



MUNICIPIUL SUCEAVAB-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 121 din 27.07.1999

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere: Referatul de aprobare al Viceprimarului municipiului Suceava Ioan –Dan Cușnir înregistrat la nr. 31381 din 19.06.2026, Raportul Serviciului Cadastru, Patrimoniu nr. 31382 din 19.06.2026,

Ținând cont de:

- Avizul Comisiei Juridică, de Disciplină, Servicii Publice, Administrație Publică și Ordine Publică;

- Avizul Comisiei Buget – Finanțe, Fonduri Europene, Strategii de Dezvoltare;

- H.C.L. Suceava nr. 129 din 14.12.1998 și nr. H.C.L. Suceava nr.25 din 22.02.1999 prin care s-a aprobat concesiunea prin licitație și respectiv prețul minim al concesiunii;

- Contractul de concesiune nr. 121 din 27.07.1999, concesionar domnul [REDACTED]

- Nota conceptuală a Direcției Tehnice și de Investiții, Serviciul Reparații Străzi și Sistematizare Rutieră privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcuri publice pe strada Ion Neculce, municipiul Suceava;

- Documentația tehnico-economică nr. 31380 din 19.06.2026

În conformitate cu prevederile art. 872 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; coroborate cu prevederile art. 14 alin (2) lit.e) din contractul de concesiune nr. 121 din 27.07.1999;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

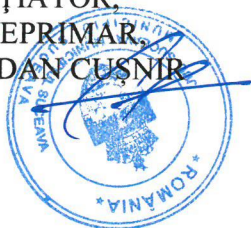
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă încetarea de termen a contractului de concesiune nr. 121 din 27.07.1999, încheiat între Municipiul Suceava și domnul [REDACTED], având ca obiect exploatarea terenului, aflat în domeniul privat al Municipiului Suceava, în suprafață de 21 mp (PC 1678/3 din CF 2244), situat în Suceava, strada Ion Neculce fn.

Art. 2. Pentru perioada 01.07.2026 – 27.07.2029, se aprobă suma de 27,75 lei, reprezentând răscumpărarea folosinței, conform documentației tehnico-economice, cu respectarea prevederilor art. 14 alin. (2) lit.e) din contractul de concesiune nr. 121 din 27.07.1999.

Art. 3. Serviciul Cadastru, Patrimoniu, Direcția Poliția Locală și Direcția Domeniului Public din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Suceava vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
VICEPRIMAR,
IOAN- DAN CUȘNIR



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN

A blue ink handwritten signature, likely belonging to Gheorghe-Alexandru Moldovan, written over the text.



VIZĂ,
Control Financiar Preventiv



VIZĂ,
Serviciul Juridic,
Şef Serviciu,
Paul Iftimie

A handwritten signature in blue ink, corresponding to Paul Iftimie, the head of the Legal Service.



MUNICIPIUL SUCEAVAB-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 3/381 din 19.06.2026

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor si domnilor consilieri locali,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local exercită "atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului".

În baza art. 872 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

"În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune."

Direcția Tehnică și de Investiții, Serviciul Reparații Străzi și Sistemizare Rutieră din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a transmis Serviciului Cadastru, Patrimoniu, Nota conceptuală privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcuri publice pe strada Ion Neculce din municipiul Suceava.

Pe strada Ion Neculce și pe arterele adiacente sunt înregistrate 1249 autovehicule, în timp ce infrastructura de parcare este complet subdimensionată generând un blocaj frecvent al circulației, ocuparea ilegală a spațiului verde, dificultăți pentru autospecialele de intervenție și scăderea semnificativă a calității vieții în cartier.

După eliberarea terenului viran rezultat în urma desființării construcțiilor existente, se va proceda la achiziția documentației tehnice necesare pentru lucrările de sistematizare rutieră, în vederea unei dezvoltări urbane durabile și a armonizării întregii zone.

Terenul face parte din infrastructura urbană de interes public, având funcțiunea de spațiu recreativ și loc de joacă destinat copiilor, contribuind la creșterea calității mediului urban și a condițiilor de viață ale locuitorilor.

Facem precizarea că au fost emise 14 dispoziții privind desființarea construcțiilor provizorii- garaj, în vederea aducerii la starea inițială a terenului, în 4 situații existând hotărâri judecătorești de sistare a demersurilor de demolare a garajelor până la soluționarea definitivă a dosarelor de fond.

Prin Sentința Civilă nr. 5429 din 04.11.2025, rămasă definitivă, instanța de judecată "dispune sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în Suceava, strada Ion Neculce, parcela cadastrală nr.1678/3 din CF 2244, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 11156/314/2025."

În dosarul înregistrat pe rolul Judecătoriei Suceava, având ca obiect acțiune confesorie, prin cererea nr. 24522 din 26.05.2026 s-a solicitat acordarea unui termen cât mai scurt în vederea preschimbării termenului în dosarul de fond. Prin încheierea din data de 05.06.2026, Judecătoria Suceava a respins cererea de acordarea unui termen mai scurt, dosarul sus menționat având următorul termen de judecată în data de 03.12.2026.

În conformitate cu dispozițiile art. 14 alin. (2) lit. e) din contract, pentru perioada 01.07.2026 – 27.07.2029, se aprobă suma de 27,75 lei, reprezentând răscumpărarea folosinței bunului, conform documentației tehnico-economică.

Până la finalizarea definitivă a litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată se sistează orice demers privind desființarea/demolarea construcției/imobilului vizat.

Față de cele precizate mai sus, se propune spre dezbateră și aprobare proiectul în forma prezentată.

VICEPRIMAR,
IOAN-DAN CUȘNIR





MUNICIPIUL SUCEAVA - dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 31322 din 19.06.2026.

APROB
p. PRIMAR,
Ec. VASILE RIMBU
VICEPRIMAR,
IOAN-DAN CUȘNIR

RAPORT AL SERVICIULUI CADASTRU, PATRIMONIU

Direcția Tehnică și de Investiții, Serviciul Reparații Străzi și Sistemizare Rutieră din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a transmis Serviciului Cadastru, Patrimoniu, Nota conceptuală privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcuri publice pe strada Ion Neculce din municipiul Suceava.

În prezent, pe strada Ion Neculce și pe arterele adiacente sunt înregistrate 1249 autovehicule, în timp ce infrastructura de parcare este complet subdimensionată generând un blocaj frecvent al circulației, ocuparea ilegală a spațiului verde, dificultăți pentru autospecialele de intervenție și scăderea semnificativă a calității vieții în cartier.

După eliberarea terenului viran rezultat în urma desființării construcțiilor existente, se va proceda la achiziția documentației tehnice necesare pentru lucrările de sistemizare rutieră, în vederea unei dezvoltări urbane durabile și a armonizării întregii zone.

Terenul face parte din infrastructura urbană de interes public, având funcțiunea de spațiu recreativ și loc de joacă destinat copiilor, contribuind la creșterea calității mediului urban și a condițiilor de viață ale locuitorilor.

Facem precizarea că au fost emise 14 dispoziții privind desființarea construcțiilor provizorii-garaj, în vederea aducerii la starea inițială a terenului, în 4 situații existând hotărâri judecătorești de sistare a demersurilor de demolare a garajelor până la soluționarea definitivă a dosarelor de fond.

Prin Sentința Civilă nr. 5429 din 04.11.2025, rămasă definitivă, instanța de judecată “ dispune sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în Suceava, strada Ion Neculce, parcela cadastrală nr.1678/3 din CF 2244, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 11156/314/2025.”

În dosarul înregistrat pe rolul Judecătoriei Suceava, având ca obiect acțiune confesorie, prin cererea nr. 24522 din 26.05.2026 s-a solicitat acordarea unui termen cât mai scurt în vederea preschimbării termenului în dosarul de fond. Prin încheierea din data de 05.06.2026, Judecătoria Suceava a respins cererea de acordarea unui termen mai scurt, dosarul sus menționat având următorul termen de judecată în data de 03.12.2026.

În conformitate cu dispozițiile art. 14 alin. (2) lit. e) din contract, pentru perioada 01.07.2026 – 27.07.2029, se aprobă suma de 27,75 lei, reprezentând răscumpărarea folosinței bunului, conform documentației tehnico-economică.

Până la finalizarea definitivă a litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată se sistează orice demers privind desființarea/demolarea construcției/imobilului vizat.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local exercită “atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”.

În baza art. 872 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

“ În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.”

Față de cele menționate mai sus, considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile pentru a fi adoptat.

Nr. ex. : 2	Numele și prenumele	Funcția și structura din cadrul aparatului de specialitate	Semnătura
Contrasemnat	Breabăn Sergiu	Șef serviciu	
Întocmit	Slevoacă Alina	Consilier superior	



MUNICIPIUL SUCEAVA - B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Serviciul cadastru, Patrimoniu

Nr. 31380 din 19.06.2026

APROB,
p. PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU
VICEPRIMAR,
IOAN-DAN CUSNIR



DOCUMENTAȚIE TEHNICO-ECONOMICĂ
privind încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 121 din 27.07.1999

1 DATE GENERALE:

- OBIECT: Încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 121 din 27.07.1999

- INIȚIATOR: Primarul Municipiului Suceava

-BENEFICIAR: Municipiul Suceava

2. FUNDAMENTARE TEHNICĂ:

Direcția Tehnică și de Investiții, Serviciul Reparații Străzi și Sistematizare Rutieră din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a întocmit Nota Conceptuală privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcuri publice pe strada Ion Neculce, din municipiul Suceava. În prezent, pe strada Ion Neculce și pe arterele adiacente sunt înregistrate 1249 autovehicule, în timp ce infrastructura de parcare este complet subdimensionată generând un blocaj frecvent al circulației, ocuparea ilegală a spațiului verde, dificultăți pentru autospecialele de intervenție și scăderea semnificativă a calității vieții în cartier.

Zona este, de asemenea, tranzitată intens de pietoni (copii, părinți, persoane vârstnice), lipsa unor trotuare sigure și a unor spații funcționale adecvate reprezentând un pericol real, care trebuie corectat în regim de urgență.

Terenul analizat este ocupat de 14 garaje edificate cu caracter provizoriu, care ocupă domeniul public, fără ca acest lucru să mai corespundă actualelor cerințe de urbanism. Construcțiile tip garaj se află într-o stare avansată de degradare, prezentând un grad ridicat de insalubritate, cu impact negativ asupra igienei, securității și aspectului general al zonei.

Multe dintre aceste garaje sunt utilizate pentru depozitarea deșeurilor, materialelor inflamabile sau obiectelor abandonate, generând riscuri sanitare și de incendiu. Unele garaje sunt acoperite de plăci de azbociment, material interzis din cauza riscurilor grave pentru sănătate, iar unele au beciuri improvizate, realizate fără respectarea normelor de siguranță, reprezentând un real pericol de prăbușire sau surpare.

În acest context, se justifică eliberarea amplasamentului ocupat în prezent de 14 garaje individuale, pentru a permite sistematizarea zonei în beneficiul comunității.

După demolarea celor 14 garaje, situate în Suceava, strada Ion Neculce, construcții cu caracter provizoriu, care ocupă nejustificat domeniul public se vor amenaja un număr mult mai mare de locuri de parcare în locul garajelor demolate, rezultând astfel o creștere substanțială a capacității de parcare, circulație pietonală sigură, delimitarea de spații verzi și optimizarea traficului rutier local, printr-o sistematizare coerentă a întregii zone.

Rezultatele scontate după demolarea garajelor vor fi:

- Creșterea capacității de parcare destinată locuitorilor din zonă;
- Asigurarea siguranței pietonale, în special pentru elevii care tranzitează zilnic zona;
- Îmbunătățirea calității mediului urban, inclusiv prin igienizarea și reorganizarea spațiilor;

- Acces facil pentru autospeciale și intervenții (ISU, SAJ, SUMRD, Poliție, jandarmerie, salubritate, deszăpezire);

- O utilizare legală, eficientă și echitabilă a domeniului public, în interesul general.

După finalizarea etapei de demolare și eliberare a domeniului public, Serviciul Reparații Străzi și Sistematizare Rutieră va executa lucrările necesare pentru transformarea amplasamentului într-un spațiu urban funcțional, după cum urmează:

- Demolarea resturilor de beton rămase în urma desființării garajelor existente;
- Executarea casetei stradale acolo unde este necesar, prin realizarea stratului de balast și a stratului de piatră spartă;
- Așternerea succesivă a straturilor de mixtură asfaltică- binder și uzură;
- Trasarea și aplicarea marcajelor rutiere corespunzătoare, inclusiv pentru delimitarea locurilor de parcare și a zonelor pietonale;
- Amenajarea de spații verzi, în scopul îmbunătățirii aspectului urban și a calității mediului înconjurător.

După eliberarea terenului viran rezultat în urma desființării construcțiilor existente, se va proceda la achiziția documentației tehnice necesare pentru lucrările de sistematizare rutieră, în vederea unei dezvoltări urbane durabile și a armonizării întregii zone.

Toate aceste lucrări propuse se realizează cu resursele financiare proprii ale municipiului Suceava, prin bugetul Serviciului Reparații Străzi și Sistematizare Rutieră fără a afecta alte investiții în derulare.

3. FUNDAMENTARE ECONOMICĂ:

Contractul de concesiune nr. 121 din 27.07.1999 a domnului [REDACTAT] a fost aprobat prin H.C.L. Suceava nr. 129 din 14.12.1998 și H.C.L. Suceava nr. 25 din 22.02.1999, având ca obiect construirea unui garaj auto în suprafață de 21 mp (PC 1678/3). Conform acestora durata concesiunii este de 30 ani, începând cu data de 27.07.1999 până la 27.07.2029, iar valoarea redevenței adjudecată la licitație a fost de 2.700.000 lei, cu recuperarea prețului concesiunii în 10 ani de la data semnării contractului.

Având în vedere propunerea de încetarea înainte de termen a contractului înainte de expirarea duratei stabilite se impune o analiză a perioadei utilizate și a celei rămase neutilizate. Întrucât suma a fost achitată integral pentru toată perioada contractuală rezultă necesitatea restituirii sumei aferente perioadei rămase din contractul menționat mai sus.

Pentru perioada de timp cuprinsă între data încetării înainte de termen a contractului și data expirării acestuia (01.07.2026-27.07.2029), suma ce trebuie să fie plătită concesionarului este de:

2.700.000 lei (convertim suma) = 270 lei

270 lei : 30 ani = 9 lei/an

9 lei/an : 12 luni = 0,75 lei/lună

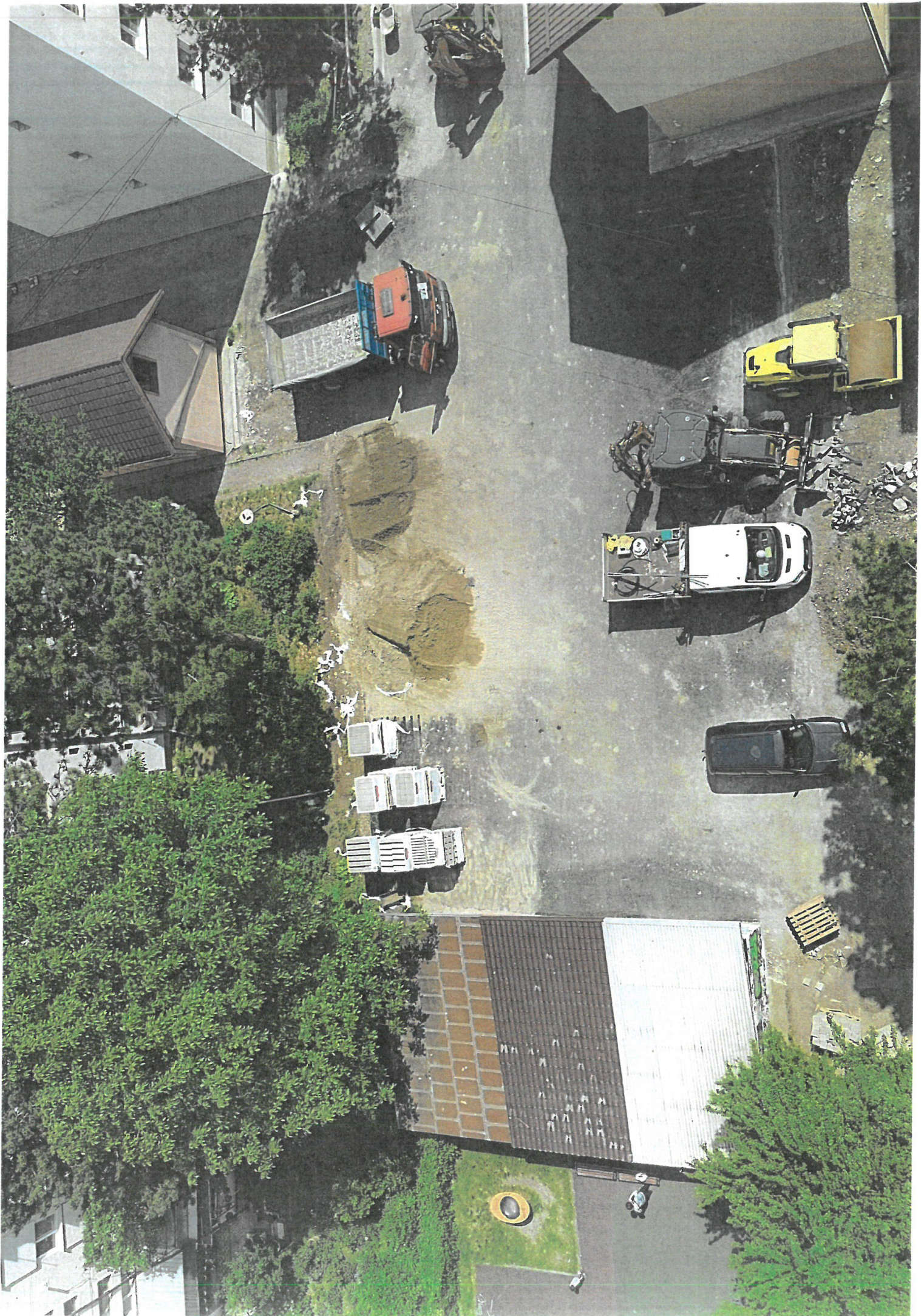
3 ani și 1 lună (01.07.2026 – 27.07.2029) = 0,75 lei/lună x 37 luni = 27,75 lei

Suma menționată va fi platită din bugetul local al municipiului Suceava, cu titlul asimilat răscumpărării folosinței bunului.

Director executiv,
Neculai Liviu Frunzaru

Director executiv,
Greceanu Carmen

Întocmit,
Șef Serviciu,
Breabăn Sergiu







ROMÂNIA
TRIBUNALUL SUCEAVA
SECȚIA I CIVILĂ
DECIZIE Nr. 177/2026
Ședința publică de la 17 Februarie 2026
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Tăutu Geanina
Judecător Aciubotăriței Roxana
Grefier Găinaru Adriana

Pe rol judecarea apelului declarat de către apelanta UAT MUNICIPIUL SUCEAVA cu sediul în mun. Suceava, b-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava împotriva sentinței civile nr.5429/04.11.2025 a Judecătoriei Suceava pronunțată în dosarul nr.11156/314/2025 în contradictoriu cu intimat [REDACTED] cu domiciliul ales în mun. Suceava, str. [REDACTED] jud. Suceava PRIMARUL MUNICIPIULUI SUCEAVA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA ambele cu sediul în mun. Suceava, b-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă dl. avocat [REDACTED] pentru intimat [REDACTED], părțile lipsesc.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier după care instanța constată că la dosar s-au depus înscrisuri.

Dl. avocat [REDACTED] arată că este vorba de practică relevantă față de motivele din întâmpinare. Sunt soluții pronunțate de către instanțele sucevene în situații similare.

Nemaifiind alte chestiuni prealabile de discutat, cereri de formulat, excepții de invocat și probe de administrat instanța constată apelul în stare de judecată și acordă cuvântul în dezbateri.

Dl. avocat [REDACTED], pentru intimat [REDACTED] pune concluzii de respingere a apelului ca nefondat arătând că toate argumentele formulate de către intimat apelant prin cererea de apel nu reprezintă altceva decât elemente care au fost tranșate de către prima instanță. Eventualele aspecte de nelegalitate nu reprezintă altceva decât reiterarea apărărilor exprimate prin întâmpinarea la fond. Astfel solicită a se avea în vedere două chestiuni esențiale. Chestiunea care se pune în discuție este validitatea contractului de concesiune care expiră în 2029 și apoi preținsele motive pe care le reiterează apelantul în sensul în care, raportat la dispozițiile articolului 20 din contractul de concesiune, singurele motive care ar interveni într-o eventuală denunțare unilaterală, sub rezerva unei prealabile despăgubiri, este vorba de articolul 20 al. 2 litera a, iar a doua situație care ar fi putut interveni este cea vizată de articolul e în situația în care interesul național sau local o impune prin răscumpărarea concesiunii. Deci practic premiza unei eventuale denunțări unilaterale care, din punctul său de vedere, nu a fost comunicată procedural, ceea ce este s-a verificat de către prima instanță în sensul existenței unei înștiințări care nu poate fi asimilate unii intenții de denunțare unilaterală, fiind vorba de o notificare care face referire doar la existența unei cauze de utilitate publică. Nici în această situație premiză nu se află, pentru că doar dispozițiile Legii 255/2010 stabilesc în mod evident care sunt aspectele care vizează existența unei situații, a unei cauze de utilitate public. Apoi, o altă chestiune, ceea ce se invocă, este singurul element în apărarea formulată

inițial prin întâmpinare și apoi reiterată prin cererea de apel și o regăsim în existența unei pretense regenerări urbane prin raportarea la existența unei note conceptuale. Ori, așa cum s-a referit la dispozițiile/cazurile în care poate înceta contractul de concesiune (valid, o dată confirmat prin termenul stabilit contractual anul 2029, dublat, de două hotărâri de Consiliu Local-390 și 295) dar raportându-se direct sau în mod exclusiv la situația reclamantului, în mod evident toate condițiile de admisibilitate, respectiv aparența dreptului, fiind confirmat de validitatea contractului, inexistența unei intenții de denunțare unilaterală dublată de procedura administrativă a răscumpărării, așa cum prevăd cele două litere din alineatul 2 al articolul 20 din contractul de concesiune, apoi urgența, pentru că sancțiunea care urma a fi avută în vedere era desființarea pe calea administrativă în temeiul unei dispoziții prevăzute de legea 50 / 1991, inaplicabilă în prezenta speță, iar apoi prejudiciul este evident dedus, fiind vorba de o practică abuzivă, așa cum a statuat și Înalta Curte. Toate practicile abuzive generate de către administrație, în mod evident, justifică și existența unui prejudiciu raportat la valoarea bunului, așa cum rezultă din certificatul fiscal care stabilește valoarea impozabilă, iar apoi rezultă că instanța de fond a apreciat în mod rațional și legal existența și întrunirea condițiilor de admisibilitate, sens în care toate motivele de apel nu reprezintă veridice elemente de nelegalitate ci se raportează exclusiv la două chestiuni, cea a existenței unei notificări care nu poate fi asimilată cu o denunțare unilaterală dublată de o despăgubire prealabilă și, bineînțeles, existența sau incidența articolului 33 din Legea nr. 50. Cu cheltuieli pe cale separată.

Instanța declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Deliberând asupra apelului de față, reține următoarele:

Prin sentința civilă nr. 5429 din 04.11.2025 a Judecătoriei Suceava, prima instanță a admis cererea formulată pe cale de ordonanță președințială, de către reclamantul [redacted] cu domiciliul ales în mun. Suceava, str. [redacted] nr. [redacted] jud. Suceava, în contradictoriu cu pârâțul Primarul Municipiului Suceava, Consiliul local al Municipiului Suceava și U.A.T. Municipiul Suceava, prin primar toate cu sediul în mun. Suceava, b-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava.

A dispus sistarea demersurilor pârâțului privind desființarea garajului situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, parcela cadastrală nr. 1678/3 din CF 2244, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 11155/314/2025.

A obligat pârâții la plata către reclamant a sumei de 20 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Executorie.

Pentru a hotărî astfel prima instanță a reținut următoarele:

În fapt, prima instanță a reținut că reclamantul este proprietarul construcției constând în garaj auto, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, parcela cadastrală nr. 1678/3 din CF 2244, în suprafață de 21 mp, construcție edificată în baza autorizației de construire emise de către Primărie, dar și în baza contractului de concesiune încheiat între părți.

Între părți s-au desfășurat raporturi contractuale, în baza cărora pârâta U.A.T. Municipiul Suceava a transferat dreptul de folosință asupra terenului situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, pe perioadă determinată și cu posibilitate de prelungire prin simplul acord de voință a părților.

Prima instanță a reținut că U.A.T. Municipiul Suceava nu a mai înțeles să prelungească raporturile contractuale, terenul urmând a fi declarate zonă de utilitate publică în vederea implementării unui proiect de utilitate publică, motiv pentru care a informat reclamantul în acest sens.

Pârâta U.A.T. Municipiul Suceava a comunicat reclamantului o Înștiințare de evacuare emisă de Direcția Generală Arhitect Șef Direcția Patrimoniu Serviciul Patrimoniu din cadrul U.A.T. Suceava cu privire la denunțarea unilaterală a contractului de concesiune pentru terenul utilizat de către reclamant pentru amplasarea garajului, pârâta U.A.T. Suceava solicitând reclamantului să elibereze terenul pe care este amplasat garajul în termen de 15 zile de la primirea înștiințării, în caz contrar urmând a se proceda la desființarea pe cale administrativă a construcției.

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul au solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să dispună obligarea pârâților la sistarea oricărei lucrări de demolare/desființare/evacuare cu privire la construcția definitivă constând în garaj auto, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea definitivă a acțiunii având ca obiect „obligatie de a face, acțiune confesorie de superficie, respectiv acțiune posesorie”, ce formează obiectul dosarului de fond, prin care au solicitat obligarea pârâților la plata unei juste și prealabile despăgubiri potrivit Legii nr. 255/2010, obligarea pârâților la recunoașterea și respectarea dreptului de superficie cu privire la suprafața de teren proprietatea privată al U.A.T. Suceava, respectiv obligarea pârâților la încheierea unui contract de superficie cu reclamantii.

Preliminar, prima instanță a constatat că obiectul cererii este obligația de a nu face – de a nu demola construcția asupra căreia reclamantul invocă un drept de proprietate (în esență, prin neoperarea transferului acestui drept de la expropriati la expropriator).

În drept, potrivit art. 997 alin. (1) Cod procedură civilă, „*Instanța de judecată, stabilind că în favoarea reclamantului există aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări.*”

Așadar, pentru admisibilitatea cererii de ordonanță președințială, art. 997 alin. (1) din Cod procedură civilă impune îndeplinirea cumulativă a patru condiții: 1. existența aparenței dreptului în favoarea reclamantului; 2. urgența măsurii solicitate a se lua pe această cale; 3. caracterul vremelnic al măsurii respective; 4. neprejudicarea fondului prin luarea măsurii pe această cale.

În ceea ce privește **aparența dreptului** în favoarea uneia dintre părți, în analiza acestei condiții instanța va stabili dacă, din analiza sumară a raportului juridic, rezultă că dreptul reclamantului este preferabil față de cel al pârâtului.

Reclamantul invocă faptul că nu se poate trece la demolarea garajului deoarece nu sunt incidente prevederile art. 33 din Legea nr. 50/1991, construcția fiind realizată în baza unei autorizații de construire și, totodată, nu poate fi încadrată în categoria construcțiilor cu caracter provizoriu. Mai mult, reclamantul susține că imobilul edificat în mod legal, fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare prin care reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra garajului, ulterior procedând la intabularea acestui drept în Cartea Funciară, respectiv întocmirea documentației necesare cu privire la dreptul de folosință asupra terenului. De asemenea, nu se justifică demolarea, câtă vreme nu s-a făcut dovada proiectului de utilitate publică care se dorește a fi implementat, nu a fost demarată procedura administrativă de plată a unei juste și prealabile despăgubiri și nu a fost lămurit temeiul legal care stă la baza acestei măsuri.

În ceea ce privește apărările pârâtei privind apartenența terenului la domeniul privat și regimul juridic astfel generat de această apartenență, respectiv apărările privind respectarea principiului satisfacerii interesului public cu prioritate față de cel privat, prima instanță a reținut că apărările formulate sunt unele de fond, care se vor analiza în dosarul de fond, nu pe calea unei proceduri sumare.

De asemenea, în ceea ce privește terenul, prima instanță a reținut că, potrivit contractului de concesiune depus la dosarul cauzei, acesta are o durată de valabilitate cuprinsă între 27.07.1999-27.07.2029. Modalitățile de încetare înainte de termen a contractului de concesiune, respectiv interpretarea celorlalte clauze contractuale, dar și stabilirea incidenței sau

nu a dispozițiilor art. 33 din Legea 50/1991 sunt aspecte factice ce urmează a fi dezlegate pe fondul cauzei.

Prin urmare, din probatoriul sumar administrat în cauză și fără a face o analiză a fondului cauzei, prima instanță a reținut că aparența de drept este în favoarea reclamantului, iar chestiunea dovedirii dreptului de proprietate asupra construcției-garaj, respectiv dovedirea dreptului de folosință asupra terenului care face obiectul contractului de concesiune este una ce va fi supusă analizei în dosarul nr. 11155/314/2025, neputându-se da vreo dezlegare în prezenta cauză.

În ceea ce privește existența **urgenței** în luarea măsurilor cerute, aceasta derivă din necesitatea de a reglementa situația juridică a bunului, temporar, până la soluționarea unui eventual dosar de fond pe dreptul comun sau pentru i) păstrarea unui drept ce s-ar păgubi prin întârziere, ii) prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara și iii) înlăturarea unor piedici ce s-ar ivi cu prilejul unei executări conform Codului de procedură civilă.

În acest sens, prima instanță a reținut că, prin acțiunile demarate de pârâți se poate ajunge la desființarea construcției, ce reprezintă o măsură definitivă ce ar putea provoca o pagubă imposibil de reparat, fiind un motiv suficient pentru a justifica urgența măsurii solicitate pe cale de ordonanță președințială.

Cu privire la **condiția caracterului provizoriu** al măsurii și a **condiției neprejudicării fondului**, prima instanță a constatat că aceste condiții sunt îndeplinite având în vedere existența dosarului 11155/314/2025 pe rolul Judecătorei Suceava care are ca obiect „obligație de a face acțiune confesorie de suprafață, respectiv acțiune posesorie”, aceste măsuri producând efecte până la soluționarea dosarului de fond în care părțile au dedus judecății pretențiile lor

Prima instanță a apreciat că sistarea oricăror lucrări de demolare a garajului până la soluționarea în mod definitiv a dosarului de fond este o măsură temporară, având stabilit un termen limită după care, în funcție de soluția dispusă în dosarul de fond se va putea proceda fie la desființarea construcției, fie oprirea definitivă a lucrărilor de demolare.

Cu privire la cererea reclamantei de obligare a pârâtului la plata cheltuielilor de judecată, potrivit dispozițiilor art. 453 alin. (1) Cod procedură civilă, „partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată”, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, „când cererea a fost admisă numai în parte, judecătorii vor stabili măsura în care fiecare dintre părți poate fi obligată la plata cheltuielilor de judecată. Dacă este cazul, judecătorii vor putea dispune compensarea cheltuielilor de judecată”.

Prima instanță a constatat că reclamantul făcut dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 20 lei (f. 30), conform art. 452 Cod procedură civilă, motiv pentru care, în baza art. 453 alin. (1), alin. (2) Cod procedură civilă, a obliga pârâtul la plata către reclamanta a sumei de 20 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâtul Municipiul Suceava criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

În motivare aceasta a arătat că în ceea ce privește obiectul acțiunii civile potrivit art. 997 alin. (1) Cod procedură civilă „instanța de judecată, stabilind că în favoarea reclamantului - intimat există aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări.” Rezultă că pentru admitibilitatea cererii de ordonanță președințială articolul precizat impune îndeplinirea cumulativă a patru condiții: 1. existența aparenței dreptului în favoarea reclamantului; 2. urgența măsurii solicitate a se lua pe această cale; 3. caracterul vremelnic al măsurii respective; 4. neprejudicarea fondului prin luarea măsurii pe această cale.

Ordinea în care legiuitorul prevede și tratează cerințele menționate anterior nu este întâmplătoare, ea reflectând succesiunea operațiunilor logice pe care trebuie să le efectueze judecătorul atunci când aplică dispoziția legală la o anumită situație de fapt. La analizarea datelor unei spețe nu se va începe cu verificarea cerinței neprejudicării fondului ori a unei alte cerințe care, în logica legiuitorului, se cercetează ulterior și numai dacă s-a stabilit aparența de

drept în favoarea reclamantului. Nu se poate reține urgența sau caracterul provizoriu al unor măsuri dacă nu s-a stabilit aparența de drept în favoarea celui care le solicită. Reținerea corectă a îndeplinirii cerințelor caracterului provizoriu, urgenței sau neprejudicării fondului nu este posibilă dacă nu s-a stabilit, în prealabil, aparența dreptului. Dacă nu este îndeplinită cerința aparenței dreptului în favoarea reclamantului - intimat nu există motive pentru a purcede la analizarea celorlalte cerințe. La fel, dacă reclamantul are de partea sa aparența dreptului și dacă măsurile care se solicită a fi luate sunt provizorii, dar nu există un caz grabnic pentru a putea fi justificată alegerea procedurii speciale, nu se va mai cerceta dacă, prin eventuala admitere a ordonanței, s-ar respecta cerința neprejudicării fondului.

Ordonanța președințială constituie o procedură specială edictată în vederea rezolvării temporare a unor cazuri al căror caracter grabnic nu îngăduie să se aștepte desfășurarea procedurii de drept comun. Hotărârea luată pe calea ordonanței președințiale are un caracter vremelnic și nu are scopul de a stabili definitiv drepturile părților, dar tinde să păstreze drepturile care s-ar păgubi prin întârziere sau să preîntâmpine o pagubă iminentă și ireparabilă. Ordonanța președințială neavând drept scop rezolvarea fondului litigiului, urmând că instanța investită cu soluționarea unei asemenea cereri să se mărginească să stabilească, în raport cu probele prezentate de părți, în favoarea căreia dintre ele există aparența de drept. Condiția generală de admisibilitate a ordonanței președințiale este aceea ca măsura luată să nu prejudice fondul dreptului, adică, judecând cererea, instanța nu trebuie să soluționeze fondul dreptului, precum și aceea că urgența în luarea unor măsuri este determinată de iminența producerii unor pagube. Evident, soluționarea unei cereri prin ordonanță președințială presupune existența uneia dintre situațiile prevăzute de textul enunțat.

Analizând solicitarea reclamantului - intimat din perspectiva dispozițiilor art. 997 Cod procedură civilă considerăm că nu sunt îndeplinite două din condițiile esențiale a unei cereri de ordonanță președințială și anume: aparența dreptului în favoarea reclamantului și caracterul urgent.

Aparența dreptului în favoarea reclamantului - intimat. Deși existența aparenței de drept în favoarea unei persoane este o chestiune relativă, care nu poate fi stabilită în abstract, ci doar prin raportare la persoana căreia i se opune dreptul în cadrul unui raport juridic. Aparența dreptului în favoarea reclamantului - intimat trebuie dovedită de acesta, iar această cerință nu se referă numai la condițiile minime de promovare a unei acțiuni judiciare (capacitate procesuală, calitate procesuală sau interes). Dreptul în favoarea reclamantului - intimat trebuie să-și afle izvorul într-un act normativ, într-un act sau fapt juridic, acesta neavând un caracter generic.

Prin contractul de concesiune nr. 121/27.07.1999 reclamantul - intimat [REDACTAT] a concesionat terenul situat în municipiul Suceava, str. Ion Neculce (parcele nr. 51678) în suprafață de 21 m.p., identică cu parcela cadastrală nr. 1678/3 din C.F. nr. 2244 a corn. cad. Suceava.

În acest context, solicită să constate incidența în prezenta cauză a dispozițiilor art. 16 din contractul de concesiune, care prevede următoarele: Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

De asemenea, arată că Municipiul Suceava a notificat beneficiarul contractului prin adresa nr. 49087/09.10.2025, care a fost afișată potrivit procesului-verbal de afișare înregistrat cu nr. 210826/11.10.2025.

Prin adresa mai sus-amintită, instituția apelantă a informat faptul că str. Ion Neculce se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare și este în atenția administrației publice locale în vederea implementării unui proiect de utilitate publică.

De asemenea, prin aceeași adresă s-a arătat că, în vederea realizării acestui proiect se impune eliberarea terenului, proprietate privată a municipalității în termen de 15 zile.

O altă cerință impusă pentru admiterea unei cereri de ordonanță președințială este urgența. Legiuitorul nu definește urgența, însă indică situațiile care o pot justifica: păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări. Caracterul

urgent al măsurilor trebuie stabilit prin raportare la scopul luării acestora, și anume: a) păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere; b) prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara; c) înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări, urgența trebuie să rezulte din fapte concrete, specifice fiecărui caz în parte, urmând a fi indicate împrejurările din care se deduce urgența. În speță, din probele administrate nu rezultă nici caracterul urgent al acestei măsuri și nici posibilitatea producerii unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara sau a unui prejudiciu greu de reparat sau imposibil de reparat. Există urgență ori de câte ori dreptul părții care reclamă ar fi amenințat a se pierde cu totul, dacă această parte ar recurge la procedura obișnuită de judecată, sau ar suferi un prejudiciu imediat, atât de grav încât să apară foarte greu de reparat. Curtea reține că riscul nu echivalează cu imposibilitatea de reparare, or, doar aceasta din urmă este situația în care se impune admiterea cererii pentru prevenirea pagubei iminente.”

În al doilea rând, nu se află în prezența unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara sau a unui prejudiciu greu de reparat sau imposibil de reparat. Într-o cerere de ordonanță președințială paguba trebuie dovedită de către reclamant, ea nu se prezumă ci trebuie să îmbrace o formă materială. Nu în ultimul rând, arătăm că în privința pagubei iminente ca cerință ce trebuie îndeplinită pentru admiterea unei cereri întemeiate pe dispozițiile art. 997 din Codul de procedură civilă, practica judiciară cât și doctrina sunt unanime în a considera că aceasta trebuie să aibă un caracter ireparabil. Ori, în cauza de față nu putem vorbi de un prejudiciu care nu poate fi reparat, cu atât mai mult dacă avem în vedere că reclamantii afirmă că au formulat și depus la instanța competentă o acțiune confesorie în superficialitate.

În cauză, municipalitatea este împiedicată să-și exercite prerogativele dreptului de proprietate privind posesia, folosința și dispunerea asupra unui bun. Astfel, art. 355 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ reglementează regimul juridic al proprietății private a statului sau al unităților administrativ teritoriale "bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale, se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel".

Potrivit prevederilor art. 555 din Cod civil "proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege."

Supune atenției instanței de judecată dispozițiile imperative ale art. 10 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ - „Principiul satisfacerii interesului public, care prevăd următoarele: "autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup

Învederează instanței de judecată faptul că din Nota conceptuală privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcări publice pe str. Ion Neculce din municipiul Suceava întocmită de Serviciul Reparații Străzi și Sistemizare Rutieră din cadrul Direcției Tehnice și de Investiții rezultă că, în prezent strada Ion Neculce se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, în contextul în care, potrivit evidențelor Primăriei, sunt înregistrate 421 autovehicule aparținând persoanelor fizice cu domiciliul pe această stradă, precum și un număr suplimentar de 828 autovehicule aferente străzilor adiacente. În prezent pe strada Ion Neculce și pe arterele adiacente sunt înregistrate 1249 autovehicule, în timp ce infrastructura de parcare este complet subdimensionată, generând:

- blocaje frecvente ale circulației;
- ocuparea ilegală a spațiului verde;
- dificultăți pentru autospecialele de intervenție;
- scăderea semnificativă a calității vieții în cartier.

Nu în ultimul rând, arătăm că în spețe similare Judecătoria Suceava a respins mai multe cereri de ordonanță președințială care aveau ca obiect sistarea demersurilor privind demolarea unor garaje (depunem alăturat mai multe extrase de pe portalul instanțelor de judecată).

Având în vedere motivele arătate mai sus solicită admiterea apelului, schimbarea în totalitate a Sentinței civile nr. 5429 din 4 noiembrie 2025 a Judecătoriei Suceava în sensul respingerii cererii de ordonanță președințială ca nefondată.

În drept: art. 555 din Codul civil, ale art. 10 și art. 355 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale art. 997 și art. 1000 din Codul de procedură civilă.

Intimatul Cojocaru Constantin a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea apelului ca nefondat.

În apărare a arătat că soluția instanței este temeinică și legală, iar susținerile apelanților sunt neîntemeiate.

Cererea de ordonanță președințială este admisibilă când sunt îndeplinite cumulativ cerințele aparenței dreptului, al caracterului provizoriu al măsurilor, al existenței unor cazuri grabnice și al neprejudicării fondului.

Potrivit art. 997 C.proc.civ., instanța de judecată stabilind că în favoarea reclamantilor există aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar putea ivi cu prilejul unei executări. Dacă hotărârea nu cuprinde nicio mențiune privind durata sa și nu s-au modificat împrejurările de fapt avute în vedere, măsurile dispuse vor produce efecte până la soluționarea litigiului asupra fondului.

Textul de lege sus-menționat stabilește patru condiții de admisibilitate a cererii de ordonanță președințială, respectiv aparența dreptului, caracterul provizoriu al măsurilor, urgența și neprejudicarea fondului.

În ceea ce privește prima condiție, instanța reține aspectul că aparența de drept este în favoarea reclamantului dacă poziția acestora, în cadrul raportului juridic pe care se grefează ordonanța președințială, este preferabilă din punct de vedere legal, în condițiile unei sumare caracterizări și analize a situației de fapt.

Următoarea cerință care justifică folosirea ordonanței președințiale este urgența, care se apreciază în concret în funcție de circumstanțele obiective ale cauzei.

Potrivit art. 996 alin. 1 C.proc.civ, urgența este justificată atunci când păstrarea unui drept, prevenirea unei pagube iminente sau înlăturarea unei piedici ivite în cursul unei executări nu se poate realiza în mod eficace pe calea unei acțiuni de drept comun.

Prin ordonanță președințială se pot lua numai măsuri vremelnice, apte de a fi temporare prin raportare la fondul litigiului dintre părți și reversibile din punct de vedere juridic.

Apreciază că în speță sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate enumerate mai sus.

În ceea ce privește aparența de drept, a se reține că urmărește ocrotirea dreptului său de proprietate asupra unei construcții edificate în mod legal, anterior îndeplinirii obligației de consemnare a sumelor stabilite cu titlu de despăgubiri potrivit Legii nr. 255/2010.

Este îndeplinită și condiția caracterului provizoriu al măsurii solicitate, câtă vreme solicită sistarea operațiunilor de desființare pe cale administrativă până la soluționarea definitivă a dosarului având ca obiect obligarea UAT SUCEAVA la plata despăgubirilor conform Legii nr. 255/2010, anterior demarării oricărei operațiuni de desființare pe cale administrativă a garajului proprietatea subsemnatului, respectiv până la finalizarea procedurii administrative de comunicare a actului administrativ în baza căruia sunt somat.

Apoi, cu privire la condiția vremelniciei măsurii luate, apreciind că se impune încetarea actelor abuzive ale părților, arătăm măsura provizorie trebuie dispusă pe toată perioada cât se menține cauza care generează această măsură, respectiv până la finalizarea procedurii administrative de comunicare a actului administrativ în baza căruia sunt somat, dacă există un astfel de act și, eventual, procedurii judiciare cu privire la fondul cauzei, ce vizează dreptul lor legal de a folosi terenul pe care s-a ridicat construcția, cu respectarea legii.

Condiția urgenței este dată, având în vedere faptul că părțile urmăresc a demola fără nicio justificare legală garajul proprietatea subsemnatului, în lipsa finalizării procedurilor de expropriere conform legii nr. 255/2010 prin emiterea deciziilor de expropriere și efectuarea

consemnării sumelor reprezentând despăgubiri stabilite la valoarea de piață a garajului care urmează a fi desființat.

Ori, prin desființarea construcției s-ar putea crea o pagubă ireversibilă și iminentă în patrimoniul reclamantului, faptul că acesta, contrar opiniei din somație deține documente legale de proveniență asupra imobilului, fiind astfel evidentă aparența de drept care este în favoarea reclamantului din prezenta cauză.

Fondul cauzei nu este prejudiciat, acesta urmând a fi soluționat în cadrul litigiului având ca obiect obligarea UAT Suceava la plata despăgubirilor conform Legii 255/2010 anterior demarării oricărei operațiuni de desființare pe cale administrativă a garajului proprietatea subsemnatului.

Așa fiind și având în vedere faptul că apelanții îi contestă acest drept, manifestându-și intenția de a demola construcția proprietatea lui, în temeiul art. 696 Cod civil solicită respingerea apelului și menținerea hotărârii atacate, ca măsură de temporizare până la soluționarea acțiunii confesorii de suprafață și obligarea apelanților-pârâți la recunoașterea și respectarea dreptului său de suprafață asupra imobilului individualizat anterior.

În drept: art. 997 C.pr.civ., art. 453 C.pr.civ.

Analizând hotărârea apelată prin prisma motivelor de apel invocate, a actelor din dosar și a dispozițiilor legale incidente, tribunalul apreciază apelul ca nefondat pentru considerentele ce vor fi expuse:

În fapt, prin sentința civilă nr. 5429 din 04.11.2025 a Judecătorei Suceava s-a admis cererea formulată pe cale de ordonanță președințială, de către reclamantul [REDACTED] și s-a dispus sistarea demersurilor pârâtului privind desființarea garajului situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce.

Pârâtul a declarat apel împotriva sentinței primei instanțe, apreciind că nu sunt îndeplinite două dintre condițiile esențiale ale unei cereri de ordonanță președințială, și anume: aparența dreptului în favoarea reclamantului și caracterul urgent, dezvoltând critici sub acest aspect.

În drept, instanța de apel, va avea în vedere limitele devoluțiunii stabilite expres de apelant prin cererea de apel, reglementate de prevederile art. 477 din codul de procedură civilă, astfel încât, soluția primei instanțe va fi reformată numai în limita efectului devolutiv, în baza principiului *tantum devolutum quantum appellatum*, adagiu care dă expresie unei limitări a efectului devolutiv al apelului, unei reguli restrictive în privința devoluțiunii ori transmiterii cauzei către instanța de apel. Această regulă restrictivă presupune că pricina se transmite către instanța superioară, spre a fi din nou judecată, doar în măsura sau în limitele în care activitatea instanței inferioare a fost criticată. Instanța superioară este limitată la a cerceta cauza numai cu referire la motivele indicate în cererea de apel și se va pronunța doar în aceste limite, fără a exista posibilitatea reluării în discuție a modului de soluționare de către instanța inferioară a unor chestiuni de drept și de fapt în măsura în care părțile nu formulează apel care să tindă la schimbarea soluției primei instanțe sub acest aspect.

În conformitate cu prevederile art. 997 alin. 1 C.proc.civ., instanța de judecată, stabilind că în favoarea reclamantului există aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări.

Potrivit dispozițiilor art. 997 alin.5 C.proc.civ., pe cale de ordonanță președințială nu pot fi dispuse măsuri care să rezolve litigiul în fond și nici măsuri a căror executare nu ar mai face posibilă restabilirea situației de fapt.

Așa cum a arătat și prima instanță, din prevederile acestor texte decurg condițiile de admisibilitate ale cererii de ordonanță președințială, și anume: aparența dreptului, caracterul provizoriu (vremelnic) al măsurilor dispuse, urgența și neprejudicarea fondului cauzei. Pentru admiterea cererii de ordonanță este necesară îndeplinirea *cumulativă* a condițiilor de admisibilitate, lipsa oricăreia dintre acestea atrăgând respingerea cererii ca inadmisibilă.

Cu privire la prima critică formulată de pârât vizând cerința aparenței dreptului, tribunalul observă că prima instanță a reținut că dreptul reclamantului este preferabil față de cel al pârâtului motivat de faptul că a edificat construcția și este parte în contractul de concesiune, care este încă în vigoare.

Instanța de apel, reține că aparența de drept este în favoarea reclamantului dacă poziția acestuia, în cadrul raportului juridic pe care se grefează ordonanța președințială, este preferabilă din punct de vedere legal, în condițiile unei sumare caracterizări și analize a situației de fapt.

Astfel, referitor la condiția aparenței dreptului, tribunalul reține că prima instanță a făcut o corectă analiză, reținând că aceasta este întrunită în favoarea reclamantului având în vedere clauzele contractului de concesiune nr. 121 din 27.07.1999 potrivit cărora reclamantul [REDACTAT], în calitate de concesionar, a preluat în concesiune parcela de teren situată în municipiul Suceava, str. Ion Neculce f.n., în suprafață de 21 mp (p.c. 1678/3 din CF2244) în vederea construirii unui garaj. Durata concesiunii a fost convenită de părți la o perioadă de 30 ani, începând cu data semnării contractului, nefiind făcută dovada încetării contractului de către niciuna dintre părți.

Părțile au convenit încetarea contractului înainte de data de expirare a contractului în situația în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina concedentului (art. 20 din contract). De asemenea, potrivit art. 16 din contract, concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Notificarea de modificare / denunțare unilaterală, este în esență un act juridic unilateral civil, care produce efecte de la comunicare.

Apelantul invocă adresa nr. 49087/09.10.2025 potrivit căreia reclamantul ar fi fost informat cu privire la implementarea unui proiect de utilitate publică și se impune eliberarea terenului. Totuși, în aparență, această adresă nu are caracterul unei notificări de modificare a contractului sau de denunțare unilaterală a acestuia în condițiile în care în cuprinsul ei nu se face nicio trimitere la contractul încheiat între părți sau la dreptul de modificare / denunțare.

Astfel, contrar susținerilor apelantului, reclamantul a dovedit îndeplinirea condiției criticate prin înscrisurile depuse în fața primei instanțe. Din probatoriul sumar administrat în prezenta procedură, tribunalul reține că reclamantul a dovedit dreptul său de folosință asupra terenului pentru care a fost notificat să îl elibereze (contractul de concesiune aflat în perioada contractuală, procesul verbal din 27.08.2010 prin care a primit amplasamentul situat în municipiul Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp,) și dreptul de proprietate asupra construcției garaj potrivit autorizației de construire nr. 377 din 19.11.1999

Critica privind exercitarea tuturor prerogativelor dreptului de proprietate privind posesia folosința și dispunerea asupra bunului proprietate privată de către proprietarul terenului subzistă în măsura în care acesta nu le-a cedat în mod valabil în favoarea unei alte persoane, cum este cazul din speță – transmiterea dreptului de folosință în favoarea reclamantului prin contractul de concesiune.

În condițiile în care apelantul proprietar, în aparență, nu a redobândit toate atributele dreptului de proprietate asupra terenului nu se poate reține aparența dreptului în favoarea sa.

Aparența de drept în cauză nu se poate raporta doar cu privire la teren și nu poate fi rezumată doar la calitatea de proprietar asupra acestuia după cum pretinde apelantul în condițiile în care partea adversă a făcut dovada dreptului de folosință asupra terenului și a dreptului de proprietate asupra construcției.

Este adevărat că, dreptul de proprietate este protejat atât de legislația internă respectiv art. 44 din Constituția României și art. 480 C. civ. dar și de art. 1 Protocolul 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, dar este de necontestat că dreptul de proprietate nu este un drept absolut, iar eventuala privare de proprietate este admisibilă atunci când sunt respectate trei condiții: legalitatea măsurii, justificarea măsurii de o cauză de utilitate publică și proporționalitatea măsurii cu scopul vizat. Privarea de proprietate implică, în esență, pierderea

de către titular a atributelor dreptului de proprietate, în mod definitiv în urma unui act al puterii de stat.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că între interesul personal și cel public, trebuie să existe un echilibru în materia reglementării folosinței și proprietății bunurilor, autoritățile naționale beneficiind de o marjă largă de apreciere a oportunității măsurilor necesare reglementărilor în domeniul amintit, astfel încât, să nu fie încălcate dispozițiile art. 1 din Primul protocol al Convenției - Cauza Cernea și alții împotriva României.

Astfel, în cauză, se identifică un conflict al celor două drepturi de proprietate, însă acesta nu poate fi soluționat în prezenta procedură. Intimatul beneficiază de dreptul de proprietate asupra unei construcții edificate în baza autorizației de construire eliberate de Primăria Municipiului Suceava, finalizată conform procesului-verbal de recepție depus la dosar, iar apelantul nu beneficiază de prezumția redobândirii tuturor atributelor dreptului de proprietate (în speță, dreptul de folosință). În aceste condiții, limitarea dreptului de proprietate asupra garajului construit, pe durata contractului de acordare a dreptului de folosință, nu este aparent justificată, chiar și din perspectiva normelor dreptului european.

Principiului satisfacerii interesului public invocat în cuprinsul cererii de apel, fără a se face o verificare a realității susținerilor invocate de către tribunal, nu poate prevala în condițiile în care exercitarea dreptului de proprietate a fost limitată prin voința proprietarului și nu s-a făcut dovada încetării dreptului de folosință transmis intimatului.

Cu privire la a doua critică formulată de apelant vizând condiția urgenței, tribunalul observă că prima instanță a reținut că prin acțiunile demarate de pârât se poate ajunge la desființarea construcției, măsură care ar fi definitivă și ar putea provoca o pagubă imposibil de reparat, fiind un motiv suficient pentru a justifica urgența măsurii solicitate pe cale de ordonanță președințială. Apelantul a criticat caracterul urgent, producerea unei pagube iminente care nu s-ar putea repara sau producerea unui prejudiciu greu de reparat / imposibil de reparat, precum și faptul că ar fi fost făcută o asemenea dovadă de către reclamant.

Reclamantul, prin cererea de chemare în judecată, a invocat condiția urgenței prin necesitatea prevenirii unei pagube iminente, iar prima instanță în mod corect a apreciat această condiție îndeplinită. În lipsa sistării demolării garajului ar putea fi produs un prejudiciu reclamantului care nu mai poate fi reparat în natură în măsura în care în litigiul de fond ar avea câștig de cauză. Această condiție este dovedită de reclamant prin adresa nr. 49087/09.10.2025 prin care apelanta arată că va iniția acțiunea de desființare pe cale administrativă a construcției în lipsa eliberării terenului de către reclamant în termen de 15 zile, sens în care nu pot fi reținute criticile apelantului sub acest aspect.

Cu privire la condiția caracterului provizoriu și condiția neprejudicierii fondului, tribunalul observă că acestea nu au fost criticate de către apelant prin apelul formulat.

Cu privire la soluțiile pronunțate de Judecătoria Suceava în spețe similare, tribunalul reține că jurisprudența nu constituie un izvor de drept, iar prezenta cauză este analizată în raport de situația de fapt și de drept dedusă judecății și probatoriul administrat în cauză.

Având în vedere aceste considerente de fapt și de drept, reținând că sunt îndeplinite în mod cumulativ condițiile de admisibilitate ale ordonanței președințiale, în baza art. 480 alin. 1 C.proc.civ., va fi respins apelul ca neîntemeiat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Respinge ca nefondata apelul declarat de apelantul **Municipiul Suceava** cu sediul în mun. Suceava, b-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava împotriva Sentinței civile nr 5429 din 04.11.2025 a Judecătoriei Suceava în contradictoriu cu intimaț [REDACTAT]
[REDACTAT] cu domiciliul ales în mun. Suceava, str [REDACTAT]

jud. Suceava PRIMARUL MUNICIPIULUI SUCEAVA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA ambele cu sediul în mun. Suceava, b-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava.

Definitivă

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, astăzi 17.02.2026.

**Președinte,
Tăutu Geanina**

**Judecător,
Aciubotăriței Roxana**

**Grefier,
Găinaru Adriana**



Red/Tehnored T.G

Jud. primă instanță Pricob-Ilașcu Georgiana

Tehnored.G.A.

4 ex./23.03.2026

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SUCEAVA
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ NR. 5429/2025
Sedința publică din data de 04.11.2025
Instanța constituită din:
Președinte: Pricob-Ilașcu Georgiana
Grefier: Grădinariu Diana Amalia

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamantul [REDACTED] în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Suceava, Consiliul Local al Municipiului Suceava, U.A.T. Municipiul Suceava, având ca obiect ordonanță președințială.

La apelul nominal făcut în ședința publică, la prima strigare se prezintă reprezentantul convențional al reclamantului și consilier juridic Lucescu Cătălin. pentru pârâți, lipsă fiind reclamantul.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Instanța constată că procedura de citare este legal îndeplinită, s-a depus la dosarul cauzei dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 20 lei și acordă cuvântul asupra competenței de soluționare a cauzei.

Reprezentantul convențional al reclamantului și consilier juridic [REDACTED] pentru pârâți, având pe rând cuvântul. arată că Judecătoria Suceava este competentă să soluționeze prezenta cerere.

Instanța în temeiul art. 131 alin. (1) raportat la art. 998 Cod procedură civilă, constată că Judecătoria Suceava este competentă general, material și teritorial să judece pricina supusă judecății și acordă cuvântul asupra probatoriului.

Reprezentantul convențional al reclamantului solicită încuviințarea probei cu înscrisurile existente la dosarul cauzei.

De asemenea, consilier juridic Lucescu Cătălin, pentru pârâți, solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei și depune întâmpinare și înscrisuri doveditoare.

La interpelarea instanței dacă solicită un termen pentru studierea întâmpinării, reprezentantul convențional al reclamantului arată că nu.

În temeiul art. 255 coroborat cu art. 258 Cod procedură civilă, instanța încuviințează pentru ambele părți proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei, apreciindu-le pertinente, concludente și utile soluționării cauzei.

Nefiind alte cereri de formulat sau probe de administrat, socotindu-se lămurită, în temeiul art. 244 alin. (1) Cod procedură civilă, instanța declară terminată cercetarea procesului încheiată, și deschide dezbaterile asupra fondului cauzei, potrivit art. 392 Cod procedură civilă.

Reprezentantul convențional al reclamantului solicită admiterea ordonanței președințiale astfel cum a fost precizată și, pe cale de consecință, să se sisteze orice fel de operațiune privind demolarea construcției identificată în cuprinsul cererii, având în vedere că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 997 Cod procedură civilă.

În ceea ce privește aparența de drept, precizează că imobilul garaj este proprietatea reclamantului și a fost edificat cu respectarea prevederilor legale, existând în acest sens aviz favorabil de la Direcția de Telecomunicații Suceava-Biroul Tehnic, autorizație de construire și certificat de urbanism. De asemenea, în privința terenului aferent construcției, arată că reclamantul a încheiat cu pârâții un contract de concesiune valabil până în anul 2029, deci în vigoare în prezent, reclamantul îndeplinindu-și toate obligațiile contractuale, redevența și impozitele fiind achitate la zi. Prin urmare, construcția fiind proprietatea reclamantului, consideră că este incidentă o expropriere în fapt, astfel că urmăresc ocrotirea dreptului de

proprietate, având în vedere că nu a fost parcursă procedura inherentă exproprierii care implică consemnarea prealabilă a despăgubirilor anterior demolării construcțiilor, de altfel chiar în prevederile contractuale sunt atestate obligativitatea plății de către concedent a unei despăgubiri juste și prelabile atunci când concedentul denunță unilateral contractul în cazul în care interesul național sau local o impune, astfel consideră că toate aceste împrejurări de fapt și de drept conferă aparența dreptului în sensul prevederilor art. 997 Cod procedură civilă.

Mai apreciază că este îndeplinită și condiția caracterului provizoriu al măsurii solicitate, având în vedere că se solicită sistarea operațiunilor de demolare până la soluționarea definitivă a dosarului de fond având ca obiect obligarea U.A.T. Suceava la plata despăgubirilor în conformitate cu prevederile Legii 255/2010.

De asemenea, consideră condiția urgenței ca fiind dată, având în vedere că, pârâții urmăresc desființarea iminentă a construcției cum au fost somați, astfel că s-ar putea crea o pagubă ireversibilă în patrimoniul reclamantului.

În concluzie, arată că fondul cauzei nu este prejudiciat, acesta urmând a fi soluționat în cadrul litigiului antemenționat, respectiv litigiul privind acordarea despăgubirilor inerente procedurii de expropriere anterior operațiunii de demolare a construcției.

Pentru toate acestea, solicită admiterea ordonanței președințială, cu cheltuieli de judecată.

Consilier juridic [REDACTAT] pentru pârâți, solicită respingerea cererii de ordonanță președințială, ca nefondată pentru motivele indicate în întâmpinare.

Instanța, constatând că nu mai sunt alte cereri în completare, în temeiul dispozițiilor art. 394 Cod procedură civilă, declară dezbaterile închise și reține cauza spre competență soluționare.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. 11156/314/2025 din data de 24.10.2025 reclamantul [REDACTAT] în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Suceava, Consiliul Local al Municipiului Suceava, U.A.T. Municipiul Suceava, a solicitat instanței ca, prin hotărârea ce o va pronunța, să se dispună obligarea pârâtelor la sistarea oricăror demersuri privind desființarea construcției definitive constând în garaj auto construcție definitivă, situat în Mun. Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp – parcela topo nr. 1678/3 din CF 2244, desființare dispusă prin Înștiințarea nr. 49085 din 09.10.2025, emisă de Direcția Generală Arhitect Șef, Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu din cadrul Municipiului Suceava, măsura provizorie urmând a fi dispusă până la soluționarea definitivă a dosarului având ca obiect acțiune confesorie de suprafață; obligarea U.A.T. Suceava la plata despăgubirilor conform Legii nr. 255/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică anterior demarării oricărei operațiuni de desființare pe cale administrativă a garajului proprietatea reclamantului, respectiv până la finalizarea procedurii administrative de comunicare a actului administrativ în baza căruia a fost somat cu desființarea pe cale administrativă (demolare) a garajului, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, cu titlu preliminar, a anexat dovada înregistrării acțiunii de fond, având ca obiect acțiune confesorie, prin care a solicitat: obligarea pârâților să recunoască și să respecte, până la împlinirea termenului stipulat în contractul de concesiune nr. 121/27.07.1999, dreptul de folosință cu privire la suprafața de 21 mp teren proprietatea sa, identică cu imobilul situat în intravilanul mun. Suceava, str. Ion Neculce, F.N., județul Suceava, parcelă topo nr. 1678/3 din CF 2244, proprietatea reclamantului; obligarea pârâților la plata despăgubirilor conform Legii nr. 255/2010, în condițiile implementării unui proiect de utilitate publică, după cum a fost informat prin înștiințarea nr. 49085 din 09.10.2025, fără a fi specificate însă alte detalii cu privire la proiectul pretins a fi de utilitate publică, cu plata cheltuielilor de judecată.

A mai arătat faptul că este proprietar al garajului situat în Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp - parcelă topo nr. 1678/3 din CF 2244.

A precizat că, garajul reprezintă o construcție realizată din beton/cărămidă/alte materiale, iar pentru construirea imobilului garaj reclamantul a primit aviz favorabil de la Direcția de telecomunicații Suceava, Biroul Tehnic (Aviz nr. 244/1318 din 28.09.1998, emis în baza planului de amplasament avizat cu nr. 1001).

Conform certificatului de atestare fiscală, valoarea impozabilă a garajului construit din beton/cărămidă/alte materiale, situate în str. Ion Neculce, mun. Suceava, parcelă topo nr. 1678/3 din CF 2244, este de 45066 lei.

A mai precizat că, prin somația de desființare voluntară sub amenințarea desființării pe cale administrativă, în lipsa unor acte administrative care să evidențieze îndeplinirea obligației de consemnare a sumelor stabilite cu titlu de despăgubiri conform unui H.C.L. privind aprobarea listelor cu bunurile imobile - construcții ce fac obiectul și aprobarea privind consemnarea sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile de către U.A.T. Suceava) îi afectează dreptul de proprietate. Adresa sus menționată materializează o încălcare a obligației asumate de pârât prin contractul de concesiune de a nu ne tulbura în exercitarea drepturilor acordate prin acest contract.

Astfel, obiectul contractului de concesiune constă în exploatarea suprafeței de 21 mp teren în litigiu, iar durata concesiunii a fost stabilită la 30 de ani începând cu data semnării contractului 27 iulie 1999, cu posibilitatea de prelungire prin simplul acord de voință al părților.

A învederat art. 3 din Contractul de concesiune nr. 121 din 27.07.1999 și art. 15 din Contract.

Prin Înștiințarea nr. 49085 din 09.10.2025, pârâtii l-au somat, fără temei legal, să elibereze terenul ocupat de garaj, proprietatea reclamantului, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp, situat în intravilanul mun. Suceava, str. Ion Neculce, F.N., județul Suceava, parcelă topo nr. 1678/3 din CF 2244, în termen de 15 zile de la primirea înștiințării.

A menționat că, garajul a fost construit de către reclamant, după ce a primit aviz favorabil de la Direcția de telecomunicații Suceava, Biroul Tehnic (Aviz nr. 244/1318 din 28.09.1998, emis în baza planului de amplasament avizat cu nr. 1001), aviz emis pentru o clădire definitivă, cu fundații și elevații de beton, pereți din zidărie BCA, planșeu și șarpantă din lemn. Suprafața de 21 mp teren aferentă garajului a fost concesionată prin contractul de concesiune nr. 12 din 27.07.1999, încheiat pe o durată de 30 ani. În prezent, suprafața de 21 mp teren aferentă garajului este identică cu parcela cadastrală 1678/3, înscrisă în CF 2244 ca proprietate privată a pârâtului, iar reclamantul este înscris în aceeași carte funciară ca proprietar al construcției și ca titular al dreptului de folosință asupra terenului pentru o perioadă de 30 ani, din 27.07.1999 până la data de 27.07.2029.

Având în vedere faptul că Primăria mun. Suceava nu deține date referitoare la valoarea impozabilă a terenurilor deoarece, potrivit art. 465 Cod fiscal, impozitul pe teren nu se stabilește în funcție de valoarea terenului, ci în funcție de criteriile legale predeterminate (suprafață, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a acestuia, conform încadrării făcute de Consiliul Local), în conformitate cu disp. art. 104 raportat la art. 98 Cod procedură civilă a estimat valoarea suprafeței de 21 m.p. teren în litigiu la suma de 17.430 lei prin raportare la Studiul de piață întocmit de Camera Notarilor Publici Suceava pentru anul 2025 (830 lei/ mp pentru terenul curți construcții situat în zona A din intravilanul mun. Suceava).

A enumerat clauzele din contractul de concesiune nr. 121 din 27.07.1999.

Astfel, a apreciat că, în temeiul dispozițiilor legale sus menționate, se justifică angajarea răspunderii contractuale a pârâtului pentru nerespectarea obligației asumate de acesta contract, pârâtul trebuie obligat să recunoască și să respecte, până la împlinirea termenului stipulat în contractul de concesiune nr. 121 din 27.07.1999, dreptul de folosință cu privire la suprafața de 21 mp teren proprietatea sa, identică cu imobilul situat în intravilanul mun. Suceava, str. Ion Neculce, F.N., județul Suceava (parcela topo nr. 16783 din C.F. 2244).

A mai arătat că, prin adresa 9 octombrie 2025 pârâtul a comunicat că, întrucât se intenționează „creșterea capacității de parcare în zonă, asigurarea siguranței pietonale,

îmbunătățirea calității mediului urban, acces facil pentru autospeciale și intervenții, utilizarea legală și echitabilă a domeniului public, se impune eliberarea terenului în termen de 15 zile, sens în care s-a făcut apel la spiritul nostru civic și s-a menționat că în caz de neconformare se va proceda la desființarea construcției pe cale administrativă. Dat fiind faptul că solicitarea de eliberare a terenului aferent garajului reprezintă în fapt o contestare a dreptului de folosință dobândit de reclamant în temeiul contractului de concesiune nr. 121/27.07.1999, a promovat o acțiune de drept comun, prin care a solicitat ca pârâțul să fie obligat să recunoască și să respecte dreptul de folosință cu privire la suprafața de 21 m teren proprietatea sa, aferentă garajului proprietatea reclamantului.

De asemenea, a fost somat, fără temei legal că, în caz contrar, se va proceda la desființarea pe cale administrativă a garajului.

A precizat că a formulat recurs administrativ/plângere prealabilă prin care a solicitat revocarea Înștiințării nr. 49085 din 09.10.2025 și sistarea oricăror operațiuni de desființarea a imobilului — garaj, beneficiarul dreptului de concesiune asupra terenului pe care este edificat garajul- construcție definitivă.

A atras atenția că modalitatea în care a fost elaborată și comunicată Înștiințarea nr. 49085 din 09.10.2025 (prin care se menționează intenția de desființare pe cale administrativă a garajului, proprietatea subsemnatului, într-un termen stabilit discreționar de Municipiul Suceava - 13 zile) este abuzivă și încalcă dispozițiile legale privind dreptul de proprietate privată.

A arătat că, la acest moment nu există nicio H.C.L. privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici și studiul de soluție pentru obiectivul proiect de utilitate publică.

Prin Înștiințarea nr. 49085 din 09.10.2025 nu se indică actul administrativ în baza căruia s-a hotărât demolarea construcției - garaj și nici care sunt condițiile pe care nu le-aș fi respectat și care ar atrage obligația pârâților de a demola acest garaj și nu recunoaște vocația reclamantului la despăgubiri.

Astfel, la nivelul deliberativului local (Consiliul Local al Municipiului Suceava) nu există niciun act administrativ cu caracter normativ – H.C.L. prin care să se fi adoptat la momentul adoptării înștiințării nr. 49085 din 09.10.2025, materializarea obiectivului de investiții - proiect de utilitate publică, dublat de realizarea procedurii de expropriere statuată de Legea nr. 255/2010.

A atras atenția că, modul în care U.A.T. Suceava înțelege și aplică principiul autonomiei locale, în situația în care reclamantul se află, ca proprietar al garajului situat pe terenul afectat de procesul de expropriere pentru o cauză de utilitate publică, încalcă dispozițiile art. 84 alin. (2) Cod Administrativ, prin care revine obligația consultării locuitorilor prin referendum sau prin orice formă de participare directă a cetățenilor la treburile publice, în condițiile legii.

Separat de cele arătate, reclamantul a învederat dispozițiile art. 154 Codu Administrativ, art. 225 Cod Administrativ, art. 248 Cod Administrativ și a precizat că semnatarii Înștiințărilor au obligațiile prevăzute de art. 430, art. 433 Cod Administrativ, art. 447 Cod Administrativ, art. 231 și art. 232 Cod Administrativ, art.231 și art. 232.

A precizat că dreptul reclamantului de proprietate asupra construcției, urmează a fi afectat de operațiunea juridică de expropriere pentru o cauză de utilitate publică, „proiectul de utilitate publică”.

A apreciat faptul că, această trecere forțată din domeniul privat în domeniul public se realizează pentru cauză de utilitate publică, cu consecința plății din partea statului către proprietarul imobilului a unei despăgubiri prealabile și corespunzătoare valorii de piață a bunului expropriat. Bineînțeles, întreaga operațiune juridică de expropriere pentru cauză de utilitate publică trebuie să se realizeze sub controlul de legalitate al instanței de judecată. Reglementările care guvernează exproprierea pentru cauză de utilitate publică sunt Legea 33/1994, ca prevederi generale de drept comun și Legea 255/2010 ce conține norme speciale, mai des aplicabile, mai ales în domeniul infrastructurii, în cazul exprorierilor masive.

Astfel, a învederat art. 4 din Legea nr. 255/2010, care reglementează Etapele Procedurii de Expropriere, iar pe parcursul întregii proceduri, atât expropriatorul, cât și cel expropriat au drepturi și obligații corelative.

De altfel, expropriatorul fiind obligat să notifice și să respecte toate demersurile pentru a transmite în timp util informațiile necesare proprietarilor imobilelor.

În ceea ce privește despăgubirea, a menționat că, expropriatul are dreptul să consulte toate documentele ce conțin oferta de despăgubire și planurile terenurilor și construcțiilor propuse spre expropriere. Ulterior, de comun acord cu cel expropriat, expropriatorul stabilește cuantumul despăgubirilor ce revin în urma exproprierii.

Totodată, a considerat că este important de menționat că la calculul cuantumului despăgubirii sunt luate în considerare atât valoarea reală a imobilului, cât și prejudiciul cauzat prin expropriere proprietarului sau altor persoane titulare de drepturi reale asupra imobilului.

În fine, în cazul în care despăgubirea nu este justă și se creează o disproporționalitate vădită între oferta de expropriere și prețul real al imobilului, cel expropriat poate solicita instanței de judecată să stabilească despăgubirea.

A atras atenția că, potrivit art. 44 alin. (3) Constituția României: „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.”

În acord cu legea fundamentală sunt și art. dispozițiile art. 562 alin. (3) Cod civil.

Așadar, a arătat că unul dintre principiile fundamentale ale exproprierii impune o despăgubire justă și prealabilă, adică o despăgubire în concordanță cu valoarea bunului expropriat și care trebuie să fie acordată la momentul la care încetează dreptul de proprietate privată în patrimoniul expropriatului și se naște dreptul de proprietate publică în patrimoniul expropriatorului.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru utilitate publică, necesară unor obiective de interes național, județean sau local stabilește o procedură de expropriere simplificată și accelerată.

Astfel, Curtea Constituțională prin Decizia nr. 44/2021 a respins excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 7 coroborat cu art. 9 alin. (4) din Legea nr. 253/2010 și a apreciat că aceste dispoziții legale nu încalcă prevederile constituționale întrucât „transferul dreptului de proprietate operează întotdeauna ulterior consemnării sumelor aferente despăgubirii”.

A mai învederat dispozițiile art. 22 din Legea 255/2010.

Cum transferul dreptului de proprietate asupra chioșcului poate avea loc numai după îndeplinirea de către U.A.T. Suceava a obligațiilor legale prevăzute de prevederile art. 8 alin. (2), art. 8 alin. (22), art. art. 11 alin. (7) și (8), art. 18, art.19 din Legea nr. 235/2010, art. 15 - 16 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, aprobate prin H.G. nr. 53/2011, pretinsa somare de a elibera terenul ocupat de imobilul - garaj proprietatea reclamantului, sub sancțiunea desființării pe cale administrativă a garajului, proprietatea subsemnatului, fiind nelegală.

În condițiile în care U.A.T. Suceava pretinde să elibereze terenul ocupat de garaj, proprietatea reclamantului, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, în termen de 15 zile de la primirea adresei, fără parcurgerea niciunei etape specific procedurii de expropriere și fără existența unei decizii administrative de expropriere prin care să fie stabilite despăgubirile finale, somația nr. 49085 din 09.10.2025 are un profund fundament de nelegalitate.

A învederat că Înalta Curte de Casație și Justiție s-a pronunțat prin Decizia R.I.L. nr. 14/2019.

A apreciat că pretinsul obiectiv de interes local (proiect de utilitate publică), nu se poate clădi pe încălcarea drepturilor și principiilor fundamentale.

A arătat că trebuie să se aibă în vedere prevederile art. 33 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, care prin excepție de la prevederile art. 32, dispun următoarele: construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, cât și construcțiile, lucrările și amenajările cu caracter provizoriu executate pe

terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, municipiilor, orașelor și comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția, fără emiterea unei autorizații de desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.

Procedura prevăzută la alineatul 1 se poate declanșa din oficiu de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția sau la solicitarea proprietarului ori a administratorului legal al terenului aparținând domeniului public sau privat al statului.

În concret, reglementarea din art. 33 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 și art. 62 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 statuează că se pot desființa construcțiile executate fără autorizație de construire, cât și cele cu caracter provizoriu. În ceea ce privește construcțiile amplasate ilegal pe domeniul public ori privat, desființarea lor pe cale administrativă nu necesită o justificare suplimentară, caracterul ilegal al acestora reprezentând un motiv suficient pentru aceasta. În speța dedusă judecății, rezultă fără putință de tăgadă că soluția de desființare a construcțiilor nu este una temeinică sau legală, U.A.T. Municipiul Suceava a încălcat normele de urbanism, acționând cu bună știință având scopul evident de a eluda dispozițiile legale.

Ori, dispozițiile art. 33 din Legea 50/1991 derogă în mod expres de la dispozițiile generale reglementate de art. 32 din lege, tocmai în considerarea regimului juridic al terenului pe care este edificată construcția, în accepțiunea legiuitorului, în concordanță cu principiile prevăzute de Constituția României și de Codul Administrativ, interesul exercitării de către unitățile administrativ-teritoriale a dreptului de proprietate publică sau privată asupra terenurilor aflate în patrimoniu primează interesului sancționării faptelor de natură contravențională care încălcă relațiile sociale referitoare la respectarea normelor de disciplină în construcții, justificând o astfel de excepție de la dispozițiile art. 32, independent de existența sau nu a unui proces verbal de constatare a contravenției.

În concret, a precizat că reglementarea din art. 33 alin. (1) din Legea 50/1991 și art. 62 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 statuează că se pot desființa doar construcțiile executate ilegal fără autorizație de construire cât și cele cu caracter provizoriu.

În cauză, litigioasă este chestiunea dacă garajul edificat de către reclamant reprezintă o construcție definitivă sau provizorie.

Potrivit dispozițiilor legale în vigoare la momentul edificării construcției - garaj și a planului de situație, acestea conduc la concluzia că imobilul edificat reprezintă construcție definitivă, intabulată.

Ori, în aplicarea acestor prevederi, autoritatea locală constatând că terenul ocupat de construcție aparține domeniului privat, poate dispune demolarea/desființarea unei construcții numai dacă a fost executată fără a deține autorizație de construire, ori are un caracter provizoriu, în caz contrar fiind incidente dispozițiile Legii 255/2010, privind acordarea de despăgubiri drepte și prealabile pentru cazul în care imobilele vor fi expropriate.

În drept, a reținut că nu sunt în situația prevăzută de art. 33 din Legea nr. 50/1991, text în baza căruia a fost emisă somația nr. 49085 din 09.10.2025 contestată.

Din conținutul acestor dispoziții legale, a considerat că măsura administrativă de desființare a construcțiilor poate fi dispusă în cazul următoarelor categorii de construcții: construcții executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, al județelor, orașelor ori comunelor; construcții, lucrări și amenajări cu caracter provizoriu executate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, municipiilor, orașelor și comunelor.

A arătat că, din aceste prevederi legale, a rezultat pe de o parte, faptul că un garaj asemenea celui ce face obiectul cauzei nu reprezintă o construcție provizorie și, pe de altă parte, că o construcție cu caracter definitiv executată pe teren aparținând domeniului privat al municipiului nu poate fi desființată pe cale administrativă de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția, fără emiterea unei autorizații de desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului, din oficiu.

De asemenea, a arătat că, Curtea Constituțională a României s-a pronunțat în jurisprudența constantă în sensul că desființarea pe cale administrativă a unei construcții, în temeiul dispozițiilor art. 33 din Legea nr. 50/1991, nu reprezintă o încălcare a normelor constituționale în măsura în care dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției s-a făcut fără respectarea dispozițiilor legale. Per a contrario, în situația dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției cu respectarea dispozițiilor legale, titularul dreptului de proprietate se va putea apăra invocând principiul constituțional al ocrotirii proprietății și art. 1 din Primul Protocol Adicional al Convenției.

Or, în speță, dobândirea de către reclamant a dreptului de proprietate asupra garajului s-a făcut cu respectarea dispozițiilor legale, respectiv a art. 37 alin. 6 din Legea 50/1991, astfel încât demolarea unei construcții intabulate în cartea funciară nu se poate face în baza înștiințări care nu reprezintă act administrativ fără a aduce atingere art. 1 din Primul Protocol Adicional al Convenției și principiului constituțional al ocrotirii proprietății.

Câtă vreme statul a reglementat măsuri de intrare în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire, măsuri care au fost urmate întocmai de către reclamant, contravine principiului securității juridice ca același stat să solicite ulterior, pentru needificare legală, desființarea acelorași construcții cu privire la care a acceptat intrarea în legalitate sau dețin autorizații de construire.

Astfel, reținând greșita aplicare în speță a art. 33 din Legea 50/1991, aplicare care aduce atingere în speță principiului constituțional al ocrotirii proprietății și art. 1 din Primul Protocol Adicional al Convenției.

Astfel, a învederat un scurt comentariu cu privire la incidența Deciziei C.C.R. nr. 643/2024 referitoare la admiterea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 12 alin. (1) și (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 41 din 17 ianuarie 2025.

A mai precizat că, dispozițiile art. 494 Cod civil anterior reglementau ipoteza edificării unor construcții, plantații sau lucrări de către o terță persoană pe terenul aparținând proprietarului.

De asemenea, dat fiind faptul că dispozițiile art. 494 au în vedere un mecanism specific de dobândire a dreptului de proprietate în care se unesc faptul juridic în sens restrâns al încorporării materialelor în teren cu actul juridic unilateral al exercitării dreptului potestativ de accesiune, a considerat că aceste prevederi nu își găsesc aplicarea ori de câte ori există o înțelegere, expresă sau tacită, între proprietarul terenului și autor cu privire la efectuarea lucrării.

Altfel spus, ori de câte ori există o înțelegere, expresă sau tacită, între proprietarul terenului și autorul lucrării prin care primul îi îngăduie celui de-al doilea să efectueze lucrarea, se iese de pe tărâmul aplicării art. 494 și se intră pe tărâm contractual, cu efecte juridice diferite, în funcție de voința internă a părților în momentul încheierii convenției, indiferent dacă voința juridică este expresă sau tacită (V. Stoica, op. cit., pag. 280).

Dacă proprietarul terenului și-a exprimat consimțământul pentru realizarea lucrării pe terenul lui, acest fapt are semnificația unui contract prin care se constituie dreptul de suprafață în favoarea autorului lucrării, fiind lipsită de relevanță împrejurarea că o astfel de convenție nu a fost încheiată în formă scrisă, deoarece până la data intrării în vigoare a art. 2 alin. (2) din Legea nr. 247/2005 nicio dispoziție legală nu impunea forma scrisă a convenției constitutive de suprafață.

Într-o astfel de ipoteză, regimul juridic al construcției și al terenului aferent acestuia vor fi guvernate de legea părților, respectiv de convenția expresă ori tacită încheiată între proprietarul terenului și autorul lucrării, fiind exclusă aplicarea regulii supletive de drept comun prevăzută de art. 494 Cod civil anterior.

În sensul celor arătate s-a pronunțat și Î.C.C.J. prin Decizia nr. 378/2017.

Prin urmare, sub imperiul Codului civil anterior, dreptul de suprafață, consacrat pe cale jurisprudențială ca dezmembrământ al dreptului de proprietate, se constituia valabil prin acordul de voință al părților, materializat prin convenția prin care proprietarul terenului și-a exprimat acordul pentru edificarea construcției pe terenul său. Prin efectul acestei convenții,

constructorul dobândește dreptul de proprietate asupra construcției și dreptul de folosință asupra terenului aferent construcției, pe toată durata existenței sale, cele două drepturi concurente formând obiectul dreptului de suprafață.

Voința materializată prin încheierea pentru perioadă îndelungată a contractului de concesiune teren prezintă elementele constitutive ale unei convenții de suprafață, prin care se derogă de la norma supletivă prevăzută de art. 494 Cod civil anterior și în temeiul căreia constructorul dobândește însuși dreptul de proprietate asupra construcției, precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent.

Referitor la durata convenției constitutive de suprafață încheiate în condițiile sus-menționate, având în vedere natura garajului de construcție definitivă, a apreciat că se impune concluzia potrivit căreia suprafața a fost constituită pe toată durata existenței construcției.

Reclamantul a mai învederat Decizia H.P. nr. 102/2024 a Î.C.C.J. și dispozițiile art. 997 Cod procedură civilă.

Având în vedere aceste dezlegări, a considerat că se impune cu evidență concluzia potrivit căreia prin încheierea pe o perioadă îndelungată a contractului de concesiune s-a confirmat dreptul de suprafață dobândit de reclamant și care înglobează dreptul subsemnatului de proprietate asupra construcției și dreptul de folosință asupra terenului. Pe cale de consecință, a solicitat a reține că este titular al unui drept de suprafață cu privire la suprafața de teren aferentă garajului, drept de suprafață legal constituit în condițiile art. 969 Cod civil anterior.

A mai menționat faptul că, cererea de ordonanță președințială este admisibilă când sunt îndeplinite cumulativ cerințele aparenței dreptului, al caracterului provizoriu al măsurilor, al existenței unor cazuri grabnice și al neprejudicării fondului.

Astfel, a apreciat că în speță sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate enumerate mai sus.

În ceea ce privește aparența de drept, a arătat că urmăresc ocrotirea dreptului reclamantului de proprietate asupra unei construcții edificate în mod legal, anterior îndeplinirii obligației de consemnare a sumelor stabilite cu titlu de despăgubiri potrivit Legii nr. 255/2010.

A considerat că este îndeplinită și condiția caracterului provizoriu al măsurii solicitate, câtă vreme a solicitat sistarea operațiunilor de desființare pe cale administrativă până la soluționarea definitivă a dosarului având ca obiect obligarea U.A.T. Suceava la plata despăgubirilor conform Legii nr. 255/2010, anterior demarării oricărei operațiuni de desființare pe cale administrativă a garajului proprietatea reclamantului, respectiv până la finalizarea procedurii administrative de comunicare a actului administrativ în baza căruia sunt somat.

Apoi, cu privire la condiția vremelniciei măsurii luate, apreciind că se impune încetarea actelor abuzive ale părților, arătăm măsura provizorie a considerat că trebuie dispusă pe toată perioada cât se menține cauza care generează această măsură, respectiv până la finalizarea procedurii administrative de comunicare a actului administrativ în baza căruia sunt somat, dacă există un astfel de act și, eventual, procedurii judiciare cu privire la fondul cauzei, ce vizează dreptul lor legal de a folosi terenul pe care s-a ridicat construcția, cu respectarea legii.

Nu în ultimul rând, a apreciat condiția urgenței ca fiind dată, având în vedere faptul că părții urmăresc a demola fără nicio justificare legală garajul proprietatea reclamantului, în lipsa finalizării procedurilor de expropriere conform legii nr. 255/2010 prin emiterea deciziilor de expropriere și efectuarea consemnării sumelor reprezentând despăgubiri stabilite la valoarea de piață a garajului care urmează a fi desființat. Ori, prin desființarea construcției s-ar putea crea o pagubă ireversibilă și iminentă în patrimoniul reclamantului, faptul că acesta, contrar opiniei din somație deține documente legale de proveniență asupra imobilului, fiind astfel evidentă aparența de drept care este în favoarea reclamantului din prezenta cauză.

A mai arătat că, fondul cauzei nu este prejudiciat, acesta urmând a fi soluționat în cadrul litigiului având ca obiect obligarea U.A.T. Suceava la plata despăgubirilor conform Legii nr. 255/2010 anterior demarării oricărei operațiuni de desființare pe cale administrativă

a garajului proprietatea reclamantului. Așa fiind și având în vedere faptul că pârâtul contestă acest drept, manifestându-și intenția de a demola construcția proprietatea reclamantului, în temeiul art. 696 Cod civil a solicitat admiterea ordonanței președințiale, ca măsură de temporizare până la soluționarea acțiunii confesorii de suprafață și obligarea pârâtului la recunoașterea și respectarea dreptului reclamantului de suprafață asupra imobilului individualizat anterior.

În drept, a invocat dispozițiile art. 997 Cod procedură civilă, art. 453 Cod procedură civilă.

În temeiul art. 411 alin. (1) pct. 2 teza II Cod procedură civilă, a solicitat judecata și în lipsă.

În dovedire, a depus înscrisuri la dosarul cauzei.

La data de 04.11.2025 Municipiul Suceava a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea acesteia ca nefondată.

În motivare, a învederat că, în fapt, prin cererea formulată reclamantul a solicitat să oblige pârâtul „să sisteze orice lucrări de demolare/ desființare/ evacuare cu privire la construcția proprietate a acestuia situată în municipiul Suceava, str. Ion Neculce, constând în garaj auto amplasat pe suprafața de 21 m.p. identică cu imobilul cadastral nr. 1678/3 din CF nr. 2244 până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun prin care a solicitat obligarea pârâtului la respectarea dreptului de folosință asupra suprafeței de 21 mp. teren aferentă construcției.

În acțiune, s-a arătat că reclamantul este proprietarul garajului situat în municipiul Suceava, str. Ion Neculce, județul Suceava, amplasat pe suprafața de 21 m.p. identică cu imobilul cadastral nr. 1678/3 din CF nr. 2244. Suprafața de 21 mp. teren aferentă garajului a fost concesionată reclamantului prin contractul de concesiune nr. 121/27.07.1999.

În ceea ce privește obiectul acțiunii civile, a arătat că potrivit art. 997 alin. (1) Cod procedură civilă „instanța de judecată, stabilind că în favoarea reclamantului există aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări.” Rezultă că pentru admisibilitatea cererii de ordonanță președințială articolul precizat impune îndeplinirea cumulativă a patru condiții: 1. existența aparenței dreptului în favoarea reclamantului; 2. urgența măsurii solicitate a se lua pe această cale; 3. caracterul vremelnic al măsurii respective; 4. neprejudicarea fondului prin luarea măsurii pe această cale.

A învederat că, ordinea în care legiuitorul prevede și tratează cerințele menționate anterior nu este întâmplătoare, ea reflectând succesiunea operațiunilor logice pe care trebuie să le efectueze judecătorul atunci când aplică dispoziția legală la o anumită situație de fapt. La analizarea datelor unei spețe nu se va începe cu verificarea cerinței neprejudicării fondului ori a unei alte cerințe care, în logica legiuitorului, se cercetează ulterior și numai dacă s-a stabilit aparența de drept în favoarea reclamantului. Nu se poate reține urgența sau caracterul provizoriu al unor măsuri dacă nu s-a stabilit aparența de drept în favoarea celui care le solicită. Reținerea corectă a îndeplinirii cerințelor caracterului provizoriu, urgenței sau neprejudicării fondului nu este posibilă dacă nu s-a stabilit, în prealabil, aparența dreptului. Dacă nu este îndeplinită cerința aparenței dreptului în favoarea reclamantului nu există motive pentru a purcede la analizarea celorlalte cerințe. La fel, dacă reclamantul are de partea sa aparența dreptului și dacă măsurile care se solicită a fi luate sunt provizorii, dar nu există un caz grabnic pentru a putea fi justificată alegerea procedurii speciale, nu se va mai cerceta dacă, prin eventuala admitere a ordonanței, s-ar respecta cerința neprejudicării fondului.

În altă ordine de idei, pârâtii a arătat că ordonanța președințială constituie o procedură specială edictată în vederea rezolvării temporare a unor cazuri al căror caracter grabnic nu îngăduie să se aștepte desfășurarea procedurii de drept comun. Hotărârea luată pe calea ordonanței președințiale are un caracter vremelnic și nu are scopul de a stabili definitiv drepturile părților, dar tinde să păstreze drepturile care s-ar păgubi prin întârziere sau să preîntâmpine o pagubă iminentă și ireparabilă. Ordonanța președințială neavând drept scop rezolvarea fondului litigiului, urmând că instanța investită cu soluționarea unei asemenea

cereri să se mărginească să stabilească, în raport cu probele prezentate de părți, în favoarea căreia dintre ele există aparența de drept. Condiția generală de admisibilitate a ordonanței președințiale este aceea ca măsura luată să nu prejudicie fondul dreptului, adică, judecând cererea, instanța nu trebuie să soluționeze fondul dreptului, precum și aceea că urgența în luarea unor măsuri este determinată de iminența producerii unor pagube. Evident, soluționarea unei cereri prin ordonanță președințială presupune existența uneia dintre situațiile prevăzute de textul enunțat.

Analizând solicitarea reclamantului din perspectiva dispozițiilor art. 997 Cod procedură civilă a considerat că nu sunt îndeplinite două din condițiile esențiale a unei cereri de ordonanță președințială și anume: aparența dreptului în favoarea reclamantului și caracterul urgent.

Cu privire la aparența dreptului în favoarea reclamantului, a arătat că, deși existența aparenței de drept în favoarea unei persoane este o chestiune relativă, care nu poate fi stabilită în abstract, ci doar prin raportare la persoana căreia i se opune dreptul în cadrul unui raport juridic. Aparența dreptului în favoarea reclamantului trebuie dovedită de acesta, iar această cerință nu se referă numai la condițiile minime de promovare a unei acțiuni judiciare (capacitate procesuală, calitate procesuală sau interes). Dreptul în favoarea reclamantului trebuie să-și afle izvorul într-un act normativ, într-un act sau fapt juridic, acesta neavând un caracter generic.

A mai arătat că, prin contractul de concesiune nr. 121/27.07.1999 reclamantul [redacted] a concesionat terenul situat în municipiul Suceava, str. Ion Neculce (parcela nr. 51678) în suprafață de 21 m.p. identică cu parcela cadastrală nr. 1678/3 din CF nr. 2244 a com. cad. Suceava.

În acest context, a solicitat instanței de judecată să constate incidența în prezenta cauză a dispozițiilor art. 10 din contractul de concesiune, care prevede următoarele: Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

De asemenea, a arătat că Municipiul Suceava a notificat beneficiarul contractului prin adresa nr. 49087/09.10.2025, care a fost afișată potrivit procesului-verbal de afișare înregistrat cu nr. 210826/1 1.10.2025. Prin adresa mai sus-amintită, instituția pârâtă a informat faptul că str. Ion Neculce se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare și este în atenția administrației publice locale în vederea implementării unui proiect de utilitate publică.

De asemenea, prin aceeași adresă s-a arătat că, în vederea realizării acestui proiect se impune eliberarea terenului, proprietate privată a municipalității în termen de 15 zile.

O altă cerință impusă pentru admiterea unei cereri de ordonanță președințială este urgența. Legiuitorul nu definește urgența, însă indică situațiile care o pot justifica: păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări. Caracterul urgent al măsurilor trebuie stabilit prin raportare la scopul luării acestora, și anume: a) păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere; b) prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara; c) înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări. urgența trebuie să rezulte din fapte concrete, specifice fiecărui caz în parte, urmând a fi indicate împrejurările din care se deduce urgența. În speță, din probele administrate nu rezultă nici caracterul urgent al acestei măsuri și nici posibilitatea producerii unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara sau a unui prejudiciu greu de reparat sau imposibil de reparat. Există urgență ori de câte ori dreptul părții care reclamă ar fi amenințat a se pierde cu totul, dacă această parte ar recurge la procedura obișnuită de judecată sau ar suferi un prejudiciu imediat, atât de grav încât să apară foarte greu de reparat.

În al doilea rând, nu se află în prezența unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara sau a unui prejudiciu greu de reparat sau imposibil de reparat. Într-o cerere de ordonanță președințială paguba trebuie dovedită de către reclamant, ea nu se prezumă, ci trebuie să îmbrace o formă materială. În speța de față nu ne aflăm în fața unei pagube iminente, gata să se producă, din cuprinsul cererii formulate nu rezultă care este paguba care nu poate fi reparată. Nu în ultimul rând, a arătat că în privința pagubei iminente ca cerință ce

trebuie îndeplinită pentru admiterea unei cereri întemeiate pe dispozițiile art. 997 Cod Procedură Civilă, practica judiciară cât și doctrina sunt unanime în a considera că aceasta trebuie să aibă un caracter ireparabil. Ori, în cauza de față nu se poate vorbi de un prejudiciu care nu poate fi reparat cu atât mai mult dacă se are în vedere faptul că reclamantul afirmă că a formulat și depus la instanța competentă o acțiune confesorie în superficie.

A mai arătat faptul că, în cauză, municipalitatea este împiedicată să-și exercite prerogativele dreptului de proprietate privind posesia, folosința și dispunerea asupra unui bun. Astfel, art. 355 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ reglementează regimul juridic al proprietății private a statului sau al unităților administrativ teritoriale "bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale, se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel".

Potrivit prevederilor art. 555 din Cod civil "proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege."

A mai subliniat faptul că potrivit art. 10 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ -Principiul satisfacerii interesului public; „autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup."

A învederat instanței de judecată faptul că, din Nota conceptuală privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcuri publice pe str. Ion Neculce din municipiul Suceava întocmită de Serviciul Reparații Străzi și Sistemizare Rutieră din cadrul Direcției Tehnice și de Investiții rezultă că, în prezent str. Ion Neculce se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, în contextul în care, potrivit evidențelor Primăriei, sunt înregistrate 421 autovehicule aparținând persoanelor fizice cu domiciliul pe această stradă, precum și un număr suplimentar de 828 autovehicule aferente străzilor adiacente. În prezent, pe str. Ion Neculce și pe arterele adiacente sunt înregistrate 1249 autovehicule, în timp ce infrastructura de parcare este complet subdimensionată, generând: blocaje frecvente ale circulației; ocuparea ilegală a spațiului verde; dificultăți pentru autospecialele de intervenție; scăderea semnificativă a calității vieții în cartier.

Nu în ultimul rând, a arătat că, în spețe similare Judecătoria Suceava a respins mai multe cereri de ordonanță președințială care aveau ca obiect sistarea demersurilor privind demolarea unor garaje.

Având în vedere motivele arătate a solicitat respingerea cererii formulate de către reclamantul Cojocarul Constantin, ca nefondată.

În drept, a invocat dispozițiile art. 555, art. 997 Cod civil, art. 10, art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale art. 205 Cod procedură civilă.

În dovedire, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Sub aspectul probatoriului, instanța a încuviințat în cauză proba cu înscrisuri.

Analizând ansamblul materialului probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

În fapt, instanța reține că reclamantul este proprietarul construcției constând în garaj auto, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, parcela cadastrală nr. 1678/3 din CF 2244, în suprafață de 21 mp, construcție edificată în baza autorizației de construire emise de către Primărie, dar și în baza contractului de concesiune încheiat între părți.

Între părți s-au desfășurat raporturi contractuale, în baza cărora pârâta U.A.T. Municipiul Suceava a transferat dreptul de folosință asupra terenului situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, pe perioadă determinată și cu posibilitate de prelungire prin simplul acord de voință a părților.

Instanța reține că U.A.T. Municipiul Suceava nu a mai înțeles să prelungească raporturile contractuale, terenul urmând a fi declarat zonă de utilitate publică în vederea implementării unui proiect de utilitate publică, motiv pentru care a informat reclamantul în acest sens.

Pârâta U.A.T. Municipiul Suceava a comunicat reclamantului o înștiințare de evacuare emisă de Direcția Generală Arhitect Șef Direcția Patrimoniu Serviciul Patrimoniu din cadrul U.A.T. Suceava cu privire la denunțarea unilaterală a contractului de concesiune pentru terenul utilizat de către reclamant pentru amplasarea garajului, pârâta U.A.T. Suceava solicitând reclamantului să elibereze terenul pe care este amplasat garajul în termen de 15 zile de la primirea înștiințării, în caz contrar urmând a se proceda la desființarea pe cale administrativă a construcției.

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul au solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să dispună obligarea pârâților la sistarea oricărei lucrări de demolare/desființare/evacuare cu privire la construcția definitivă constând în garaj auto, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea definitivă a acțiunii având ca obiect „obligatie de a face, acțiune confesorie de superficie, respectiv acțiune posesorie”, ce formează obiectul dosarului de fond, prin care au solicitat obligarea pârâților la plata unei juste și prealabile despăgubiri potrivit Legii nr. 255/2010, obligarea pârâților la recunoașterea și respectarea dreptului de superficie cu privire la suprafața de teren proprietatea privată al U.A.T. Suceava, respectiv obligarea pârâților la încheierea unui contract de superficie cu reclamantii.

Preliminar, instanța constată că obiectul cererii este obligația de a nu face – de a nu demola construcția asupra căreia reclamantul invocă un drept de proprietate (în esență, prin neoperarea transferului acestui drept de la expropriați la expropriator).

În drept, potrivit art. 997 alin. (1) Cod procedură civilă, „*Instanța de judecată, stabilind că în favoarea reclamantului există aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări.*”

Așadar, pentru admisibilitatea cererii de ordonanță președințială, art. 997 alin. (1) din Cod procedură civilă impune îndeplinirea cumulativă a patru condiții: 1. existența aparenței dreptului în favoarea reclamantului; 2. urgența măsurii solicitate a se lua pe această cale; 3. caracterul vremelnic al măsurii respective; 4. neprejudicarea fondului prin luarea măsurii pe această cale.

În ceea ce privește **aparența dreptului** în favoarea uneia dintre părți, în analiza acestei condiții instanța va stabili dacă, din analiza sumară a raportului juridic, rezultă că dreptul reclamantului este preferabil față de cel al pârâtului.

Reclamantul invocă faptul că nu se poate trece la demolarea garajului deoarece nu sunt incidente prevederile art. 33 din Legea nr. 50/1991, construcția fiind realizată în baza unei autorizații de construire și, totodată, nu poate fi încadrată în categoria construcțiilor cu caracter provizoriu. Mai mult, reclamantul susține că imobilul edificat în mod legal, fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare prin care reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra garajului, ulterior procedând la intabularea acestui drept în Cartea Funciară, respectiv întocmirea documentației necesare cu privire la dreptul de folosință asupra terenului. De asemenea, nu se justifică demolarea, câtă vreme nu s-a făcut dovada proiectului de utilitate publică care se dorește a fi implementat, nu a fost demarată procedura administrativă de plată a unei juste și prealabile despăgubiri și nu a fost lămurit temeiul legal care stă la baza acestei măsuri.

În ceea ce privește apărările pârâtei privind apartenența terenului la domeniul privat și regimul juridic astfel generat de această apartenență, respectiv apărările privind respectarea principiului satisfacerii interesului public cu prioritate față de cel privat, instanța reține că apărările formulate sunt unele de fond, care se vor analiza în dosarul de fond, nu pe calea unei proceduri sumare.

De asemenea, în ceea ce privește terenul, instanța reține că, potrivit contractului de concesiune depus la dosarul cauzei, acesta are o durată de valabilitate cuprinsă între 27.07.1999-27.07.2029. Modalitățile de încetare înainte de termen a contractului de concesiune, respectiv interpretarea celorlalte clauze contractuale, dar și stabilirea incidenței

sau nu a dispozițiilor art. 33 din Legea 50/1991 sunt aspecte factice ce urmează a fi dezlegate pe fondul cauzei.

Prin urmare, din probatoriul sumar administrat în cauză și fără a face o analiză a fondului cauzei, instanța reține că aparența de drept este în favoarea reclamantului, iar chestiunea dovedirii dreptului de proprietate asupra construcției-garaj, respectiv dovedirea dreptului de folosință asupra terenului care face obiectul contractului de concesiune este una ce va fi supusă analizei în dosarul nr. 11155/314/2025, neputându-se da vreo dezlegare în prezenta cauză.

În ceea ce privește existența **urgenței** în luarea măsurilor cerute, aceasta derivă din necesitatea de a reglementa situația juridică a bunului, temporar, până la soluționarea unui eventual dosar de fond pe dreptul comun sau pentru i) păstrarea unui drept ce s-ar păgubi prin întârziere, ii) prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara și iii) înlăturarea unor piedici ce s-ar ivi cu prilejul unei executări conform Codului de procedură civilă.

În acest sens, instanța reține că, prin acțiunile demarate de pârâți se poate ajunge la desființarea construcției, ce reprezintă o măsură definitivă ce ar putea provoca o pagubă imposibil de reparat, fiind un motiv suficient pentru a justifica urgența măsurii solicitate pe cale de ordonanță președințială.

Cu privire la **condiția caracterului provizoriu** al măsurii și a **condiției neprejudicierii fondului**, instanța constată că aceste condiții sunt îndeplinite având în vedere existența dosarului 11155/314/2025 pe rolul Judecătoriei Suceava care are ca obiect „obligație de a face, acțiune confesorie de suprafață, respectiv acțiune posesorie”, aceste măsuri producând efecte până la soluționarea dosarului de fond în care părțile au dedus judecății pretențiile lor

Instanța apreciază că sistarea oricăror lucrări de demolare a garajului până la soluționarea în mod definitiv a dosarului de fond este o măsură temporară, având stabilit un termen limită după care, în funcție de soluția dispusă în dosarul de fond se va putea proceda fie la desființarea construcției, fie oprirea definitivă a lucrărilor de demolare.

Cu privire la cererea reclamantei de obligare a pârâtului la plata cheltuielilor de judecată, potrivit dispozițiilor art. 453 alin. (1) Cod procedură civilă, „partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată”, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, „când cererea a fost admisă numai în parte, judecătorii vor stabili măsura în care fiecare dintre părți poate fi obligată la plata cheltuielilor de judecată. Dacă este cazul, judecătorii vor putea dispune compensarea cheltuielilor de judecată”.

Instanța constată că reclamantul făcut dovada achitării taxei judiciare de timbru în cuantum de 20 lei (f. 30), conform art. 452 Cod procedură civilă, motiv pentru care, în baza art. 453 alin. (1), alin. (2) Cod procedură civilă, va obliga pârâtul la plata către reclamanta a sumei de 20 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite cererea formulată pe cale de ordonanță președințială, de către **reclamantul** [redacted] **CNP** [redacted] **domiciliul ales în mun. Suceava, str.** [redacted] **jud. Suceava, în contradictoriu cu pârâtul Primarul Municipiului Suceava, Consiliul local al Municipiului Suceava și U.A.T. Municipiul Suceava, prin primar toate cu sediul în mun. Suceava, b-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava.**

Dispune sistarea demersurilor pârâtului privind desființarea garajului situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, parcela cadastrală nr. 1678/3 din CF 2244, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 11155/314/2025.

Obligă pârâtii la plata către reclamant a sumei de 20 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Executorie.

Cu drept de apel în termen de 5 zile de la pronunțare, cererea de apel urmând a se depune, în caz de exercitare a căii de atac, la Judecătoria Suceava.

Pronunțată astăzi, 04.11.2025, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE,
Pricob-Ilașcu Georgiana

GREFIER,
Grădinariu Diana Amalia

Red. P.I.G./G.D.A.
6 ex / 2025



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul. 1 Mai, nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, directiajuridica@primariasv.ro

Tel.: 0230-212696, Fax: 0230-520593

SERVICIUL JURIDIC

Nr. 24522 din 26 mai 2026

Dosar nr. 11155/314/2025

Complet: C15

Către,

JUDECĂTORIA SUCEAVA

SECȚIA CIVILĂ

municipiul Suceava, str. Ștefan cel Mare, nr. 62, județul Suceava

Municipiul Suceava, reprezentat prin **Vasile Rîmbu** în calitate de **Primar**, pârât în cauza care formează obiectul dosarului înregistrat pe rolul Judecătoriei Suceava cu nr. 10977/314/2025, în temeiul dispozițiilor art. 230 din Codul de procedură civilă, formulăm prezenta cerere de:

PRESCHIMBARE TERMEN

cu rugămintea ca, în urma analizării cererii și a motivelor acesteia, instanța de judecată să dispună fixarea unui termen de judecată cât mai apropiat.

Pe rolul Judecătoriei Suceava se află înregistrat dosarul nr. 11155/314/2025 în care reclamantul [REDACTED] în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Suceava, având ca obiect „acțiune confesorie”.

Dispozițiile legale prevăzute de art. 230 Cod de procedură civilă reglementează procedura legală de preschimbare a termenului de judecată astfel:

„Termenul de judecată nu poate fi preschimbat decât pentru motive temeinice, din oficiu sau la cererea oricăreia dintre părți. Completul de judecată investit cu judecarea cauzei hotărăște în camera de consiliu, fără citarea părților. Părțile vor fi citate de îndată pentru noul termen fixat. Dispozițiile art. 241 alin. (3) sunt aplicabile”.

Motivele formulării prezentei cereri de preschimbare termen este justificată de următoarele:

Urgența cauzei

Interes public major-

- necesitatea protejării interesului general al locuitorilor municipiului Suceava;
- impact asupra funcționării instituției publice - a unității administrativ- teritoriale.

Jurisprudența instanțelor și doctrina juridică subliniază că motivele temeinice pot include complexitatea redusă a cauzei și necesitatea soluționării într-un termen rezonabil, în acord cu principiul celerității procesului și dreptul constituțional la un proces într-un termen rezonabil - art. 21 alin. (3) Constituția României.

După cum am arătat și în cuprinsul întâmpinării, din Nota conceptuală privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcuri publice pe str. Ion Neculce din municipiul Suceava întocmită de

Serviciul Reparații Străzi și Sistemizare Rutieră din cadrul Direcției Tehnice și de Investiții rezultă că, în prezent str. Ion Neculce se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, în contextul în care, potrivit evidențelor Primăriei municipiului Suceava, sunt înregistrate 421 autovehicule aparținând persoanelor fizice cu domiciliul pe această stradă, precum și un număr suplimentar de 828 autovehicule aferente străzilor adiacente. În prezent, pe strada Ion Neculce și pe arterele adiacente sunt înregistrate 1249 autovehicule, în timp ce infrastructura de parcare este complet subdimensionată, generând:

- blocaje frecvente ale circulației;
- ocuparea ilegală a spațiului verde;
- dificultăți pentru autospecialele de intervenție;
- scăderea semnificativă a calității vieții în cartier.

Deosebit de aceasta, arătăm că prin Hotărârea Consiliului Local nr. 118/0805.2026 a fost aprobat bugetul unității administrativ – teritoriale prin care au fost incluse sume de bani necesare realizării investițiilor publice.

Raportat la obiectul cauzei, considerăm că acesta reclamă o soluționare rapidă, iar judecarea procesului într-un termen rezonabil este imperios necesară, întrucât poate bloca demersul instituției noastre privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcări publice în zona respectivă. În acest sens, arătăm că pe str. Ion Neculce au fost identificate un număr de 14 garaje din care 10 au fost demolate, iar 4 sunt menținute.

De asemenea, arătăm că în ședința Consiliului local al municipiului Suceava din data de 28 mai va fi supus spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind denunțarea unilaterală a contractului de concesiune nr. 123/1999 și a actului adițional nr. 1 la acesta.

Având în vedere motivele arătate mai sus, solicităm respectuos instanței de judecată să dispună **admiterea cererii și fixarea unui nou termen cât mai apropiat.**

În sprijinul celor expuse anterior atașam planșe foto.

În drept, ne întemeiem prezenta cerere pe dispozițiile art. 230 Cod de procedură civilă.

p. PRIMAR,
Vasile Rîmbu
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Gheorghe – Alexandru Moldovan



Întocmit
CONSILIER JURIDIC,
Cătălin Lucăscu

Read: Municipiul Suceava - cerere preschimbare termen ds. 11155/314/2025, C15, Cojocaru Constantin

Subject: Read: Municipiul Suceava - cerere preschimbare termen ds. 11155/314/2025, C15,

From: Registratura Judecatoria Suceava <jud-sv-registratura@just.ro>

Date: 5/27/2026, 10:55 AM

To: Niculina-Mirela Munteanu <directiajuridica@primariasv.ro>

Your message

To: Registratura Judecatoria Suceava

Subject: Municipiul Suceava - cerere preschimbare termen ds. 11155/314/2025, C15, Cojocaru Constantin

Sent: Wednesday, May 27, 2026 10:52:07 AM (UTC+02:00) Athens, Bucharest

was read on Wednesday, May 27, 2026 10:55:09 AM (UTC+02:00) Athens, Bucharest.

Final-recipient: RFC822; jud-sv-registratura@just.ro

Disposition: automatic-action/MDN-sent-automatically; displayed

X-MSEch-Correlation-Key: nfei0JPGak2TzVgiqV4pSQ==

Original-Message-ID: <c6028c33-5722-42ef-8ac5-32a6fa294911@primariasv.ro>

X-Display-Name: Registratura Judecatoria Suceava

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 121 din 27.07.1999

I. PARTILE CONTRACTANTE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA cu sediul in Suceava, str. Stefan cel Mare nr.58, reprezentat prin Constantin Sofroni - primar, imputernicit prin dispozitiile art.42, al.1 si art. 44, al.1, lit. "F" din Legea nr.69/1991 (republicata) privind administratia publica locala, sa reprezinte interesele unitatii administrativ-teritoriale, in calitate de **concedent**, pe de o parte

și

 domiciliat in Suceava str. Zamca nr. 25, bl. 7, sc. A, et.1, ap.7 in calitate de **concesionar** pe de alta parte,

la data de 27 iulie 1999,

la sediul concedentului din Suceava, str. Stefan cel Mare nr.58, in temeiul Legii nr. 50/1991, Legii 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor, a Hotararilor Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 129/14.12.1998 și nr. 25/22.02.1999, prin care s-a aprobat concesionarea prin licitație și respectiv prețul minim al concesiunii, a Procesului verbal de desemnare a câștigătorului licitației din 23.06.1999, înregistrat la nr. 104/23.06.1999, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 -Obiectul contractului este exploatarea terenului situat in Suceava pe str. Ion Neculce (parcela topo nr. 1678/3 din C.F. 2244), in suprafata de 21 mp asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art. 2 -Terenul precizat la art.1 se preda de catre concedent concesionarului pe baza de proces verbal de predare-primire, în vederea construirii unui garaj.

Art. 3 - In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul situat in Suceava, str. Ion Neculce (parcela cu numărul topografic 1678/3 din C.F. 2244), in suprafata de 21 mp – bunuri care vor reveni de plin drept, gratuit si libere de orice sarcina concedentului, la expirarea contractului de concesiune.

b) bunurile de preluare: construcția având funcțiunea de garaj - bunuri care apartin concesionarului si care vor fi folosite de catre acesta pe durata concesiunii si care la expirarea contractului de concesiune pot reveni concedentului, in masura in care acesta isi manifesta intentia de a prelua aceste bunuri in schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata.

c) bunurile proprii: acele bunuri care apartin concesionarului si care vor fi folosite de catre acesta pe durata concesiunii (cu excepția celor de la litera b) si care la incetarea contractului de concesiune vor ramane in proprietatea concesionarului.

Art. 4 – Obiectivele concedentului sunt:

- a) descongestionarea arterelor rutiere din zonă;
- b) creșterea gradului de confort al cetățenilor;

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 5 -Durata concesiunii este de 30 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art. 6 - Contractul poate fi prelungit pentru o nouă perioadă, egala cu cel mult jumătate din durata initiala prin simplul acord de vointa al părților.

IV. REDEVENTA

Art. 7 – Redevența este de 270.000 lei/an; pretul concesiunii este de 2.700.000 lei, cu perioadă de recuperare de 10 de ani.

Art. 8 -Sumele anuale prevazute la art. 7 vor fi indexate anual cu rata inflatiei, exprimata prin raportul leu/dolar USA publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data efectuării plății.

V. PLATA REDEVENTEI

Art. 9 -(1) Redevența prevazuta la art. 7 și 8 se va achita la casieria Primariei Municipiului Suceava, intr-o singura rată anuală, la finele trimestrului II al anului în curs. 31.05.2020

(2) Prima redevență va fi achitata la data incheierii procesului verbal de predare-primire a obiectului concesiunii.

Art. 10 -(1) Pentru neplata sumelor datorate conform prezentului contract, concesionarul va plati majorari de intarziere de 0,30% pe zi din suma datorata, respectiv majorarea de intarziere prevazuta de actele normative in vigoare in perioada intarzierii platii.

(2) Neplata in termen de 60 zile a sumelor datorate constituie motiv de reziliere a contractului si de retragere a concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

Drepturile concesionarului

Art. 11 -Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderca sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 12 -Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de parti.

Drepturile concedentului

Art. 13 -Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul concesionat, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor și respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Art. 14 -Verificarea se va efectua de către specialiștii din cadrul serviciilor aparatului propriu al Consiliului local, numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

Art. 15 -La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare-cumparare cu privire la aceste bunuri. In termen de 30 de zile, concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune, sub sanctiunea decaderii.

Art. 16 -Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 17 -Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- a) sa asigure exploatarea eficace, in regim de continuitate si de permanenta a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent;
- b) sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii;
- c) sa respecte intocmai prevederile din oferta care a stat la baza incheierii contractului de concesiune;
- d) sa plateasca redeventa in conditiile prevazute in capitolele "Redeventa" si "Plata redeventei";
- e) sa realizeze lucrarile de constructie in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire, ale H.G.R. nr. 525/1996, ale avizelor si acordurilor prevazute de Legea nr. 50/1991;
- f) sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea acesteia;
- g) sa respecte toate obligatiile prevazute in caietul de sarcini care face parte integranta din prezentul contract.
- h) sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate;
- i) sa depuna la concedent in termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune, cu titlu de garantie definitivă, o suma fixa reprezentand 50% din suma obligatiei de plata datorata pentru primul an;
- j) sa preia in sarcina sa responsabilitatile de mediu;
- k) sa inregistreze contractul de concesiune in Registrul de publicitate imobiliara, in termen de 30 de zile de la data semnarii acestuia;
- l) sa nu subconcesioneze in tot sau in parte unei alte persoane, obiectul concesiunii;
- m) la incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini;
- n) la incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi;
- o) sa continue exploatarea bunului ce face obiectul concesiunii in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art. 16;

Art. 18 -Concedentul are urmatoarele obligatii:

- a) sa predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- b) sa urmareasca prin imputernicitii sai mersul lucrarilor de construire la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat, calitatea lucrarilor, stabilitatea acestora, incadrarea in termenul de punere in functiune, precum si respectarea celorlalte clauze contractuale;
- c) sa retraga concesiunea fara nici o rascumparare in cazurile in care nu incepe executia in termen de 1 an de zile de la data predarii-primirii terenului, nu se respecta termenul de punere in functiune sau prevederile din oferta;
- d) sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- e) sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului;
- f) nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege.

Art. 19 -(1) Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin.

(2) Aparitia si incetarea cazului de forta majora sau a cazului fortuit se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, cu mentiunea constatarii evenimentelor de catre organele competente, in prezenta partilor.

(3) In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia si cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru intarzieri in executarea contractului.

(4) Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii interventiei cazului de forta majora va suporta irevocabil, atat consecintele cazului de forta majora, cat si indeplinirea celorlalte obligatii.

(5) In conditiile in care forta majora conduce la o decalare cu mai mult de 6 luni a obligatiilor partilor, acestea se vor reuni pentru a hotara asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 20 – (1) Contractul încetează de drept la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

(2) Contractul poate înceta și înaintea datei de expirare in una din urmatoarele situatii:

a) In cazul in care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile, in sarcina concedentului.

b) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.

c) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere cu plata de despagubiri, in sarcina concedentului.

d) La disparitia dintr-o cauza de forta majora a obiectului concesiunii sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

e) In cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea concesiunii, care se poate face numai prin act administrativ al Consiliului Local al Municipiului Suceava; in acest caz se va întocmi o documentatie tehnico-economica, in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune.

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 21 –Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

X. EXERCITAREA DREPTULUI DE CONTROL

Art. 22 – (1) Directia Generala a Finantelor Publice si Controlului Financiar de Stat a Județului Suceava are drept de control asupra concesiunii, urmarind indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concedent si concesionar.

(2) Concedentul are drept de control conform art. 13, 14 și 18 lit. b din prezentul contract de concesiune.

XI. LITIGII

Art. 23 -Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor solutiona de catre instantele judecatoresti de drept comun.

Art. 24 -Pe toata durata concesiunii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare in perioada derularii contractului.

XII. DEFINITII

Art. 25 -Prin forta majora, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invicibila si absolut imprevizibila.

Art. 26 -Prin caz fortuit se inteleg acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

XIII. DISPOZITII FINALE

Art. 27 -Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

Art. 28 -Caietul de sarcini si procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completand prevederile contractului.

Art. 29 -Orice modificare adusa prezentului contract de catre una din páti, fara stirea si acordul celeilalte parti conduce la anulara de drept a contractului.

Art. 30 -Din prezentul contract fac parte următoarele anexe:

- Anexa I - Planul de situație
- Anexa II - Caietul de sarcini

Prezentul contract de concesiune s-a incheiat in 3 exemplare, unul pentru concesionar și două pentru concedent.

CONCEDENT

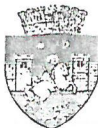
PRIMAR

CONSTANTIN SOFRONI

VIZA CONTROL PREVENTIV

VIZA OFICIU JURIDIC

CONCESIONAR



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230 212 696, Fax: 0230 520 593

DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI DE INVESTIȚII

Serviciul Reparații Străzi și Sistemizare Rutieră

APROB,
PRIMAR
EC. Vasile Rîmbu

NOTĂ CONCEPTUALĂ

privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcuri publice pe strada Ion Neculce,
municipiul Suceava

1. Necesitatea eliberării amplasamentului

Strada Ion Neculce se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, în contextul în care, potrivit evidențelor Primăriei, sunt înregistrate 421 autovehicule aparținând persoanelor fizice cu domiciliul pe această stradă, precum și un număr suplimentar de 828 autovehicule aferente străzilor adiacente.

În prezent, pe strada Ion Neculce și pe arterele adiacente sunt înregistrate 1249 autovehicule, în timp ce infrastructura de parcare este complet subdimensionată, generând:

- blocaje frecvente ale circulației;
- ocuparea ilegală a spațiului verde;
- dificultăți pentru autospecialele de intervenție;
- scăderea semnificativă a calității vieții în cartier.

Zona este, de asemenea, tranzitată intens de pietoni (copii, părinți, persoane vârstnice), lipsa unor trotuare sigure și a unor spații funcționale adecvate reprezentând un pericol real, care trebuie corectat în regim de urgență.

În plus, terenul analizat este ocupat de 14 garaje edificate cu caracter provizoriu, care:

- ocupă domeniul public, fără ca acest lucru să mai corespundă actualelor cerințe de urbanism;
- nu respectă destinația și suprafața avizată inițial;
- construcțiile tip garaj au fost edificate provizoriu, cu sau fără autorizații de construire limitate în timp, iar raportul între utilitatea publică și interesul individual nu mai este justificat;
- există foișoare, terase, spații de activități economice;

- construcțiile de tip garaj se află într-o stare avansată de degradare, prezentând un grad ridicat de insalubritate, cu impact negativ asupra igienei, securității și aspectului general al zonei;

- multe dintre aceste garaje sunt utilizate pentru depozitarea deșeurilor, materiale inflamabile sau obiecte abandonate, generând riscuri sanitare și de incendiu;

- unele garaje sunt acoperite cu plăci de azbociment, material interzis din cauza riscurilor grave pentru sănătate;

- unele garaje au și beciuri improvizate, realizate fără respectarea normelor de siguranță, reprezentând un real pericol de prăbușire sau surpare.

În acest context, se justifică eliberarea amplasamentului ocupat în prezent de 14 garaje individuale, pentru a permite sistematizarea zonei în beneficiul comunității.

2. Concept de funcționalitate

Intervenția propusă vizează:

- Demolarea unui număr de 14 garaje, construcții cu caracter provizoriu, care ocupă nejustificat domeniul public;

- Amenajarea unui număr mult mai mare de locuri de parcare în locul garajelor demolate, rezultând astfel o creștere substanțială a capacității de parcare;

- Sistemul rezultat va include: circulație pietonală sigură, delimitarea de spații verzi și optimizarea traficului rutier local, printr-o sistematizare coerentă a întregii zone.

3. Rezultate scontate

- Creșterea capacității de parcare destinată locuitorilor din zonă;

- Asigurarea siguranței pietonale, în special pentru elevii care tranzitează zilnic zona;

- Îmbunătățirea calității mediului urban, inclusiv prin igienizarea și reorganizarea spațiilor;

- Acces facil pentru autospeciale și intervenții (ISU, SAJ, SUMRD, Poliție, Jandarmerie, salubritate, deszăpezire etc.);

- O utilizare legală, eficientă și echitabilă a domeniului public, în interesul general.

4. Lucrări propuse

După finalizarea etapei de demolare și eliberare a domeniului public, Serviciul Reparații Străzi și Sistematizare Rutieră va executa lucrările necesare pentru transformarea amplasamentului într-un spațiu urban funcțional, după cum urmează:

- Demolarea resturilor de beton rămase în urma desființării garajelor existente;

- Executarea casetei stradale acolo unde este necesar, prin realizarea stratului de balast și a stratului de piatră spartă;

- Așternerea succesivă a straturilor de mixtură asfaltică – binder și uzură;

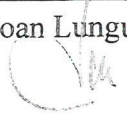
- Trasarea și aplicarea marcajelor rutiere corespunzătoare, inclusiv pentru delimitarea locurilor de parcare și a zonelor pietonale;

◦ Amenajarea de spații verzi, în scopul îmbunătățirii aspectului urban și a calității mediului înconjurător.

5. Propunere

Toate lucrările propuse se realizează cu resursele financiare proprii ale municipiului Suceava, prin bugetul Serviciului Reparații Străzi și Sistemizare Rutieră, fără a afecta alte investiții în derulare.

Față de cele menționate, propunem aprobarea lucrărilor de reamenajare a domeniului public pe strada Ion Neculce, după obținerea terenului viran rezultat în urma desființării construcțiilor existente, urmând ca ulterior acestor lucrări să fie demarată achiziția documentației tehnice pentru lucrările de sistemizare rutieră pe terenul eliberat în urma demolării garajelor, în vederea unei dezvoltări urbane durabile și unitare a întregii zone.

Arhitect Șef	Director executiv	Șef serviciu	Director D.D.P
Ioan Lungu 	Neculai Liviu Frunzaru 	Carmen Gavrilovici 	Marian Andronache 