Instanţa de fond: Judecătoria Chişinău, sediul Rîşcani (jud. R. Nicula)
Dosarul nr. 3r-268/25 (2-24029540-02-3r-06052025)

D E C I Z I E

23 iunie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:
Preşedintele completului, Mîra Ghenadie
judecătorul Cașcaval Andrei și Sîrbu Victoria
Judecătorii

examinând în ordine de recurs, recursul declarat de Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 aprilie 2025, adoptate în cauza în ordine de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu către Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chişinău, terți Direcția generală mobilitate urbană, Inspectoratul pentru Protecția Mediului, SRL „Status Leasing” și Revenco Viorel, cu privire la anularea actelor administrative,

C O N S T A T Ă:

Poziția instanței de fond:

La 15 martie 2024 Cojin Alexandru s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chişinău, terț Direcția generală mobilitate urbană privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0001199 din 30 decembrie 2022, a autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023, a răspunsului Primăriei mun. Chişinău nr. 2-03/1-273 din 16 februarie 2024 (dosar nr.3-1491/2024).

La 03 mai 2024 Revenco Sorina a depus cerere de chemare în judecată către Primăria mun. Chişinău și Consiliul mun. Chişinău privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0001199 din 30 decembrie 2022, a autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023, a răspunsului Primăriei mun. Chişinău nr. 2-03/1-456 din 18 martie 2024 și a răspunsului Primăriei mun. Chişinău nr. 2-03/1-458 din 01 aprilie 2024 și a deciziilor adoptate în procedura prealabilă (dosar nr. 3-2676/2024).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 31 iulie 2024, s-a admis cererea înaintată de Ursu Ion, reprezentant al Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, privind conexarea cauzelor.

S-a conexat pentru examinare concomitentă, cauza în contencios administrativ nr. 3-2676/2024, cu cauza în contencios administrativ nr. 3-1491/2024, atribuindu-i-se numărul manual 3-1491/2024.

La 21 martie 2024 Alună Valeriu a depus cerere de chemare în judecată către Primăria mun. Chişinău, Consiliul mun. Chişinău, terț Direcția generală mobilitate urbană cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil (dosar nr. 3-1607/2024).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 08 octombrie 2024 s-a conexat cauza în contencios administrativ dosar nr. 3-1491/24, cu cauza nr. 3-1607/24, pentru a fi examinate într-o singură procedură, atribuindu-i-se numărul manual 3-1491/2024.

La 17 aprilie 2024, Revenco Sorina a depus cerere de chemare în judecată către Primăria mun. Chişinău și Consiliul mun. Chişinău privind anularea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0001199 din 30 decembrie 2022, a autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023, a răspunsului Primăriei mun. Chişinău nr. 2-03/1-456 din 18 martie 2024 și a răspunsului Primăriei mun. Chişinău nr. 2-03/1-458 din 01 aprilie 2024 (dosar nr. 3-2377/2024).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 26 martie 2025 s-a conexat cauza în contencios administrativ nr. 3-2377/2024 cu cauza în contencios administrativ nr. 3-1491/2024, pentru a fi examinate într-o singură procedură, atribuindu-i-se numărul manual 3-1491/2024.

La 26 martie 2025, avocatul Catrinescu Vasile, în interesele reclamanților Cojin Alexandru, Alună Valeriu şi Revenco Sorina, a înaintat cerere de asigurarea a acțiunii, prin care au solicitat suspendarea executării autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023, până la emiterea unei hotărâri definitive și irevocabile; interdicția de emitere a oricăror acte permisive sau avize cu privire la calea de acces, care a fost construită în baza autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023, pe terenul public cu nr. cadastral *****, până la emiterea unei hotărâri definitive și irevocabile asupra legalităților actelor administrative contestate; interdicția emiterii deciziilor de delimitare a terenului cu nr. cadastral ***** și de modificare a modului de folosință a acestui teren, precum și interdicția de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a oricăror modificări, cu privire la terenul public cu nr. cadastral *****, până la emiterea unei hotărâri definitive și irevocabile asupra legalităților actelor administrative contestate.

În motivarea cererii, au invocat că suspendarea executării autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023 s-a invocat că obiectul acțiunii vizează anularea actelor administrative eliberate de Primăria mun. Chișinău și anume certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0001199 din

30 decembrie 2022 și a autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023, prin care din contul bunului imobil proprietate publică municipală, cu nr. cadastral ***** s-a autorizat organizarea căii de acces de uz comun către terenurile cu nr. cadastrale *****, *****și *****.

În cadrul speței date, au indicat că a fost atras ca terț SRL „Status Leasing" care a comunicat că terenul cu nr. cadastral *****, fiind un spațiu verde, proprietate publică destinată „amenajări" a fost utilizat pentru construirea unei căi de acces exclusiv în interesul terțului, având drept scop facilitarea accesului către un șantier de construcție destinat edificării unui bloc locativ. În acest sens, SRL „Status Leasing" a anexat la materialele cauzei o factură fiscală care confirmă acest aspect.

Totodată, odată cu atragerea în proces a terțului Inspectoratul pentru Protecția Mediului, au fost anexate la materialele cauzei scrisoarea nr. 1734 din 05 decembrie 2024, scrisoarea CNA nr. 03/41-20956 din 29 noiembrie 2024, actul de inspectare nr. 031905, în care se regăsesc expuse în mod detaliat încălcări comise în ceea ce privește construirea unei căii de acces.

În ceea ce privește posibilitatea suspendării actului administrativ, reclamanții au invocat prevederile art. 214 din Codul administrativ, art. 172 alin. (2) din Codul administrativ, precum și pct. 47 al Hotărârii explicative a Plenului CSJ nr. 10 din 30 octombrie 2009. Mai exact, actul administrativ contestat ar putea provoca efecte grave și ireparabile, care vor afecta direct interesele legitime ale reclamanților. Totodată, există suspiciuni serioase și rezonabile privind legalitatea acestui act, fiind evidente anumite încălcări ale normelor legale în procesul de eliberare a Autorizației de construire nr. AC-0000831 din 14 august 2023 și anume, existența unor suspiciuni serioase cu privire la legalitatea actului administrativ contestat, nerespectarea normelor legale privind protecția și utilizarea terenurilor cu destinație de spațiu verde.

Autorizația de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023 autorizează executarea lucrărilor de organizare a căii de acces de uz comun către terenurile cu nr. cadastrale *****, *****și ***** din contul terenului proprietate municipală cu nr. cadastral *****, amplasat pe *****, care reprezintă un spațiu verde, proprietate publică municipală, cu modul de folosință „amenajat" și suprafața de 1.25030 ha.

Prin urmare, terenul cu nr. cadastral ***** este o zonă publică, protejată de lege, în special conform Legii nr. 591/1999, pe terenurile clasificate ca spații verzi sunt interzise construcțiile incompatibile cu destinația acestora și inclusiv prin anexa la decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014, care prevede expres faptul că terenul cu nr. cadastral *****(nr. de ordine 1681), ce aparține domeniului public al proprietății mun. Chișinău, are destinația „spațiu verde" fiind gestionat de către ÎM „Asociația de gospodărie a spațiilor verzi".

S-a notat că, autoritatea publică locală nu avea dreptul să autorizeze construirea unei căi de acces către terenurile cu nr. cadastrale *****, *****și ***** din contul terenului cu nr. cadastral *****, având în vedere că legea interzice reducerea spațiilor verzi, cu excepția cazurilor excepționale. Astfel, acest tip de schimbare de destinație necesită adoptarea unei Hotărâri de Guvern care să reglementeze explicit modificarea destinației terenului spațiu verde, ceea ce nu a avut loc în cazul de față. Mai mult ca atât, nu a fost obținut nici avizul autorității centrale pentru mediu, aspect confirmat prin actele anexate la materialele cauzei.

Deasemenea, acordul populației din zona respectivă nu a fost solicitat și, implicit, nu a fost obținut. Obținerea acordului populației din zonă reprezintă nu doar o formalitate, ci o garanție a respectării drepturilor persoanelor de a fi implicați în procesul decizional care poate afecta mediul înconjurător și calitatea vieții lor. Așadar, autoritatea publică locală nu a inițiat niciun demers pentru a solicita acordul locuitorilor, fapt care este confirmat chiar din declarațiile și documentele depuse de reclamanți, prin care se menționează expres că acordul acestora nu a fost solicitat.

În același context, interdicția efectuării construcțiilor și lucrărilor incompatibile cu destinația spațiilor verzi este stipulată expres și de art. 60 din Codul funciar, conform căruia: „[...] Terenurile zonelor suburbane și zonelor verzi se folosesc conform proiectelor de organizare a acestor zone. Ele sunt protejate de stat. Aici sunt interzise construcțiile și amenajările incompatibile cu destinațiile acestor terenuri”.

Un alt aspect important care confirmă ilegalitatea autorizației de construire emise este modul de folosință a terenului cu nr. cadastral *****, care este identificat în drept un spațiu verde de proprietate publică, destinat „amenajării” și având un regim de utilizare specificat în Anexa nr. 5 la Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Potrivit reglementărilor urbanistice, construirea unui drum de acces pe terenul cu nr. cadastral ***** ar fi fost posibilă doar în condițiile Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri (Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 1170 din 25 octombrie 2016), care impune parcurgerea unei proceduri legale riguroase, în cadrul căreia urma a fi modificat modul de folosință a terenului în cauză la categoria „cale de comunicație”. Această procedură presupune, o evaluare a impactului asupra mediului și a infrastructurii urbane, consultarea publicului și obținerea avizelor necesare de la autoritățile competente.

Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1170 din 25 octombrie 2016, pct. 34, prevede explicit că schimbarea modului de folosință a terenurilor publice se face prin emiterea unei decizii de către autoritățile competente, respectiv

consiliul unității administrativ-teritoriale în cazul terenurilor aflate în proprietatea publică a unei unități administrativ-teritoriale

Raționamentele prezentate supra sunt confirmare și prin prisma prevederilor pct. 122 lit. e) din Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, potrivit căruia: „Modificarea înscrierilor referitoare la bun poate avea loc în urma modificării modului de folosință (destinația) bunului imobil. Modificarea înscrierii despre modul de folosință (destinația) a terenului se efectuează în temeiul actului administrativ prevăzut de legislație (după caz, decizia consiliului local, Hotărârea Guvernului [...]".

Mai mult ca atât, au notat și faptul că terenul cu nr. cadastral *****, are o suprafață de 1,2503 ha, însă pentru construirea căii de acces este utilizată doar o porțiune restrânsă din suprafața totală a acestuia. Astfel, înainte de emiterea oricărui act permisiv de construcție, era obligatorie stabilirea precisă a suprafeței terenului afectat de lucrări. Aceasta presupune o documentație cadastrală detaliată care să delimiteze exact zona necesară construcției, astfel încât schimbarea destinației și a modului de folosință să fie aplicabilă doar porțiunii respective, nu întregului teren.

În concluzie, având în vedere faptul că nu a fost realizată o schimbare oficială și legală a modului de folosință a terenului, autorizația de construire emisă pentru acest teren este ilegală și necesită suspendarea imediată. Lipsa unui act administrativ care să justifice schimbarea regimului de folosință al terenului impune suspendarea autorizației de construire; necesitatea interzicerii emiterii oricăror acte permisive/avize cu privire la calea de acces, construită în baza Autorizației de construire nr. AC-0000831 din 14 august 2023, pe terenul cu nr. cadastral *****; precum și interzicerea emiterii deciziilor de delimitare a terenului cu nr. cadastral ***** și de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a oricăror modificări.

Au menționat că, în cazul de față nu a fost solicitat acordul proprietarilor din zonă pentru schimbarea destinației spațiului verde, conform prevederilor art. 35 alin. (2) din Legea nr. 591/1999. Nerespectarea acestei cerințe legale constituie o încălcare flagrantă a drepturilor celor afectați, precum și o încălcare a normelor legale în vigoare.

Ori, necesitatea obținerii acordului proprietarilor din zonă, printre care și a reclamanților este impusă și de alte dispoziții legale, printre care dispozițiile art. 3 lit. d) din Legea privind protecția mediului înconjurător nr. 1515 din 16 iunie 1993 (în vigoare la data eliberării autorizației de construire din 14 august 2023). Respectiv, acordul de mediu se emite ca urmare a consultării și coordonării proiectului cu populația din zonă.

Conform art. 23 alin. (1) din Legea privind evaluarea impactului asupra

mediului nr. 86 din 29 mai 2014 în cazul de față, nu a avut loc participarea publicului, reclamanții nefiind informați cu privire la proiectul de construcție a căii de acces, deși acest lucru era obligatoriu conform reglementărilor legale aplicabile. Lipsa consultării publice este o încălcare flagrantă a procedurilor legale stabilite pentru obținerea acordului de mediu. Absența acestui proces esențial demonstrează ilegalitatea evidentă a întregii proceduri administrative, iar autorizația de construire emisă în aceste condiții este viciată, fără a mai fi necesară o analiză detaliată a fondului

Au relatat că în cazul de față, nu au fost obținute toate actele necesare pentru eliberarea actelor permisive care să autorizeze construirea căii de acces, ceea ce reprezintă o încălcare a normelor legale aplicabile. Conform prevederilor legislației în vigoare, documentația de proiect trebuie să fie completă și să conțină toate avizele, autorizațiile și documentele necesare pentru obținerea autorizației de construire. În acest context, orice omisiune în privința acestora, constituie un impediment legal în procedura de autorizare a lucrărilor de construcție.

Totodată au remarcat că, lipsește și raportul geotehnic, care era necesar a fi întocmit pentru ulterioara eliberare a autorizației de construire a căii de acces. Astfel, înainte de eliberarea autorizației, era necesar să fie efectuată o evaluare geologică detaliată. Această obligație este prevăzută și în Tema de proiectare a construcției căii de acces de uz comun către terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, ***** din contul terenului proprietate municipală cu nr. cadastral ***** situat pe *****, care prevede necesitatea efectuării studiilor și cercetărilor pe terenul în cauză, obligația obținerii studiului geotehnic fiind stabilită în sarcina beneficiarului.

Deasemenea, în documentația de proiect depusă nu se regăsesc careva mențiuni cu privire la modul în care vor fi gestionate deșeurile generate în cadrul lucrărilor de construcție, fapt care reprezintă o nerespectare a cerințelor stabilite în certificatul de urbanism și o deficiență în documentația depusă.

În altă ordine de idei, s-a menționat că autorizația de construire nr. AC-0000831 din 14 august 2023 ridică probleme semnificative în legătură cu impactul său asupra scuarului de pe ***** și a locuitorilor din zonă, în acest sens, este esențial să se ia măsuri adecvate pentru a proteja interesele celor afectați direct de aceste acțiuni ilegale. Neîndeplinirea acestei obligații poate conduce la distrugerea ireversibilă a scuarului și la disconfortul continuu al proprietarilor terenurilor din vecinătate. În acest context, consideră că sunt justificate măsuri suplimentare care să prevină orice acțiune care ar putea adânci impactul negativ asupra zonei respective.

Dealtfel, riscul semnificativ de diminuare a valorii bunurilor din zonă, în cazul în care se vor autoriza noi construcții pe baza aceleași căi de acces. Aceste noi construcții ar putea determina o scădere semnificativă a prețului terenurilor și

imobilelor din vecinătate, prejudiciind astfel drepturile proprietarilor. Este, deasemenea, iminent ca aceste noi construcții să genereze condiții de viață mai puțin favorabile, afectând valoarea imobiliară a zonelor rezidențiale din apropiere.

În plus, pe baza aceleași căi de acces, în cazul în care se va obține autorizații pentru construirea de noi blocuri locative, va avea loc o creștere a densității populației și a problemelor de infrastructură, afectând serios confortul și siguranța locatarilor actuali. Toate aceste riscuri sunt concretizate într-o serie de prejudicii ce pot fi reparate doar parțial și în mod foarte dificil, dacă actul administrativ contestat nu este suspendat.

În același sens, lipsa unor măsuri imediate ar putea permite schimbarea ireversibilă a modului de folosință a terenului public, ceea ce ar putea duce la distrugerea totală a spațiului verde, ceea ce va afecta grav, drepturile reclamanților la un mediu sănătos.

Cu privire la echilibrul dintre părțile cointeresate, la caz, au notat reprezentanții reclamanților că nici autoritatea publică locală, nici solicitantul autorizației de construire nu vor suferi prejudicii semnificative prin suspendarea autorizației de construire nr. AC-0000831 din 14 august 2023 și prin dispunerea interdicțiilor menționate. Mai mult, aplicarea măsurilor de asigurare va asigura o protecție adecvată a intereselor publice, fără a afecta drepturile fundamentale ale părților implicate.

În același sens, prin aplicarea măsurii de asigurare se preîntâmpină lezarea drepturilor tuturor locuitorilor din zonă, inclusiv a dreptului la un mediu înconjurător sănătos. Astfel, este esențială interdicția de emitere a oricăror acte permisive sau avize cu privire la calea de acces construită pe terenul public cu nr. cadastral ***** până la emiterea unei hotărâri definitive și irevocabile asupra legalității actelor administrative emise. Această măsură are rolul de a preveni efectuarea unor noi lucrări de construcție pe alte terenuri, inclusiv construirea blocurilor locative sau ale altor construcții, calea de acces construită în baza unor acte ilegale, servind drept temei pentru autorizarea acestora.

Deasemenea, interdicția emiterii deciziilor de delimitare a terenului cu nr. cadastral ***** și de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a oricăror modificări, cu privire la terenul public respectiv, până la emiterea unei hotărâri definitive și irevocabile asupra legalității actelor administrative emise, este primordială pentru prevenirea finalizării unor posibile măsuri nelegale. Această măsură preîntâmpină pericolul ca în cazul în care se constată ilegalitatea actelor administrative, să nu mai poată fi posibilă rectificarea situației, protejând astfel integritatea procesului juridic și garantând o aplicare corectă a legislației.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 aprilie 2025, s-a respins ca neîntemeiată cererea depusă de Cojin Alexandru, Alună Valeriu, Revenco Sorina, reprezentați de avocatul Catrinescu Vasile, privind suspendarea

executării autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023,

S-a respins ca inadmisibilă cererea reclamanților privind interdicția de emitere a oricăror acte permisive sau avize cu privire la calea de acces, construită în baza autorizației de construire nr. AC-0000831 din 14 august 2023, interdicția emiterii deciziilor de delimitare a terenului cu nr. cadastral ***** și de modificare a modului de folosință a acestui teren, precum și interdicția de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a oricăror modificări cu privire la terenul public cu nr. cadastral *****, în cauza de contencios administrativ depusă de Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului municipiului Chișinău, terți Direcția generală mobilitate urbană, Inspectoratul pentru Protecția Mediului, Societatea cu Răspundere Limitată „Status Leasing" și Viorel Revenco cu privire la anularea actelor administrative.

Solicitarea recurentului:

La 02 mai 2025, Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu, a depus recurs asupra încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 aprilie 2025, solicitând anularea încheierii primei instanțe, cu admiterea cererii.

La 06 mai 2025 cauza dată a fost repartizată judecătorului Sîrbu Victoria, membrii completului fiind judecătorii Mîra Ghenadie și Cașcaval Andrei.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de recurs au invocat recurenții Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu argumente similare celor expuse în cererea cu privire la suspendarea acțiunii depusă la 26 martie 2025, invocând suplimentar că este ilegală şi neîntemeiată primei instanțe, întrucât nu s-a ţinut cont de încălcările admise la eliberarea Autorizaţiei de construire nr. AC-O000831 din 14.08.2023.

Susțin recurenții că, deși se încadrează în ambele ipoteze prevăzute de art. 172 alin. (2) din Codul administrativ, fiind prezentate argumente şi dovezi clare în acest sens, instanţa a respins cererile de asigurare fără a analiza în mod corespunzător ilegalităţile constatate, care sunt evidente fără a fi necesară o analiză substanţială a fondului. Deasemenea, de către instanţa de fond nu au fost analizate riscurile şi daunele ce se vor produce odată cu executarea autorizaţiei de construire menţionate. Soluţia instanţei a fost luată fără o evaluare adecvată a circumstanţelor invocate în cererile de asigurare a acţiunii, ceea ce face ca încheierea să fie viciată şi să necesite casarea sa în conformitate cu dispoziţiile legale aplicabile.

Consideră că, instanţa de fond şi-a motivat soluţia prin prisma unor raţionamente total eronate, precum că reclamanţii nu au îndeplinit condiţiile impuse prin normele legale, neinvocând careva argumente temeinice care ar putea fi reţinute în vederea justificării întrunirii condiţiilor de suspendare a actului administrativ contestat, fiind o eroare gravă a instanţei judecătoreşti, deoarece argumentele prezentate în cererea de asigurare a acţiunii demonstrează prima facie

ilegalitatea Autorizaţiei de construire nr. AC-0000831 din 14.08.2023. În aceste condiţii, instanţa ar fi trebuit să analizeze aceste încălcări şi să aprecieze riscurile iminente ale executării autorizaţiei de construire, mai ales având în vedere pericolele şi prejudiciile care ar putea apărea în urma începerii lucrărilor de construcţie.

Afirmă recurenții că, calea de acces a fost construită pe un teren public în interes privat, astfel deşi legislaţia în vigoare prevede expres că bunurile domeniului public sunt destinate satisfacerii interesului general al comunităţii, în cazul de faţă, calea de acces a fost edificată în mod evident pentru deservirea unui interes privat, respectiv, pentru asigurarea accesului către terenurile ce aparţin entităţii juridice, SC „Status Leasing”. Acest fapt contravine în mod grav scopului reglementat al folosinţei terenurilor din domeniul public, în special a celor cu destinaţie de spaţiu verde.

Consideră că, a avut loc încălcarea flagrantă a regimului juridic al bunurilor domeniului public şi utilizarea terenului cu destinaţie de spaţiu verde în scopuri strict private, fiind indubitabilă ilegalitatea actelor permisive, fiind imperativă suspendarea autorizaţiei de construire, întrucât continuarea executării acestora ar perpetua o stare de ilegalitate şi ar produce un prejudiciu ireversibil interesului public.

Comunică recurenții că, actele permisive au fost eliberate pentru două terenuri distincte, depăşind hotarele şi suprafaţa terenului cu nr. cadastral *****, or, acestea acoperă nu doar terenul cu nr. cadastral *****, dar şi terenul adiacent cu nr. cadastral *****. Acest fapt este contrar reglementărilor legale în materie de urbanism, întrucât actele respective au fost emise fără a exista dreptul de proprietate asupra întregii suprafeţe implicate în construcţie şi fără ca pentru terenul ***** să fi fost emis un certificat de urbanism sau aprobată o documentaţie de proiect corespunzătoare, ceea ce demonstrează *prima facie* ilegalitatea acestor acte.

Invocă că, această autorizaţie afectează în mod direct un teren public cu o funcţie esenţială pentru comunitate – scuarul de pe ***** - şi creează un impact_negativ imediat asupra mediului şi calităţii vieţii locuitorilor din zonă, iar în lipsa unor măsuri ferme de prevenire, există un risc real şi iminent ca efectele distructive ale acestui act să fie multiplicate prin emiterea ulterioară a altor documente permisive, în baza aceloraşi temeiuri contestate, întrucât ar permite valorificarea unei infrastructuri ilegale pentru a susţine alte investiţii care, la rândul lor, pot aduce prejudicii mediului, regimului juridic al terenurilor publice şi drepturilor de vecinătate.

Afirmă că, în ceea ce priveşte raţionamentele instanţei de fond, precum că argumentele reclamanţilor sunt întemeiate pe instituţia asigurării prevăzute de art. 174-180 Cod de procedură civilă şi sunt rezultatul interpretării eronate a normelor

de drept aplicabile procedurii contenciosului administrativ, acestea sunt total nefondate, referindu-se recurenții la art. 195 Codul administrativ.

Relevă că, invocarea dispoziţiilor Codului de procedură civilă nu constituie o interpretare arbitrară sau greşită a cadrului legal, ci reflectă o aplicare directă şi permisă de lege, în conformitate cu principiul subsidiarităţii procedurale consacrat la art. 195 Cod administrativ. O interpretare restrictivă, conform căreia în cadrul contenciosului administrativ ar fi admisibile doar măsurile expres reglementate în Codul administrativ, cum ar fi suspendarea actului administrativ sau ordonanţa provizorie, ignoră dispoziţia clară privind aplicarea completivă a normelor Codului de procedură civilă în materia măsurilor provizorii, inclusiv a celor de asigurare a acţiunii, fiind rezultatul unei interpretări excesiv de formaliste şi profund eronate din punct de vedere juridic.

Declară că, raţionalitatea şi temeinicia cerinţelor rezultă din faptul că autorizarea construirii căii de acces pe terenul cu nr. cadastral ***** s-a efectuat cu o serie de omisiuni de procedură şi lipsă a actelor corespunzătoare, necesare a fi prezentate conform legii. În acest sens, este perfect legal ca recurenţii să pretindă suspendarea autorizaţiei de construire, precum, şi dispunerea interdicţiilor menţionate anterior. Aceste omisiuni de procedură, precum şi absenţa actelor necesare, ridică îndoieli serioase cu privire la legalitatea autorizaţiei de construire, iar măsurile de suspendare sunt singurele care pot preveni eventuale prejudicii majore ce pot decurge din continuarea lucrărilor de construcţie.

Comunică că, în ceea ce priveşte condiţia *periculum in mora*, aceasta este întrunită în mod evident, întrucât, în absenţa dispunerii măsurilor de asigurare, există un pericol real şi iminent ca terenul public afectat, cu nr. cadastral *****, să fie transformat într-o asemenea manieră, încât ar fi imposibilă restaurarea acestuia. Astfel, chiar şi în ipoteza în care, ulterior, actele administrative contestate vor fi anulate definitiv, efectele materiale produse până atunci ar fi dificil sau imposibil de înlăturat fără costuri excesive şi fără afectarea definitivă a utilităţii publice a terenului. În acest sens, pericolul nu este abstract, ci unul concret şi iminent, determinat de comportamentul pasiv sau complice al autorităţilor, precum şi de interesul economic al beneficiarului autorizaţiei. Tocmai deaceea, dispunerea măsurilor de asigurare devine esenţială pentru a proteja nu doar integritatea fizică a terenului, dar şi ordinea de drept, interesul public şi autoritatea viitoarelor hotărâri judecătoreşti, care altfel ar deveni iluzorii şi lipsite de eficienţă practică.

La 12 iunie 2025 Direcția generală mobilitate urbană a depus referință asupra cererii de recurs, solicitând declararea inadmisibilității acesteia, fie respingerea cererii ca neîntemeiate.

Verificarea termenului de declarare a recursului:

Conform art. 242 Cod administrativ, recursul împotriva încheierii judecătorești se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea

contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis încheierea contestată transmite neîntârziat recursul împotriva încheierii judecătorești împreună cu dosarul judiciar instanței competente să soluționeze recursul.

La caz, Colegiul atestă că încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 aprilie 2025, a fost atacată de Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu la data de 02 mai 2025, din care considerent, Colegiul consideră că recursul declarat de Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

Studiind recursul declarat și materialele cauzei, Colegiul consideră că recursul urmează a fi respins ca neîntemeiat, cu menţinerea încheierii instanţei de fond, reieşind din considerentele ce succed.

Conform art. 243 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța respinge recursul.

Iar alin. (2)-(4) al aceluiași articol stabilesc că, (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 soluţionează recursul împotriva încheierii judecătoreşti se motivează în scris. (4) După finalizarea procedurii de soluţionare a recursului împotriva încheierii judecătoreşti, dosarul judiciar se transmite instanţei competente în termen de 3 zile.

Conform art. 241 alin.(1), (3) Cod administrativ, (1) Încheierile primei instanţe şi ale instanţei de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărîre, în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi. (3) Pentru contestarea cu recurs a încheierilor judecătorești se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Astfel, actele cauzei atestă că, Primăria mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. AC-0000831 din 14 august 2023, în baza cererii și a documentelor anexate de Direcția generală mobilitate urbană, înregistrată cu nr. AC-01219/05-07-2023 din 05 iulie 2023, în baza prevederilor Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și a Planului urbanistic general al localității, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de organizare a căii de acces de uz comun către terenurile cu nr. cadastrale *****, *****și nr. ***** din contul terenului proprietate municipală cu nr. cadastral ***** (parțial) situat în ***** în următoarele condiții: - vor fi respectate normativele în vigoare, prevederile documentației de proiect avizate, aprobate în modul stabilit conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0001199 semnat la 30 decembrie 2022; - se va ține cont de coordonările/ condițiile (aplicate pe planșa nr.

40-Plan amplasare. Lista de coordonări) cu: Pretura sectorului Rîșcani, Direcția generală mobilitate urbană (nr. 85 din 22 martie 2023), Inspectoratul Național de Securitate Publică (nr. 34/17-2717 din 15 aprilie 2023), Î.M. „Exdrupo” din 21 martie 2023, Asociația de gospodărie a spațiilor verzi din 27 martie 2023, Regia Transport Electric RTE din 17 martie 2023, SA „Apă-Canal Chișinău” din 29 martie 2023 (condiționat-relocarea rețelei de canalizare conform documentației de proiect), Întreprinderea rețelelor electrice de iluminat LUMTEH din 06 martie 2023.

În cazul depistării unor rețele tehnico-edilitare în procesul executării lucrărilor de construire, se impune coordonarea cu gestionarii respectivi. În cazul unor afectări sau litigii cu proprietarii de imobile adiacente, beneficiarul va stopa lucrările pe perioada de mediere a situației de conflict și va asigura compensarea/ remedierea prejudiciului provocat; - vor fi realizate și asigurate toate exigențele pentru protecția antiincendiară; - va fi respectat modul de gestionare a deșeurilor din construcții conform reglementărilor Codului practic în construcții CP A. 09.04.2014 „Gestionarea deșeurilor din construcții și demolări”; - va fi securizată zona adiacentă pe toată perioada lucrărilor de construire; - se interzice începerea lucrărilor legate de zgomot înainte de ora 08:00 și/sau încheierea lor mai târziu de ora 18:00.

Documentația de proiect este elaborată de către SRL „Constant-Proiect”- proiect nr. 41/2023-PE-A și este semnată de proiectanții atestați în domeniu.

Data emiterii documentului prezent este data finalizării procesului de semnare de către responsabilii primăriei municipiului Chișinău.

Termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării prezentei autorizații.

Durata executării lucrărilor de construcție nu va depăși termenele stabilite în proiectul de organizare a executării acestor lucrări (6 luni).”

Nefiind de acord cu această autorizație, reclamanții au înaintat autorității publice pârâte, cereri prealabile privind anularea actului administrativ individual defavorabil, la care au primit răspunsul nr. 2-03/1-273 din 16 februarie 2024, răspunsul nr. 2-03/1-456 din 18 martie 2024, răspunsul nr. 2-03/1-458 din 01 aprilie 2024, răspunsul nr. 2-03/1-276 din 27 februarie 2024 a Primăriei mun. Chişinău, care au fost respinse.

La caz, instanţa reţine că a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0001199 din 30 decembrie 2022, conform art. 3 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09 iulie 2010 și ulterior a autorizația de construire nr. AC-0000831 din 14 august 2023, conform art. 12 din Legea menționată pentru organizarea căii de acces inclusiv către terenul ce îi aparține cu drept de proprietate terțului SRL „Status Leasing”, care are destinația - pentru construcții.

Proprietarul terenurilor cu nr. cadastrale ***** și ***** amplasate în *****, este terțul SRL „Status Leasing”, care a solicitat prin cerere permisiunea APL pentru proiectarea și construirea din cont propriu a unui drum de acces către terenurile menționate către *****.

La 26 martie 2025 avocatul Catrinescu Vasile, în interesele reclamanților Cojin Alexandru, Alună Valeriu şi Revenco Sorina, a înaintat cerere de asigurarea a acțiunii, prin care au solicitat suspendarea executării autorizației de construire a căii de acces nr. AC-0000831 din 14 august 2023, până la emiterea unei hotărâri definitive și irevocabile, precum și aplicarea interdicțiilor în privința terenului de referință.

Prima instanță, prin încheierea din 15 aprilie 2025, a respins ca neîntemeiată cererea de suspendare a executării actului administrativ înaintată de Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu, precum și a declarat inadmisibilă cererea reclamanților în privința aplicării interdicțiilor.

Nefiind de acord cu încheierea primei instanțe, la 02 mai 2025, Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu au contestat-o cu recurs, invocând argumentele expuse mai sus.

Potrivit art.214 alin. (1) Codul administrativ, suspendarea executării actului administrativ individual contestat poate fi solicitată de către reclamant instanţei de judecată care examinează acţiunea de contencios administrativ. Reclamantul poate solicita instanţei de judecată competente suspendarea executării actului administrativ individual pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ dacă autoritatea publica învestită cu soluţionarea cererii prealabile a refuzat suspendarea sau nu a soluţionat cererea de suspendare în termenul stabilit la art.172 alin.(3).

Conform art.172 Cod administrativ, (1) Daca un act administrativ individual defavorabil este contestat cu cerere prealabilă, autoritatea publică, din oficiu sau la cererea persoanei afectate, poate suspenda executarea lui pînă la finalizarea procedurii prealabile. (2) Motivele suspendării sînt: a) *existenţa unor suspiciuni serioase şi rezonabile privind legalitatea actului administrativ individual defavorabil; b) existenţa pericolului iminent de producere a unor prejudicii ireparabile prin executarea în continuare a actului administrativ individual defavorabil.*

În acest sens, Completul judiciar conchide că, la dispunerea suspendării actelor administrative urmează a fi constatate obligatoriu existența acelor temeiuri necesare a fi întrunite, invocate prin lege.

Atât cazul bine justificat, cât şi paguba a cărei iminentă producere ar fi înlăturată prin suspendarea executării actelor administrative, trebuie să fie indicate și probate în concret, nu doar afirmate prin preluarea textelor de lege, așadar cert fiind instituită obligația probării faptului că existența acestor condiții nu se prezumă, ci trebuie dovedite de persoana lezată care a solicitat suspendarea

executării actului administrativ.

Cu referire la primul temei prevăzut de legislator – existenţa unor suspiciuni serioase şi rezonabile privind legalitatea actului defavorabil, Completul de judecată reţine că, prin noţiunea de suspiciuni rezonabile privind legalitatea actului administrativ individual, se înţeleg acele circumstanțe de fapt, care ar convinge judecătorul că, actul administrativ individual ar fi ilegal, deoarece ilegalitatea propriu zisă a actului administrativ individual defavorabil, este un element de fond şi se verifică doar în cadrul dezbaterilor judiciare.

În privinţa acestei condiţii de suspendare a executării actelor administrative individual defavorabil, instanţa nu poate aprecia discreţionar, arbitrar, necesitatea unei asemenea măsuri, ci doar prin raportare la probele administrate în cauză, care trebuie să ofere suficiente indicii aparente de răsturnare a prezumției de legalitate, fără a analiza pe fond conținutul actelor administrative.

La caz, Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu a invocat potrivit cererii de suspendare raportat la prevederile art. 172 alin. (2) lit. a) Codul administrativ, faptul că terenul de referință este spațiu verde, iar în acest sens autorizația de construcție este incompatibilă cu destinația acestuia, ceea ce denotă nerespectarea normelor legale privind protecția și utilizarea terenurile cu destinație de spațiu verde, totodată se invocă și nerespectarea normelor privind modul de folosință al terenului, care este destinat amenajării, construcția căii de acces pe un teren public în interes privat, depășirea hotarelor suprafeței terenului, lipsa consultării publice, lipsa tuturor documentelor la eliberarea autorizației de construcție.

Completul consideră că, cele invocate de către Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu nu pot fi reținute drept fondate de instanța de recurs, întrucât chestiunile cu privire la folosirea terenului contrar destinației și schimbarea destinației acestuia, depășirea hotarelor și lipsa documentației, urmează a fi analizate la etapa cercetării fondului cauzei, fiind prematură o expunere în această privință la etapa examinării chestiunii privind suspendarea executării actului administrativ, dat fiind faptul că la această fază al procesului, la momentul examinării chestiunii cu privire la suspendarea executării actului administrativ, instanța nu poate atinge chestiuni ce vizează legalitatea actului administrativ, precum încălcarea procedurii adoptării actelor, or aceste dimensiuni vizează legalitatea materială al actului administrativ.

Deci, la etapa dată a procesului, studierea sumară a înscrisurilor în limita împuternicirilor acordate de legiuitor instanței de judecată la soluționarea chestiunii de suspendare a executării actului administrativ contestat, Colegiul judiciar nu a stabilit existența suspiciunilor serioase şi rezonabile privind legalitatea autorizației de construire nr. AC-0000831 din 14 august 2023.

Mai mult ca atât, actul administrativ se bucură de prezumţia de legalitate, de

prezumţia de veridicitate şi prezumţia de autenticitate, de unde decurge principiul că actul administrativ este executoriu din oficiu (*executio ex officio*) şi imediat, el fiind însuşi titlul executoriu, fără a mai fi nevoie de învestirea lui cu formulă executorie, atât timp cât judecătorul nu a intervenit pentru a paraliza executarea sau pentru a-l anula.

Având în vedere că examinarea cererii de suspendare, nu presupune prejudecarea fondului litigiului, instanţa având numai posibilitatea de a efectua o cercetare sumară a aparenţei dreptului, în prezenta speţă în limitele necesare examinării cererii de suspendare, la această etapă, nu s-au constatat obiectiv suspiciuni serioase şi rezonabile privind ilegalitatea autorizației de construire nr. nr. AC-0000831 din 14 august 2023.

La capitolul dat, Completul judiciar ține să menționeze că, nu pot fi subsumate condiţiei cazului bine justificat aprecierile referitoare la nelegalitatea unui act administrativ a cărui suspendare se cere, întrucît acceptarea unui asemenea raţionament ar echivala cu o prejudecare a fondului litigiului, care priveşte examinarea legalităţii, examinare ce excedează cadrului procesual, respectiv acţiunii în suspendarea executării actului administrativ.

Cu referire la al doilea temei prevăzut de legislator, Completul specializat reţine că scopul aplicării acestui temei, este crearea unui climat favorabil executării unei eventuale hotărâri judecătoreşti. Astfel, pentru a fi dispusă suspendarea executării actului administrativ contestat, persoana vătămată trebuie să dovedească temeinicia solicitării, precum şi faptul că suspendarea are drept scop prevenirea unui prejudiciu ireparabil, iminent și actual.

Instanța de recurs evidențiază că, prin cererea privind suspendarea executării executării autorizației de construire nr. nr. AC-0000831 din 14 august 2023, recurenții au invocat pericolul producerii unor prejudicii ireparabile, manifestat prin distrugerea ireversibilă a scuarului situat pe *****, ceea ce va afecta grav, drepturile reclamanților la un mediu sănătos, precum se invocă și crearea disconfortului continuu al proprietarilor terenurilor din vecinătate, manifestat inclusiv prin diminuarea a valorii bunurilor din zonă, creșterea densității populației și a problemelor de infrastructură.

Sub acest aspect, instanţa de recurs reţine că, reclamanții greșit au invocat că, în speță, ar fi aplicabile prevederile art. 172 alin. (2) lit. b) Cod administrativ, invocând că actul administrativ contestat urmează a fi suspendat și în vederea prevenirii unor pagube iminente, or, contrar prevederilor art. 93 Cod administrativ, reclamanții nu au prezentat careva probe confirmative, care ar demonstra existența pericolului iminent de producere a unor prejudicii ireparabile prin executarea în continuare al actului administrativ, astfel că instanța de judecată este în imposibilitate să dispună suspendarea actului administrativ numai în baza simplei invocări de către reclamanți ai prevederilor art. 172 alin. (2) lit. b) Cod

administrativ.

În opinia instanței de recurs, solicitarea de suspendare a fost formulată fără a fi detaliată, argumentată și probată existenţa pericolului iminent de producere a unor prejudicii ireparabile prin executarea în continuare a actului administrativ individual defavorabil, iar trimiterea reclamanților la iminența unui risc de producere al unui prejudiciu ireparabil prin distrugerea scuarului, proprietate publică, precum și crearea unui disconfort în urma construcțiilor unor blocuri locative, Completul le califică a fiind neîntemeiate, în contextul în care însăși urbanizarea presupune existența unui nivel inevitabil de disconfort al locuitorilor acestuia pe care ultimii urmează să îl tolereze într-o societate democratică, în special în zone urbane dens populate, atât timp cât acest disconfort nu afectează grav, direct și disproporționat drepturile fundamentale ale reclamanților, prin urmare, argumentele invocate cu privire la survenirea unor prejudicii ireparabile nu sunt suficiente pentru suspendarea actului administrativ.

Astfel, elementul cu privire la iminența survenirii unui prejudiciu ireparabil nu a fost argumentat şi nici probat în regim suficient de obiectiv şi convingător, deşi sarcina probațiunii în acest sens revine nemijlocit reclamanților.

Prin urmare, Completul judiciar conchide că, cererea de suspendare a actului administrativ contestat în cauză din acest motiv, nu își găsește suportul de fapt și de drept, aceasta în mod just fiind respinsă de către instanța de fond.

Reieșind din faptul că legiuitorul condiționează suspendarea actului administrativ contestat de existenţa unui caz bine justificat, cît şi a iminenţei producerii pagubei, întrucît eventual producerea unei pagube trebuie să fie o consecinţă directă a cazului bine justificat, instanța de recurs reține că, la caz, nu s-a confirmat necesitatea suspendării actului administrativ contestat, așa cum prin probele administrate, nu se justifică cazul de suspendare și nu denotă iminența producerii pagubei ca consecință directă a nesuspendării.

Cu referire la criticile recurenților cu privire la neaplicarea măsurilor de interdicție prevăzute la art. 175 CPC, Completul specializat reține că dispozițiile art. 214 alin. (2) Codul administrativ prevăd că, instanţa de judecată decide cu privire la suspendarea executării actului administrativ individual printr-o încheiere susceptibilă de recurs, fără citarea participanţilor la proces. Dacă consideră necesar, instanţa de judecată citează părţile pentru audiere în privinţa temeiniciei cererii de suspendare. *Prevederile art.177 alin.(2) din Codul de procedură civilă nu se aplică*.

În același context, instanța de recurs menționează că, reglementările exprese ale Codului administrativ conțin norme legale care sunt instituite spre a realiza protecţia provizorie a drepturilor şi intereselor participanților procedurilor administrative, în acest sens, fiind prevăzută instituția suspendării executării actelor administrative contestate, care este reglementată de art. 214 Cod

administrativ și instituția Ordonanței provizorii, reglementată de art. 215 Cod administrativ, aplicabilă pentru cazurile care nu cad sub incidența art. 214 Cod administrativ.

Astfel, reclamanții Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu, nu au justificat necesitatea aplicării măsurilor prin prisma dispozițiilor art. 214 – 215 Codul administrativ, întru admiterea cererii acestora, cu toate că potrivit obiectului acțiunilor declarate, acțiunile depuse sunt în contestare în conformitate cu art. 206 Cod administrativ.

Respectiv, prevederile Codului de procedură civilă devin aplicabile procedurii în cauză, doar în situația cînd procedura administrativă nu conține reglementări speciale ce guvernează situația procesuală și respectiv fiind valabilă prezumția că cele ce devin aplicabile din cadrul procedurii civile urmare a faptului, să nu fie în contradicție cu principiile procedurii speciale de contencios administrativ.

Prin urmare, în coraport cu prevederile Codului administrativ, nu este posibilă acceptarea cererii ce ține de aplicarea măsurilor de asigurare prin aplicarea măsurilor restrictive, altele decât suspendarea actului administrativ sau emiterea ordonanței provizorii.

Din considerentele menţionate şi având în vedere că nu au fost constatate careva temeiuri de fapt şi de drept, doveditoare a ilegalităţii încheierii contestate şi care ar duce la anularea acesteia, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ ajunge la concluzia de a respinge recursul ca fiind neîntemeiat şi de a menţine încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 aprilie 2025, ca întemeiată şi legală.

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E:

Se respinge recursul declarat de Cojin Alexandru, Revenco Sorina, Alună Valeriu.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 aprilie 2025.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii: Cașcaval Andrei

Sîrbu
Victoria