autorizaţiei de construire nr.24 din 24.05.2021 şi autorizaţiei de construire nr.13 din 16.02.2024.

Menționează reclamanții că la 10.06.2020 de către Consiliul municipal Orhei a fost adoptată decizia nr.6.11.5 prin care s-a decis substituirea subzonei funcţionale „Vp - subzonă spaţii verzi" situată în cadrul Unităţii teritoriale de referinţă UTR-1, cu subzona funcţională „L_1 - subzona de locuinţe cu regim mic de înălţime şi terenuri pentru dezvoltare", pentru terenul din ***** cu nr. cadastral ***** din *****.

În acest mod, prin decizia Consiliului mun.Orhei a fost substituită subzona funcţională din spaţii verzi în subzonă de locuinţe cu regim mic. Astfel, a fost permisă

construcţia în această subzonă şi anume pe terenul cu nr. cadastral ***** a construcţiilor cu regim mic de înălţime.

La 18.05.2021 Primarul mun.Orhei Pavel Verejanu a emis certificatul de urbanism pentru proiectare nr.57, prin care s-a certificat proiectarea construcţiei cu locuinţe individuale înşiruite D+P+E pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în *****, strada *****. Certificatul în cauză a fost emis conform cerinţelor stabilite prin Planul Urbanistic General al *****, aprobat prin decizia Consiliului Local nr.10.43 din 30.10.2009.

La fel, la 16.02.2024 Primarul mun.Orhei Tatiana Cociu a emis autorizaţia de construire nr.13, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construcţie a locuinţelor individuale înşiruite D+P+E pe terenul cu nr. cadastral *****,situat în *****, sector Nord, strada *****.

Aşadar, de către proprietarii terenului cu nr. cadastral ***** au fost elaborate toate actele necesare şi permisive pentru elaborarea PUD-ului în vederea încadrării obiectivului preconizat pentru proiectare şi construcţie în subzona aprobată. Respectiv, odată ce au fost perfectate toate actele necesare, Primarul ***** a confirmat posibilitatea executării lucrărilor de construcţie a locuinţelor individuale înşiruite D+P+E pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în *****, sector Nord, strada *****, fapt pentru care s-a emis la început certificatul de urbanism şi ulterior, autorizaţia de construire.

În lipsa unui temei juridic şi faptic, la data de 05.08.2024 Primarul mun. Orhei Tatiana Cociu a revocat certificatul de urbanism nr. 57 din 18.05.2021 şi autorizaţiile de construire nr. 24 din 24.05.2021 şi nr. 13 din 16.02.2024.

Învederează că Dispoziţia nr. 320 din 05.08.2024 nu conţine o motivare.

Insistă asupra faptului că prin revocarea certificatului de urbanism şi autorizaţiei de construire se încalcă grav dreptul de proprietate al reclamanţilor, care executând în tocmai procedura prevăzută de lege, perfectând toate actele necesare şi deţinând toate permisiunile, nu-şi pot valorifica proprietatea lor.

Subliniază că dreptul lui Valentin Nemeț şi Alexandra Nemeț de a construi pe terenul cu nr. cadastral *****. este prevăzut prin decizia nr.6.11.5 din 10.06.2020 adoptată de Consiliul mun. Orhei, care este în vigoare și la momentul de fată.

Solicită Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra anularea dispoziției nr.320 din 05.08.2024, emisa de Primarul mun.Orhei, suspendarea efectelor actului administrativ.

La 18.02.2025 ***** și ***** în cadrul prezentului proces au depus cerere privind atragerea în proces în calitate de terți.

În motivarea cererii au invocat că la Judecătoria Orhe sediul central la data de 19.07.2024 a fost înregistrată cauza de contencios administrativ la cererea de chemare in judecată depusă de *****, ***** către Primăria Orhei, Consiliul municipal Orhei, persoane terţe Nemet Valentin şi Nemeţ Alexandra privind contestarea actelor

administrative. Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat: anularea actelor administrative: certificatul de urbanism nr.57 din 18.05.2021, autorizaţia de construire nr.24 din 24.04.2021, autorizaţia de construire nr. 13 din 16.02.2024, decizia Consiliului municipal nr.6.11.5 din 10.06.2020; suspendarea executării actelor adminsitrative.

La 05.08.2024, urmare a prescripţiei emisă de Inspectoratul Naţional pentru Supraveghere Tehnică din 01.08.2024, care a efectuat procedura de control la plângerile depuse de ei, prin decizia Primarului mun. Orhei, d-na Tatiana Cociu au fost revocate în tot certificat de urbanism nr.57 din 18.05.2021 şi autorizaţia de construire nr.13 din 16.02.2024.

Prin cererea concretizată ulterior, înregistrată la 12.08.2024, dânșii au solicitat instanţei de contencios administrativ: constatarea nulității și anularea deciziei Consiliului municipal nr.6.11.5 din 10.06.2020; suspendarea executării deciziei Consiliului municipal nr. 6.11.5 din 10.06.2020.

Potrivit Portalului instanţelor de judecată la 02.09.2024 persoanele terţe Nemeţ Valentin şi Alexandra au contestat în ordinea contenciosului administrativ decizia Primarului mun.Orhei, d-na Tatiana Cociu nr.320 din 05.08.2024.

La 15.02.2025 în instanţa de judecată a fost înregistrată cererea de concretizare a cerinţelor din acţiunea de bază înregistrată la data de 17.07.2024 de reclamanţiii ***** şi *****, care au solicitat instanţei de contencios administrativ, în variantă finală: constatarea nulităţii și anularea deciziei Consiliului municipal nr.6.11.5 din 10.06.2020; constatarea nulităţii și anularea certificatului de urbanism nr.57 din 18.05.2021, autorizaţiei de construire nr. 24 din 24.04.2021, autorizaţie de construire nr.13 din 16.02.2024; suspendarea executării actului administrativ - decizia Consiliului municipal nr. 6.11.5 din 10.06.2020.

Din cele relatate mai sus se constată faptul, că procedura administrativă de verificare a legalităţii actelor permisive (certificat de urbanism nr. 57 din 18.05.2021 şi autorizaţia de construire nr.13 din 16.02.2024) pentru construcţia imobilului din *****, emise pe numele reclamanţilor Nemeţ Valentin şi Alexandra, care s-a soldat cu emiterea dispoziţiei primarului mun.Orhei Tatiana Cociu privind revocarea în tot a certificatului de urbanism nr.57 din 18.05.2021 şi autorizaţiei de construire nr. 13 din 16.02.2024, a fost declanşată la cererea lui ***** şi *****, respectiv dânșii au calitate de participant la procedura administrativă, în care au fost revocate actele permisive pentru construcţia bunului imobil.

La Primăria Orhei au avut loc minim 3 întâlniri a locatarilor cu dna Primar Tatiana Cociu, prin care s-au explicat încălcările grave comise la procedura de autorizare a acestei construcţii, iar Primarul Tatiana Cociu a emis dispoziţia nr.320.

Totodată în instanţa de judecată a fost înregistrată cererea lor privind constatarea nulităţii şi anularea actelor administrative: certificat de urbanism nr. 57 din 18.05.2021 şi autorizaţia de construire nr. 13 din 16.02.2024.

Mai mult ca atît, autoritatea publică locală a eliberat acte permisive: certificat de urbanism nr.57 din 18.05.2021 şi autorizaţia de construire nr.13 din 16.02.2024 pentru construcţia imobilului din *****, pe teren situat în zona funcţională urbanistică VP-Spaţii Verzi. Totodată pe terenul din ***** sunt amplasate reţelele orăşeneşti ce deservesc str. Negruzzi, iar în procesul de eliberare a actelor permisive, autoritatea publică nu a ţinut cont de acest factor şi a nu respectat zona de protecţie a acestor reţele şi nici distanţele faţă de construcţiile din vecinătate, care sunt casele lor. Or, zona Vp- spaţii verzi prezintă interes nu doar pentru toţii locuitorii străzii ***** dar pentru locuitorii întregului oraş.

Poziţia instanţei:

Prin încheierea Judecătoriei Orhei sediul central din 26.02.2025 cererea înaintată de ***** și ***** privind atragerea în proces în calitate de terți s-a respins.

Solicitarea recurentului:

La 10.03.2025 ***** și ***** au declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Orhei sediul central din 26.02.2025, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii, cu soluționarea problemei în fond prin emiterea unei soluții de admitere a cererii privind atragerea lor în proces.

Argumentele părţilor:

În motivarea recursului au reiterat argumentele din cererea privind atragerea în proces în calitate de terți. Suplimentar au menționat că dânșii revendică încălcarea drepturilor sale prin activitatea administrativă a Primăriei Orhei, care initial a emis actele permisie pentru construcţia imobilului şi mai apoi în procedură administrativa declanşată la plîngerea lor a revocat prin dispoziţie a Primarului mun. Orhei actele permisive, certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire, or actul administrativ contestat de Nemeţ Valentin este un act administrativ individual favorabil lor, emis în cadrul procedurii administrative la care au fost parte, prin care s-a încheiat procedura administrativă conform art.78 din Codul administrativ. Mai mult ca atât, dacă drepturile unei persoane sunt efectiv încălcate este o chestiune de fond care se analizează în cadrul judecării pe fond a cauzei.

Indică că reprezentantul Primăriei Orhei nu se prezintă din principiu la şedinţele de judecată şi, prin respingerea cererii de primire ca persoane terţe, reiese că procesul de judecată de anulare a dispoziţiei nr.320 îl vor desfăşura doar reclamanţii, fără ca cineva să aducă argumente de ce această dispoziţie trebuie menţinută, ceea ce le încalcă grav drepturile de locatari afectaţi direct de această construcţie.

Menționează că această construcţie a fost stopată datorita multiplelor lor cereri şi solicitări către toate instituţiile statului şi prin respingerea cererii de atragere în calitate de persoane terţe se pune la dubii respectarea drepturilor lor, ca locatari din zonă, care suferă zilnic pe urma acestei fărădelegi. În plus, ei, locatarii, deţin acte suplimentare (expertiză judiciară, răspunsuri din partea instituţiilor statului), care pot constitui un suport legislativ puternic pentru instanţă, dar dacă nu sunt admişi ca persoane terțe pe acest dosar, aceste materiale rămân neprecăutate şi pot afecta corectitudinea aprecierii legalităţii dispoziţiei nr. 320.

La 05.09.2025 ***** și ***** au depus cerere de suplinire la recurs în care au indicat că actul judecătoresc contestat îl consideră nelegal, netemeinic şi emis cu o interpretare eronată şi formalistă a normelor de drept procedural şi material. Prin încheierea recurată, prima instanţă a respins, în mod nejustificat, cererea de atragere în calitate de persoane terţe în litigiul, având ca obiect anularea dispoziţiei Primarului mun. Orhei nr. 320 din 05.08.2024 - un act administrativ emis tocmai ca rezultat al demersurilor lor legale.

Susțin recurenții că dispoziţia de revocare nr.320/2024 reprezintă pentru ei un act administrativ individual favorabil, iar acţiunea intimaţilor Nemeţ se încadrează direct în ipoteza obligatorie de la art.205 alin. (2) lit. a) Cod administrativ.

Excluderea lor din procesul judiciar, după ce au avut calitatea de participanţi la procedura administrativă prealabilă, rupe continuitatea logică şi juridică a controlului de legalitate şi încalcă dreptul la o protecţie juridică efectivă.

În opinia recurenților instanţa a ignorat obligaţia imperativă de a-i atrage în proces, conform art.205 alin.(2) lit. a) Cod administrativ; calitatea lor de participanţi la procedura administrativă care a generat actul contestat, impactul direct şi grav pe care soluţia din acest litigiu îl are asupra drepturilor lor fundamentale la proprietate, la un mediu sănătos şi la un proces echitabil.

Termenul de declarare a recursului:

Conform art.242 Codul administrativ, recursul împotriva încheierii judecătoreşti se depune motivat la instanţa de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătoreşti, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis încheierea contestată transmite neîntîrziat recursul împotriva încheierii judecătoreşti împreună cu dosarul judiciar instanţei competente să soluţioneze recursul.

Din analiza materialelor dosarului, instanța de recurs constată că copia încheierii contestate a fost expediată reprezentantului recurenților, avocatului Diana Munteanu prin intermediul poștei electronice la 26.02.2025 /f.d.110 vol.2/. Recursul a fost declarat la

10.03.2025 /f.d.111-116 vol.2/, prin urmare, recursul este declarat în termenul stabilit de lege**.**

Aprecierea instanţei de recurs:

Verificând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu încheierea contestată şi normele legale relevante speţei, completul Colegiului civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord consideră recursul neîntemeiat din următoarele considerente.

Conform art.241 alin.(1) din Codul administrativ, încheierile primei instanțe și ale instanței de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărâre, în cazurile prevăzute de prezentul cod și de alte legi.

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

Potrivit art.243 alin.2,3 Cod administrativ, (2) Instanţa competentă soluţionează recursul împotriva încheierilor judecătoreşti fără şedinţă de judecată. Dacă consideră necesar, instanţa competentă poate cita participanţii la proces. (3)Decizia prin care se soluționează recursul împotriva încheierii judecătorești se motivează în scris. În acest context, instanța de recurs constată din actele cauzei următoarea stare de fapt.

În accepțiunea art.3 Cod administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Materialele cauzei denotă următoarea stare de fapt: la 18.05.2021 Primarul mun.Orhei Pavel Verejanu a emis certificatul de urbanism pentru proiectare nr.57, prin care s-a certificat proiectarea construcţiei cu locuinţe individuale înşiruite D+P+E pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în *****, strada *****, la cererea înaintată de Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra.

La 24.05.2021 primarul mun.Orhei Pavel Verejanu a eliberat pe numele lui Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra autorizația de construire nr.24 prin care a autorizat executarea lucrărilor de construcție a locuințelor individuale înșiruite D+P+E pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în *****, strada *****.

Ulterior, la 16.02.2024 primarul mun.Orhei Cociu Tatiana a eliberat lui Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra autorizația de construire nr.13 pentru imobilul menționat supra.

La 05.08.2024 Primarul mun.Orhei Cociu Tatiana, în temeiul prescripției Inspectoratului pentru Supraveghere Tehnică, a emis dispoziția nr.320 cu privire la revocarea în tot a unor acte permisive, prin care a dispus revocarea certificatului de

urbanism pentru proiectare nr. 57 din 18.05.2021, autorizaţiei de construire nr. 24 din 24.05.2021 şi autorizaţiei de construire nr.13 din 16.02.2024, emise pe numele lui Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra.

La 02.09.2024 Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra s-au adresat cu acțiune în contencios administrativ către Primarul mun. Orhei și Primăria mun.Orhei, solicitând anularea dispoziției nr.320 din 05.08.2024.

În cadrul examinării cauzei, ***** și ***** au înaintat instanței de judecată cerere, solicitând atragerea în proces în calitate de terți, invocând faptul că dânșii sunt participanți la procedura administrativă de verificare a legalității certificatului de urbanism pentru proiectare nr.57 din 18.05.2021, autorizaţiei de construire nr.24 din 24.05.2021 şi autorizaţiei de construire nr.13 din 16.02.2024, emise pe numele lui Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei sediul central din 26.02.2025 cererea înaintată de ***** și ***** privind atragerea în proces în calitate de terți s-a respins.

În argumentarea soluției instanța de prim nivel a concluzionat că o eventuală hotărâre a instanței de judecată prin care se examinează legalitatea dispoziției nr.320 din 05.08.2024 nu ar putea afecta drepturile și interesele lui ***** și *****.

La 10.03.2025 ***** și ***** au declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Orhei sediul central din 26.02.2025, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii, cu soluționarea problemei în fond prin emiterea unei soluții de admitere a cererii privind atragerea lor în proces.

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

Articolul 205 alin.1,2,4 Cod administrativ statuiază că

(1) La examinarea acţiunii în contencios administrativ, instanţa de judecată poate atrage în proces, din oficiu sau la cerere, persoane ale căror drepturi sînt afectate de litigiul în cauză.

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

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

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

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

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

(4) Încheierea judecătorească prin care se refuză atragerea în proces a unui terţ poate fi contestată separat cu recurs.

Din prevederile legale enunțate ale art.205 Cod administrativ rezultă că pot fi atrase în proces doar persoanele ale căror drepturi sunt afectate de litigiul dedus judecății.

Instanța ierarhic inferioară întru consolidarea soluției a reținut că obiect al prezentei acțiuni îl constituie anularea dispoziției nr.320 din 05.08.2024 privind revocarea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr.57 din 18.5.2021, Autorizației de construire nr.24 din 24.5.2021 și Autorizației de construire nr.13 din 16.2.2024, eliberate lui Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra, ceea ce denotă lipsa unor drepturi, ce ar putea afecta interesele recurenților ***** și *****.

Completul de judecată constată că nu cade sub incidența art.205 din Codul administrativ argumentul lui ***** și *****, reprezentați de avocatul Diana Munteanu, precum că, devreme ce actul administrativ contestat a fost emis în baza sesizării lor, dânșii urmează a fi atras în proces în calitate de persoane terțe, întrucât o eventuală hotărâre pe acest caz le-ar putea afecta drepturile.

Articolul 21 alin. (1) din Codul administrativ stipulează că, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

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

În asemenea circumstanțe, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră că Judecătoria Orhei sediul central just a respins ca neîntemeiată cererea lui ***** și *****, reprezentați de avocatul Diana Munteanu cu privire la atragerea în proces în calitate de persoane terțe.

Concomitent, instanța de recurs respinge argumentul recurentului despre obligativitatea atragerii în proces în calitate de terți a lor, deoarece dânșii au înaintat sesizarea, în temeiul căreia autoritatea publică a întocmit actul administrativ. La caz, se menționează că ***** și ***** nu au calitatea de participant/terț, care ar participa nemijlocit, în interes propriu la raportul juridic litigios în așa fel, încât hotărârea instanței de judecată ar interveni direct în drepturile lor, ori actul administrativ contestat a fost întocmit de Primarul mun.Orhei împotriva lui Nemeț Valentin și Alexandra.

În speță, Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra a contestat actul administrativ nr.320 din 05.08.2024 privind revocarea unor acte permisive, care nu poate fi asimilat unui act administrativ favorabil sau defavorabil lui ***** și *****, deoarece nu vizează și nici nu afectează nici un drept al acestuia.

În contextul celor expuse, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră că instanța ierarhic inferioară corect a concluzionat că printr-o eventuală hotărâre judecătorească emisă în prezenta cauză nu se vor aduce atingeri drepturilor și obligațiilor lui ***** și ***** și prin urmare, temeinic și legal a respins cererea privind atragerea în proces în calitate de persoane terțe a ultimilor, iar recurenții nu au invocat în cererea de recurs argumente, care ar răsturna concluzia instanței de fond.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul, că încheierea primei instanțe este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurenți sunt neîntemeiate, completul de judecată al Curții de Apel Nord ajunge la concluzia de a respinge recursul.

Conform art.428 alin.1 Cod de procedură civilă, decizia instanţei de recurs emisă după examinarea recursului împotriva încheierii rămîne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se plasează pe pagina web a instanţei la data emiterii.

Conducându-se de dispoziţiile art.243 alin.(1) lit.b) Codul administrativ, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord ,-

d e c i d e :

Respinge recursul declarat de ***** și ***** împotriva încheierii Judecătoriei Orhei sediul central din 26 februarie 2025, emisă în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Nemeț Valentin și Nemeț Alexandra către Primarul mun.Orhei și Primăria mun.Orhei privind contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecător: **Elena Grumeza**

Judecătorii: **Natalia Costaș** **Svetlana Ghercavii**