Dosarul nr. 3-13/2025
2-25018778-28-3-12022025

HOTĂRÎRE
În numele legii

02 septembrie 2025
mun. Edineț

Judecătoria Edineţ, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Natalia Bobu
grefier Cristina Albu

cu participarea reprezentantului reclamantei Melnic Ludmila, avocatul Raducan Irina, în lipsa autorității pârâte Primăria orașului *****, Primarul Gorodinschi Vitalii, care a fost citat legal,

în sediul instanței, în ședință publică a judecat în procedura contenciosului administrativ acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de Melnic Ludmila către Primăria orașului *****, Primarul Gorodinschi Vitalii, privind anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 12 februarie 2025, avocatul Raducan Irina în interesele lui Melnic Ludmila s-a adresat cu acțiune împotriva primăriei or. *****, primarului Gorodinschi Vitalii privind anularea refuzului nr. 1 din 14 ianuarie 2025 eliberat de Primăria or. *****; obligarea Primăriei or. ***** de a emite şi elibera autorizaţia de construire, în vederea executării lucrărilor de construcţie a anexei la clădirea comercială - magazin, cu nr. cadastral ***** și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a indicat că reclamanta deţine drept de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral *****, cît şi asupra cotei-părţi din terenul ***** în mărime de 6,78 %, din anul 2016. În data de 04 septembrie 2023 reclamantei i-a fost eliberat certificat de urbanism pentru proiectare, în motivarea căruia este descrisă necesitatea executării lucrărilor de construire, lucrărilor cadastrale privind comasarea terenurilor pentru construcția anexei. Pe parcursul anului 2024 reclamanta s-a adresat către autoritatea publică privind soluţionarea doleanţei indicate în cerere. În urma multiplelor discuţii verbale în data de 03 decembrie 2024 Melnic Ludmila s-a adresat către Primărie cu o cerere privind eliberarea autorizaţiei de construire.

A subliniat că reclamanta a înaintat cererea la 03 decembrie 2024, reieşind că termenul legal în care Primăria urma să elibereze autorizaţia de construire este de 30 zile lucrătoare, acesta a expirat la data de 09 ianuarie 2025. Autoritatea

publică nu a respectat acest termen, astfel că reclamanta a înţeles acordul tacit al pârâtului şi a început a se pregăti de realizarea lucrărilor, a căutat materiale, lucrători, ca în data de 14 ianuarie 2025 a fost informată despre refuzul Primăriei or. ***** de a elibera autorizaţia de construire.

Astfel, reţine că prin cererea din 03 decembrie 2024 reclamanta Melnic Ludmila a solicitat Primăriei or. ***** eliberarea autorizaţiei de construire a anexei la clădirea comercială existentă din or. *****, str. ***** cu numărul cadastral *****, cerere la care Primăria or. ***** nu a reacţionat, condiţii în care reieşind din prevederile art. 12 alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie Melnic Ludmila era în drept de a efectua lucrările de construcţie în baza aprobării tacite a Primăriei or. *****.

Relevă că reieşind din voinţa legiuitorului expusă la art. 1 alin. (3) din Constituţie rezidă că la baza statului de drept stă principiul legalităţii, legalitatea, ca principiu de bază al statului de drept, presupune conformitatea normei sau a actului juridic cu normele superioare, care stabilesc condiţii privind adoptarea sau emiterea lor.

Importanţa principiului legalităţii presupune ca legea să fie respectată, această exigenţă existând nu doar pentru indivizi, dar în mod egal şi pentru autorităţile publice şi private. În măsura în care legalitatea vizează actele autorităţilor publice, exigenţa este ca acestea să acţioneze în strictă conformitate cu actele legislative, în limita atribuţiilor care le-au fost conferite şi cu respectarea procedurii reglementate de lege. (f.d. 2-6)

La 20 martie 2025 în adresa instanței de contencios administrativ a parvenit referința autorități pârâte, Primăria or. *****, potrivit căreia a pledat pentru respingerea acțiunii reclamantei ca fiind neîntemeiată. În susținerea poziției sale a indicat că refuzul nr. 1 din 14.01.2025 eliberat de primăria oraşului ***** ca răspuns la cererea cu nr. 79 din 03.12.2024 depusă de către Melnic Ludmila, este legal şi este emis în baza Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010.

La cererea depusă de către reclamantă, lipseşte acordul autentificat notarial ai coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcţie şi în perioada exploatării obiectului construit, conform prevederilor articolului 12 alin. (5), litera a) din Legea nr. 163/2010, au fost anexate doar cîteva declaraţii/recipise în formă simplă, neautentificate notarial, cu excepția a doar unei declarații autentificate notarial, depusă de către cet. Cojocari Oleg.

Totodată a menționat că există Hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul ***** asupra dosarului nr. manual 2 - 380/19 din 27 aprilie 2023 prin care se obligă Melnic Ludmila şi Melnic Vasilii, de a nu crea obstacole lui Cojocari Oleg, în

folosirea imobilului şi a demola construcţia neautorizată amplasată pe adresa or. *****, str. Independenţei, *****.

Documentaţia de proiect anexată la cererea de eliberare a autorizaţiei de construire 79 din 03.12.2024 a fost elaborată cu încălcarea prescripțiilor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare, prevăzute la punctul 4 „regimul arhitectural-urbanistic” conform art. 12 alin. (5^1), lit. b) din Legea nr. 163/2010.

A menționat că în cererea pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.4 din 15.09.2023, necesar pentru executarea lucrărilor de construcţie a anexei la magazinul comercial existent, cu dimensiunile construcției 4,60 x 5,10 m, Regim de înălţime D + P, însă avînd în vedere că suprafaţa terenului cu numărul cadastral *****, pentru care s-a cerut eliberarea certificatului respectiv, constituie 0,0022 ha, în punctul 4 al Certificatului dat se indică necesitatea efectuării lucrărilor cadastrale de comasare a terenurilor cu nr. cadastrale: ***** şi ***** pentru construcţia anexei la magazinul comercial existent. Pînă în prezent, aceste lucrări n-au fost efectuate.

A mai indicat că conform Registrului Bunurilor Imobile, la data de 02.10.2024, pe terenul cu numărul cadastral ***** a fost înregistrată o notare privind grevarea drepturilor patrimoniale. în subcapitolul III „Grevarea drepturilor patrimoniale”, Partea II „Notări”, sunt indicate interdicţii impuse printr-un act al executorului judecătoresc Bedros Pavel.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Irina Raducan a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia pe motivele expuse.

În ședința de judecată reprezentantul autorității pârâte Primăria or. *****, nu s-a prezentat, fiind citat în modul stabilit de lege, dar nu a adus la cunoștința instanței motivele lipsei sale, instanța ținînd cont de opinia participanților la proces și de faptul depunerii de către autoritatea pârâtă a referinței consideră posibil examinarea cauzei în lipsă.

În ședința de judecată martorul Melnic Vasile, fiind audiat sub jurământ a declarat că în proprietatea familiei sale deține bunul imobil cu nr. cadastral *****, cît și cota-parte în mărime de 6,78 % din terenul *****, din anul 2016. Dorind să construiască o anexă a obținut certificatul de urbanism, iar în eliberarea autorizației de construcție se refuză neîntemeiat. Consideră că intenționat nu se eliberează autorizație de construire familie sale pentru construcția anexei. Acordurile notariale nu le pot obține, deoarece unii coproprietari sunt plecați peste hotare. Totodată a susținut că nu este procedura de comasare a terenurilor pentru construcția anexei.

Audiind participanţii prezenți la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le per ansamblu la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră

necesar de a respinge cererea de chemare în judecată, reieşind din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 2 alin. (2) din Codul administrativ, *anumite aspecte ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod*.

Potrivit art. 93 din Codul administrativ, *fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. 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 din 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 cazurile prevăzute de lege, precum şi în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acţiunea în contencios administrativ poate fi înaintată şi de autoritatea publică*.

Conform art. 206 alin. (1) din Codul administrativ, *o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare)*.

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

Conform art. 219 din Codul administrativ, *instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi. Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces. Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces. Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.*

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale pre citate, instanța de judecată, constată că reclamantul a respectat procedura de depunere a

cererii de chemare în judecată, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul acesteia.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi care a fost formulat astfel - *orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată*.

Deci, potrivit lucrărilor dosarului s-a stabilit că reclamanta Melnic Ludmila deține în proprietate cota parte în mărime de 6,78% din bunul imobil cu nr. cadastral ***** în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 7659 din 18.12.2017 și cota de 1.0 din bunul imobil cu nr. cadastral ***** în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 5631 din 29.09.2016. (f.d. 12-16)

La 03 decembrie 2024 reclamanta Melnic Ludmila a formulat către primăria or. ***** cerere de eliberare a autorizației de construire, pentru executarea lucrărilor de construire a anexei la clădirea comercială existentă magazin cu nr. cadastral *****, anexând la cerere un șir de materiale, inclusiv și declarațiile/recipise ale coproprietarilor terenului pentru construcții. (f.d. 7)

Modul de autorizare a construcțiilor (*la data depunerii cererii de eliberare a autorizației de construire*) a fost reglementat de Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, care detaliază modul de autorizare, avizare și verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desființare a construcțiilor și amenajărilor în conformitate cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului. Prevederile Legii sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de orice gen, categorie, destinație și tip de proprietate.

Conform art. 12 alin.(1) a Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție „*autorizaţia de construire (anexa nr.3) se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului. La cerere se anexează următoarele documente:*

a) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit, *iar în cazul construcției rețelelor inginerești și de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociată acestor rețele – acordul titularului dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului/terenului ce urmează a fi utilizat pentru construcție;...”*

Ulterior la 14 ianuarie 2025 primarul or. ***** a elaborat răspunsul nr. 1, potrivit căruia a refuzat în eliberarea autorizației de construire pe motiv că la cererea depusă lipsește acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit, precum și documentația de proiect a fost elaborată cu încălcarea prescripțiilor și a elementelor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare. (f.d. 8)

Astfel, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității răspunsului nr. 1 din 14 ianuarie 2025 eliberat de Primăria or. ***** și obligarea Primăriei or. ***** de a emite și elibera autorizația de construire în vederea executării lucrărilor de construcție a anexei la clădirea comercială – magazin cu nr. cadastral *****.

Așadar, după cum s-a indicat mai sus legislația Republicii Moldova prevede expres și exhaustiv, la eliberarea autorizației de construire, acordul coproprietarilor/vecinilor este obligatoriu. Acesta trebuie prezentat în **formă autentificată notarial**.

Însă la materialele cauzei sunt anexate copiile declaraţiile/recipise ale coproprietarilor terenului pentru construcții în formă simplă, neautentificate notarial, cu excepția a doar unei declarații autentificate notarial, depusă de către cet. Cojocari Oleg. (f.d 20-27)

Iar în temeiul art. 12 alin. (5^1) lit. a) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (***în vigoare la data adoptării refuzului contestat din 14.01.2025***), *drept temei pentru refuzul de a elibera autorizația de construire servesc următoarele:*

a) solicitantul nu a respectat condițiile prevăzute la alin. (1);

b) documentația de proiect a fost elaborată cu încălcarea prescripţiilor şi a elementelor stabilite prin certificatul de urbanism pentru proiectare;

Prin urmare autoritatea emitentă (primăria) are dreptul legal să refuze eliberarea autorizației dacă documentația este incompletă sau nu respectă cerințele legale. Lipsa unui acord notarial obligatoriu reprezintă o încălcare a cerințelor de fond.

În concluzie, lipsa unui acord notarial obligatoriu reprezintă un viciu de legalitate care poate atrage anularea autorizației de construire prin hotărâre judecătorească, instanțele confirmând, în mod constant, necesitatea respectării tuturor cerințelor legale și a documentației complete la momentul emiterii actului

Prin urmare, instanța de judecată atestă că, nu există niciun temei legal, care ar produce în condițiile legii, apariția obligației autorității pârâte de a satisface pretențiile reclamantului, prin obligarea lui să elibereze autorizație de construire.

Pe cale de consecință, rezidă că pretențiile invocate în acțiune nu sunt plauzibile, întemeiate și probate, iar acțiunile pârâtului sunt întemeiate și legale.

Celelalte apărări ale reclamantei formulate în cererea de chemare în judecată, la fel, sunt neîntemeiate, fiind lipsite de substanță.

În acord cu 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).

Luând în considerare împrejurările stabilite, instanța specializată în examinarea acțiunilor în contencios administrativ ajunge la concluzia de a respinge acțiunea în contencios administrativ inițiată de Melnic Ludmila, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 224 alin.(1) lit. f), art. 232 Cod administrativ, instanța de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de Melnic Ludmila către Primăria orașului *****, Primarul Gorodinschi Vitalii, privind anularea refuzului nr.1 din 14 ianuarie 2025 eliberata de Primăria orașului *****; obligarea Primăriei orașului ***** de a emite și elibera autorizația de construire, în vederea executării lucrărilor de construcție a anexei la clădirea comercială – Magazin, cu nr. cadastral *****; încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Edineț.

Președintele ședinței,
judecătorul **Natalia Bobu**