Dosarul nr. 3-1268/2025
2-25070031-12-3-19052025-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

11 iunie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul Rîşcani)
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Veaceslav Martînenco
grefier Nicoleta Cimpoi

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată la acțiunea depusă de avocatul Lilian Prutean, în interesele SRL ,,Vilacrom" împotriva Primarului ***** cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

La 19.05.2025, avocatul Lilian Prutean, acționînd în interesele SRL ,,Vilacrom", a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului ***** cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la data de 11.03.2025, către Primarul or. Vatra a fost depusă o cerere cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de odihnă și agrement pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în ********** în continuare ,,actul favorabil".

Prin scrisoarea nr.257 din 20.03.2025, a fost refuzat în eliberarea actului administrativ individual solicitat.

Ne fiind de acord cu scrisoarea nr.257 din 20.03.2025, la data de 28.03.2025 a fost depusă o cerere prealabilă prin care a fost solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de odihnă și agrement pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în *****

La data de 12.05.2025, reprezentantul ,,Vilacrom" SRL s-a prezentat la Primăria ***** și a primit dispoziție nr.425 din 07.05.2025 prin care a fost menținut, fără modificare, actul nr.257 din 20.03.2025 prin care s-a refuzat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de odihnă și agrement pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în ********** cu respingerea cererii prealabile depuse de către ,,Vilacrom" SRL, înregistrată cu nr. de intrare 242, ca neîntemeiată.

Consideră, că răspunsul nr.257 din 20.03.2025 și dispoziția nr.425 din 07.05.2025 prin care sa menținut, fără modificare, actul nr.257 din 20.03.2025 prin care s-a refuzat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de odihnă și agrement pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în ***** drept neîntemeiate și ilegale din următoarele

considerente.

La caz, indică că ,,Vilacrom” SRL a anexat la cererile sale, contractul de arendă nr.03 din 20.02.2008, acordul adițional din 30.08.2012, decizia consiliului orășenesc Vatra nr.3.16 din 21.08.2012 și decizia evaluării prealabile a impactului asupra mediului a activității planificate nr. 10/2978/2022 din 07.07.2022.

În conformitate cu prevederile art.390 alin. (5) din Codul Urbanismului și Construcțiilor se menționează că la data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă: Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, nr. 25, art. 259), cu modificările ulterioare; Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 1-2, art. 2), cu modificările ulterioare; Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 155-158, art. 549), cu modificările ulterioare.

Indică că, în conformitate cu prevederile art. 105 din Codul Urbanismului și 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 și copiile de pe următoarele documente: raportul de expertiză tehnică, elaborat de către experți tehnici atestați - în cazul lucrărilor de reconstrucție, restaurare, modificare sau consolidare a construcției sau, după caz, a încăperilor acesteia; acordul scris al proprietarului. Sunt exceptați de obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrația și rezidenții zonelor economice libere, care au înregistrat dreptul de superficie în Registrul bunurilor imobile - pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construirea halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere; acordul de mediu emis în rezultatul evaluării impactului asupra mediului - pentru activitățile 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 menționată; avizul pozitiv al organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural - în cazul lucrărilor de reparație, conservare, restaurare, reabilitare a monumentelor istorice incluse în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, precum și în cazul execuției construcțiilor noi pe terenurile și în zonele de protecție ale acestora. (3) Solicitarea altor documente decât cele indicate la alin. (2) nu se admite. (4) 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. (5) Autoritățile administrației publice locale verifică autenticitatea datelor din cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, utilizând serviciul de acces la date, parte componentă a platformei de interoperabilitate, în conformitate cu actele normative cu privire la schimbul de date și interoperabilitate. (6) Autoritățile administrației publice locale încasează plățile pentru eliberarea certificatelor de urbanism pentru proiectare prin intermediul serviciului guvernamental de plăți electronice, în modul stabilit de către Guvern.

Conform art. 8 alin. (1) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

Făcând referire la art. 2, 10, 11, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 36, 39, 68, 137, 197, 206, 219, 224, 225 din Codul administrativ, solicită partea reclamantă:

1. Anularea refuzului Primarului orașului Vatra nr. 257 din 20.03.2025, prin care s-a refuzat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de odihnă și agrement pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în *****, precum și a Dispoziției nr. 425 din 07.05.2025, emisă în urma soluționării cererii prealabile.
2. Obligarea Primarului orașului Vatra să elibereze pe numele „Vilacrom" SRL certificatul de urbanism pentru proiectarea unui complex de odihnă și agrement pe imobilul cu nr. cadastral *****, situat în *****.

Obiecțiile pârâtului:

La 23.06.2025, reprezentantul autorității pârâte, din cadrul Primăriei orașului Vatra, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. (f.d.35-43)

În ședința de judecată:

Reprezentantul reclamantului, avocatul Lilian Pruteanu, a susținut integral argumentele expuse în cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea pretențiilor în modul în care au fost formulate.

Reprezentantul autorității pârâte, din cadrul Primăriei orașului Vatra, Mihail Prepelița, a pledat pentru respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, pe motivele de fapt și de drept invocate în referință.

Aprecierea instanței de judecată:

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile participanților la proces, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia că, cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Lilian Prutean, în interesele SRL ,,Vilacrom" împotriva Primarului or. Vatra și Primăriei or. Vatra cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual, este **admisibilă** și pasibilă de a fi **respinsă,** din următoarele considerente.

Conform art. 2 alin. (1) Codul administrativ, prevederile prezentului Codul determină statutul juridic al participanților la raporturile administrative, atribuțiile autorităților publice administrative și ale instanțelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile și obligațiile participanților în procedura administrativă și cea de contencios administrativ.

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

reclamare a probelor.

Potrivit art. 93 alin. (1)-(3) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform art. 189 alin. (1) și (2) Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

În acord cu art. 195 din Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului Codul. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

Revendicările reclamantului se circumscriu acțiunii în obligare (art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ și art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ) care sunt susceptibile examinării de către instanțele de contencios administrativ.

Competența jurisdicțională materială și teritorială aparține Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

Procedura prealabilă a fost respectată, iar ca reacție, de către Primăria or. Vatra a fost emisă Dispoziția nr. 425 din 07.05.2025.

Corelând data comunicării actului administrativ, cu momentul înaintării acțiunii în judecată, se atestă întrunirea termenului legal de valorificare a acțiunii.

Nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; nu există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; la aceeași sau la altă instanță de judecată nu se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În această ordine de idei, judecătorul constată cu certitudine că partea reclamantă a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni prevăzute la art. 207 din Codul administrativ.

Cu privire la fondul cauzei.

Art. 3 din Codul Urbanismului și Construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023, notifică următoarele noțiuni:

certificat de urbanism pentru proiectare – act cu caracter de reglementare și 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 și prin care se aduc la cunoștința

solicitantului prescripțiile și componentele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unei construcții/al unui teren, stabilite în documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, și care permite elaborarea documentației de proiect;

acord de mediu – act permisiv emis de autoritatea competentă în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;

acordul scris al proprietarului terenului pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare, a autorizației de construire sau a autorizației de desființare, solicitat de superficiar de la proprietarul terenului (acord scris al proprietarului) – acord care permite obținerea actelor permisive pentru proiectare, construire și/sau desființare și, corespunzător, permite desfășurarea lucrărilor respective pentru care a fost emis, care este exprimat, în formă scrisă, fie în actul prin care se instituie superficia, fie într-un act separat și care conține, în mod obligatoriu, prevederi ce descriu categoria, clasa, destinația, tipul și numărul maxim de etaje ale viitoarei construcții. În cazul bunurilor proprietate a statului, acordul în cauză este eliberat de către Agenția Proprietății Publice, în cazul bunurilor proprietate a autorității administrației publice locale – de către primarul localității respective, dacă un asemenea acord nu a fost eliberat de consiliul local la data instituirii superficiei, iar în cazul bunurilor proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – de către proprietarul efectiv.

Potrivit art. 13 alin. (1)-(3) din Legea nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă, autorităţile publice locale posedă un patrimoniu propriu şi distinct, care include bunuri mobile şi imobile, şi dispun liber de acesta în condiţiile legii. Patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale se delimitează şi se separă clar de patrimoniul statului, potrivit legii sau în modul stabilit de lege. Delimitarea presupune evidenţa patrimoniului unităţilor administrativ-teritoriale, competenţa decizională exclusivă a autorităţilor publice locale privind administrarea patrimoniului respectiv şi modul de repartizare a veniturilor obţinute din gestionarea acestuia în condiţiile legii.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, consiliul local decide asupra lucrărilor de proiectare, construcţie, întreţinere şi modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ în condiţiile Legii cu privire la locuinţe, precum şi a întregii infrastructuri economice, sociale , medicale şi de agrement de interes local.

Potrivit art. 37 din Codul Urbanismului și Construcțiilor, (1) Documentația de urbanism reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora. (2) Documentația de urbanism transpune la nivel de localitate prevederile cuprinse în Planul de amenajare a teritoriului național și planurile regionale. (3) Documentația de urbanism are caracter de reglementare specială și stabilește reguli care se aplică direct în raport cu localitățile și părțile acestora, constituind elemente obligatorii de fundamentare pentru dezvoltarea localităților respective.

Potrivit art. 38 din Codul Urbanismului și Construcțiilor Documentație de urbanism este:

a) planul urbanistic general al localității și regulamentul local de urbanism respectiv;

b) planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism respectiv;

c) planul urbanistic de detaliu.

Potrivit art. 43 din Codul Urbanismului și Construcțiilor (1) Regulamentul local de urbanism este parte componentă a planului urbanistic general al localității. (2) Regulamentul local de urbanism reprezintă un ansamblu de documente în formă scrisă, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale planurilor urbanistice generale aprobate, inclusiv condițiile care trebuie respectate la aplicarea prevederilor acestora. (3) Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică la elaborarea planului urbanistic zonal și a planului urbanistic de detaliu.

Potrivit art. 44 din Codul Urbanismului și Construcțiilor (1) Planul urbanistic de detaliu reprezintă documentația care stabilește condițiile de amplasare și de execuție, pe un anumit teren, a unei sau mai multor construcții cu destinație specificată. (2) Planul urbanistic de detaliu este întocmit în baza planului urbanistic general și a celui zonal. (3) Autoritățile administrației publice locale decid asupra elaborării unui plan urbanistic de detaliu și informează persoanele fizice și juridice interesate asupra acestui fapt prin intermediul certificatului de urbanism pentru proiectare. (4) Conținutul-cadru, principiile metodologice de elaborare, actualizare/modificare, avizare și aprobare ale planului urbanistic de detaliu se elaborează și se aprobă de către organul central de specialitate.

Potrivit art. 47 alin. (1) din Codul Urbanismului și Construcțiilor, responsabili de elaborarea documentației de urbanism sunt autoritățile administrației publice locale de nivelul al doilea, în cazul municipiilor, și de nivelul întâi, în cazul orașelor, comunelor și satelor.

Potrivit art. 50 din Codul Urbanismului și Construcțiilor (1) Inițierea elaborării documentației de urbanism ține de obligația autorităților administrației publice locale de nivelul întâi sau de nivelul al doilea, în funcție de atribuțiile stabilite de legislație. (2) La inițierea elaborării documentației de urbanism se ține cont de prevederile Legii nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu.

Potrivit art. 104 din Codul Urbanismului și Construcțiilor, (1) Scopul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare este de a aduce la cunoștința solicitantului prescripțiile și componentele care caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unei sau mai multor construcții/terenuri, stabilite de documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, și de a permite elaborarea documentației de proiect pentru una sau mai multe construcții și, după caz, pentru rețelele edilitare (inginerești) aferente. (2) Certificatul de urbanism pentru proiectare este obligatoriu în cazul în care planul urbanistic general aprobat are o vechime de peste 10 ani. (3) În cazul în care documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism are o vechime de până la 10 ani, certificatul de urbanism pentru proiectare are caracter facultativ. (4) În cazul în care emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare este facultativă, iar investitorul nu a cerut emiterea certificatului, acesta notifică autoritățile administrației publice locale despre începerea lucrărilor de proiectare în privința unui bun imobil, comunicând datele beneficiarului, numărul cadastral al bunului respectiv și scopul lucrărilor de proiectare, anexând, după caz, și documentele prevăzute la art. 105. Autoritățile administrației publice locale înregistrează notificările respective într-un registru. Extrasele depersonalizate din registrele în cauză și certificatele de urbanism depersonalizate sunt publicate pe pagina web oficială a autorității respective. În lipsa unei pagini web oficiale ,extrasele depersonalizate din

registre și certificatele de urbanism depersonalizate sunt afișate pe panoul informativ din incinta autorității respective. (5) În cazul lipsei documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru satele cu o populație de până la 3000 de locuitori certificatul de urbanism pentru proiectare se eliberează în conformitate cu regulamentul aprobat de către Guvern. [Prevederile art.104 al.(5) se aplică din 30.01.24] (6) Inițiatorul unei activități planificate în domeniul construcțiilor, care se regăsește în anexa nr. 1 la Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, sau al unor lucrări pentru care este stabilită efectuarea evaluării impactului asupra mediului, conform anexei nr. 2 la legea menționată, este obligat, înainte de a depune cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, să parcurgă procedura de evaluare a impactului asupra mediului, în conformitate cu legea indicată, și să obțină de la autoritatea competentă acordul de mediu. (7) În cazul în care autoritatea competentă nu eliberează un acord de mediu, dar eliberează o decizie de evaluare prealabilă în care stabilește că legislația de mediu interzice desfășurarea activității respective în zona/pe terenul propus, se interzice emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare ori a autorizației de construire pentru terenul respectiv sau pentru zona respectivă.

Potrivit art. 105 din Codul Urbanismului și 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 și copiile de pe următoarele documente:

a) raportul de expertiză tehnică, elaborat de către experți tehnici atestați – în cazul lucrărilor de reconstrucție, restaurare, modificare sau consolidare a construcției sau, după caz, a încăperilor acesteia;

b) acordul scris al proprietarului. Sunt exceptați de obligația de a deține și de a prezenta acordul scris al proprietarului administrația și rezidenții zonelor economice libere, care au înregistrat dreptul de superficie în Registrul bunurilor imobile – pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii de producție (construirea halelor industriale) și a infrastructurii tehnico-edilitare în zonele economice libere, necesare desfășurării activităților prevăzute de Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere;

c) acordul de mediu emis în rezultatul evaluării impactului asupra mediului – pentru activitățile 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 menționată;

d) avizul pozitiv al organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural – în cazul lucrărilor de reparație, conservare, restaurare, reabilitare a monumentelor istorice incluse în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, precum și în cazul execuției construcțiilor noi pe terenurile și în zonele de protecție ale acestora.

(3) Solicitarea altor documente decât cele indicate la alin. (2) nu se admite. (4) 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. (5) Autoritățile administrației publice locale verifică autenticitatea datelor din cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare, utilizând serviciul de acces la date,

parte componentă a platformei de interoperabilitate, în conformitate cu actele normative cu privire la schimbul de date și interoperabilitate. (6) Autoritățile administrației publice locale încasează plățile pentru eliberarea certificatelor de urbanism pentru proiectare prin intermediul serviciului guvernamental de plăți electronice, în modul stabilit de către Guvern.

Materialele cauzei denotă că, potrivit Extrasului din registrul bunurilor imobile, proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral *****, este Primăria orașului Vatra. (f.d. 4 din dosar administrativ)

La data de 11.03.2025, reclamantul ,,Vilacrom" SRL s-a adresat Primarului orașului Vatra cu o cerere, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de odihnă și agrement pe imobilul cu numărul cadastral *****, situat în *****. (f.d. 1 din dosar administrativ)

Totodată, la cerere s-au anexat următoarele acte: contractul de arendă nr.03 din 20.02.2008, acordul adițional din 30.08.2012, decizia consiliului orășenesc Vatra nr.3.16 din 21.08.2012 și decizia evaluării prealabile a impactului asupra mediului a activității planificate nr. 10/2978/2022 din 07.07.2022. (f.d. 10-23 din dosar administrativ)

Prin scrisoarea nr.257 din 20.03.2025, Primăria orașului Vatra a refuzat în satisfacerea cerințelor înaintate pe motiv, că la cerere nu a fost anexat actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului. (f.d. 5 din dosar administrativ)

Ne fiind de acord cu răspunsul nr.257 din 20.03.2025, la data de 28.03.2025, partea reclamantă a înaintat cerere prealabilă în adresa Primăriei orașului Vatra, prin care a contestat refuzul de eliberare a certificatului de urbanism. (f.d. 6-9 din dosar administrativ)

Prin Dispoziția nr. 425 din 07.05.2025, emisă de Primăria orașului Vatra, a fost respinsă cererea prealabilă depusă de „Vilacrom" SRL, fiind menținut fără modificări actul nr. 257 din 20.03.2025, prin care s-a refuzat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui complex de odihnă și agrement pe imobilul cu numărul cadastral *****, situat în *****. (f.d. 23-24 din dosar administrativ)

Nefiind de acord cu Dispoziția Primăriei orașului Vatra nr. 425 din 07.05.2025, la data de 19.05.2025 reclamantul a depus prezenta acțiune în instanța de judecată. (f.d.5-7)

Instanța reține că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietar al terenului cu numărul cadastral ***** este Primăria orașului Vatra.

Instanța constată că, reclamantul își întemeiază pretențiile din acțiune prin existența contractului de arendă nr. 03 din 20.02.2008, acordului adițional din 30.08.2012 și Deciziei Consiliului orășenesc Vatra nr. 3.16 din 21.08.2012, considerând că, în mod automat în baza acestor acte autoritatea pârâtă urma să emită actul administrativ favorabil.

În debut instanța de judecată relevă că, potrivit prevederilor art. 219 din Codul administrativ, Instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. (2) Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul

cererilor formulate de participanții la proces. (4) Instanța de judecată poate avea o discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicații cu privire la situația de drept a cauzei examinate.

În acest sens urmează a fi reținut că, dreptul de arendă urmează a nu fi confundat cu dreptul de proprietate sau cu dreptul de superficie, acestea fiind drepturi distincte, cu regim juridic și efecte diferite. Prin urmare, existența unui raport juridic de arendă nu poate fi asimilată, deținerii unui drept de superficie sau proprietate, în vederea întrunirea tuturor condițiilor necesare pentru obținerea actelor permisive în domeniul construcțiilor.

Totodată, instanța subliniază că legalitatea refuzului contestat urmează a fi apreciată prin raportare la cadrul normativ aplicabil la data depunerii noii cereri, respectiv 11.03.2025, și nu exclusiv prin prisma reglementărilor în vigoare la momentul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 25 din 27.11.2020.

Astfel, la data depunerii cererii, raporturile juridice în domeniul urbanismului și construcțiilor erau reglementate de Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, sub rezerva dispozițiilor tranzitorii aplicabile.

Potrivit art. 105 alin. (2) din acest cod, cererea de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare trebuie să fie însoțită de documentele prevăzute expres de lege, inclusiv, după caz, de *acordul scris al proprietarului*, în condițiile stabilite de norma respectivă. În același timp, alin. (3) al articolului menționat interzice solicitarea altor documente decât cele expres enumerate la alin. (2).

Instanța reține, că legalitatea refuzului contestat urmează a fi apreciată prin raportare la cadrul normativ în vigoare la data depunerii cererii din 11.03.2025, respectiv Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, iar nu prin aplicarea automată a cerințelor prevăzute de Legea nr. 163/2010, abrogată. Astfel, se impune delimitarea cerinței de a prezenta un act care să ateste dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului, prevăzută de reglementarea anterioară, de obligația de a prezenta *acordul scris al proprietarului*, în condițiile art. 105 din Codul urbanismului și construcțiilor.

Prin urmare, la verificarea legalității refuzului, instanța urmează să stabilească dacă documentele prezentate de reclamant corespund cerințelor legale aplicabile și dacă motivul invocat de autoritatea publică pentru refuzul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare își găsește suport în dispozițiile normative în vigoare la data examinării cererii.

Totodată, instanța atestă că simpla existență a unui certificat de urbanism emis anterior, în anul 2020, nu acordă reclamantei automat dreptul de a obține un certificat nou și nu exonerează autoritatea de obligația de a examina o noua cerere prin prisma legislației aplicabile la data depunerii acesteia și nici nu justifică aplicarea automată a cerințelor normative anterioare, fără verificarea incidenței dispozițiilor tranzitorii și a condițiilor legale în vigoare la momentul soluționării cererii.

Instanța constată că simpla deținere a unui contract de arendă, precum și existența unor acte administrative emise anterior, nu sunt suficiente, prin ele însele, pentru a demonstra că reclamantul întrunește condițiile legale necesare în vederea obținerii certificatului de urbanism pentru proiectare. Or, dreptul de folosință asupra terenului, în temeiul unui raport de arendă, nu se confundă cu dreptul de proprietate sau cu dreptul de superficie și nu poate fi asimilat acestora în lipsa unui temei legal expres.

Totodată, emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare trebuie să se întemeieze pe respectarea regimului juridic al terenului și a condițiilor stabilite de legislația în domeniul urbanismului și construcțiilor. În cazul unui teren proprietate publică locală, realizarea unor lucrări de proiectare și construcție presupune respectarea drepturilor titularului terenului și obținerea consimțământului acestuia, în condițiile prevăzute de lege.

În aceste condiții, eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nu reprezintă o formalitate administrativă lipsită de condiții, ci presupune respectarea regimului juridic și urbanistic aplicabil terenului și activității planificate. Autoritatea publică trebuie să verifice cererea în raport cu documentația de urbanism și cu cerințele legale incidente.

În consecință, instanța concluzionează că reclamantul nu a demonstrat existența premiselor legale care ar impune obligarea autorității publice pârâte la emiterea certificatului de urbanism pentru proiectarea complexului de odihnă și agrement pe terenul cu numărul cadastral *****.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile 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 ș t e :

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de avocatul Lilian Prutean în interesele SRL ,,Vilacrom” împotriva Primarului și Primăriei or. Vatra, cu privire la obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Veaceslav MARTÎNENCO**