



MUNICIPIUL SUCEAVA - B-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. 2657 din 05.09.2022

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere: Referatul de aprobare al Viceprimarului municipiului Suceava Ioan -Dan Cușnir înregistrat la nr. 31384 din 19.06.2026 Raportul Serviciului Cadastru, Patrimoniu nr. 31385 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. 122 din 27.07.1999, concesionar d-n [REDACTED]

- Actul adițional nr. 1 din 27.11.2001 la contractul de concesiune nr.122 din 27.07.1999, concesionar d-na [REDACTED]

- Actul adițional nr.3 la contractul de concesiune nr.122 din 27.07.1999, concesionar d-n [REDACTED]

- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 456 din 06.06.2022;

- Contractul de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022, concesionar [REDACTED]

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

- Documentația tehnico-economică nr. 31383 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. 2657/05.09.2022;

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 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022, încheiat între Municipiul Suceava și domnul [REDACTED] având ca obiect transmiterea dreptului de concesiune asupra unei parcele de teren, în suprafață de 21 mp (PC 51678), aflată în domeniul privat al Municipiului Suceava, situată în Suceava, strada Ion Neculce fn.

Art. 2. Pentru perioada 01.07.2026 - 27.07.2029, se aprobă suma de 51,43 lei (reprezentând răscumpărarea folosinței) conform documentației tehnico-economice, cu respectarea prevederilor art. 14 alin. (2) lit.e) din contractul de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022.

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, the General Secretary of the Municipality of Suceava.



VIZĂ,
Control Financiar Preventiv



VIZĂ,
Serviciul Juridic,
Şef Serviciu,
Paul Iftimie



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

Nr. 31384 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.

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.

Documentația aferentă unuia dintre garajele menținute în amplasament cuprinde contractul de concesiune nr. 122 din 27.07.1999 încheiat cu doamna [REDACTED] actul adițional nr. 1 din 27.11.2001 la contractul de concesiune nr.122 din 27.07.1999, întocmit pe numele d-nei [REDACTED], actul adițional nr.3 la contractul de concesiune nr.122 din 27.07.1999, întocmit pe numele d-lui [REDACTED], contractul de vânzare-cumpărare nr. 456 din 06.06.2022, precum și a contractului de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022, întocmit ulterior pe numele domnului [REDACTED]

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. 5147 din 22.10.2025, definitivă, instanța de judecată " dispune sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în Suceava, strada Ion Neculce, parcela cadastrală nr.51678, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 10803/314/2025."

În dosarul înregistrat pe rolul Judecătoriei Suceava, vând ca obiect acțiune confesorie, prin cererea nr. 24521 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.(20) lit. e) din contract, pentru perioada 01.06.2026 – 27.07.2029, se aprobă suma de 51,43 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 dezbatere și aprobare proiectul în forma prezentată.

VICEPRIMAR,
IOAN-DAN CUSNIR

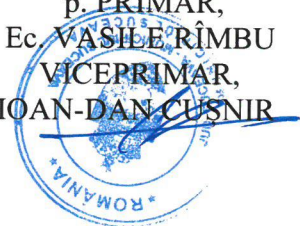




MUNICIPIUL SUCEAVA -dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Nr. 31385 din 19.06.2026

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



RAPORT AL SERVICIULUI CADASTRU, PATRIMONIU

Prin Sentința Civilă nr. 5147 din 22.10.2025, definitivă, instanța de judecată “ dispune sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în Suceava, strada Ion Neculce, parcela cadastrală nr.51678, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 10803/314/2025.”

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.

Documentația aferentă unuia dintre garajele menținute în amplasament cuprinde contractul de concesiune nr. 122 din 27.07.1999 încheiat cu doamna [REDACTED], actul adițional nr. 1 din 27.11.2001 la contractul de concesiune nr.122 din 27.07.1999, întocmit pe numele d-nei [REDACTED] actul adițional nr.3 la contractul de concesiune nr.122 din 27.07.1999, întocmit pe numele d-lui [REDACTED], contractul de vânzare-cumpărare nr. 456 din 06.06.2022, precum și a contractului de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022, întocmit ulterior pe numele domnului [REDACTED]

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.

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. 5147 din 22.10.2025, definitivă, instanța de judecată “ dispune sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în Suceava, strada Ion Neculce, parcela cadastrală nr.51678, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 10803/314/2025.”

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.

În dosarul înregistrat pe rolul Judecătoriei Suceava, vând ca obiect acțiune confesorie, prin cererea nr. 24521 din 26.05.2026 s-a solicitat acordarea unui termen cât mai scurt în vederea preschimbării termenului în dosarul de fond.

În conformitate cu dispozițiile art. 14 alin. (20) lit. e) din contract, pentru perioada 01.06.2026 – 27.07.2029, se aprobă suma de 51,43 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 SUCEAVAB-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Serviciul cadastru, Patrimoniu

Nr. 31383 din 19.06.2026.

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



DOCUMENTAȚIE TEHNICO-ECONOMICĂ

privind încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022

1 DATE GENERALE:

- OBIECT: Încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022
- INIȚIATOR: Primarul Municipiului Suceava
- BENEFICIAR: Municipiul Suceava

2. FUNDAMENTARE TEHNICĂ:

Direcția Tehnică și de Investiții, Serviciul Reparații Străzi și Sistemizare 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, dezapezire);
 - 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. 122 din 27.07.1999, a doamnei Cazac Elena, aprobat prin H.C.L. Suceava nr. 129/1998 și H.C.L. Suceava nr. 25/1999, prin care s-a aprobat concesionarea terenului prin licitație publică, având ca obiect construirea unui garaj auto în suprafață de 21 mp (PC 51678), a fost preluat prin contractul de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022 de domnul [REDACTAT]

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 5.000.000 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:

5.000.000 lei (convertim suma) = 500 lei

500 lei : 30 ani = 16,67 lei/an

16,67 lei/an : 12 luni = 1,39 lei/lună

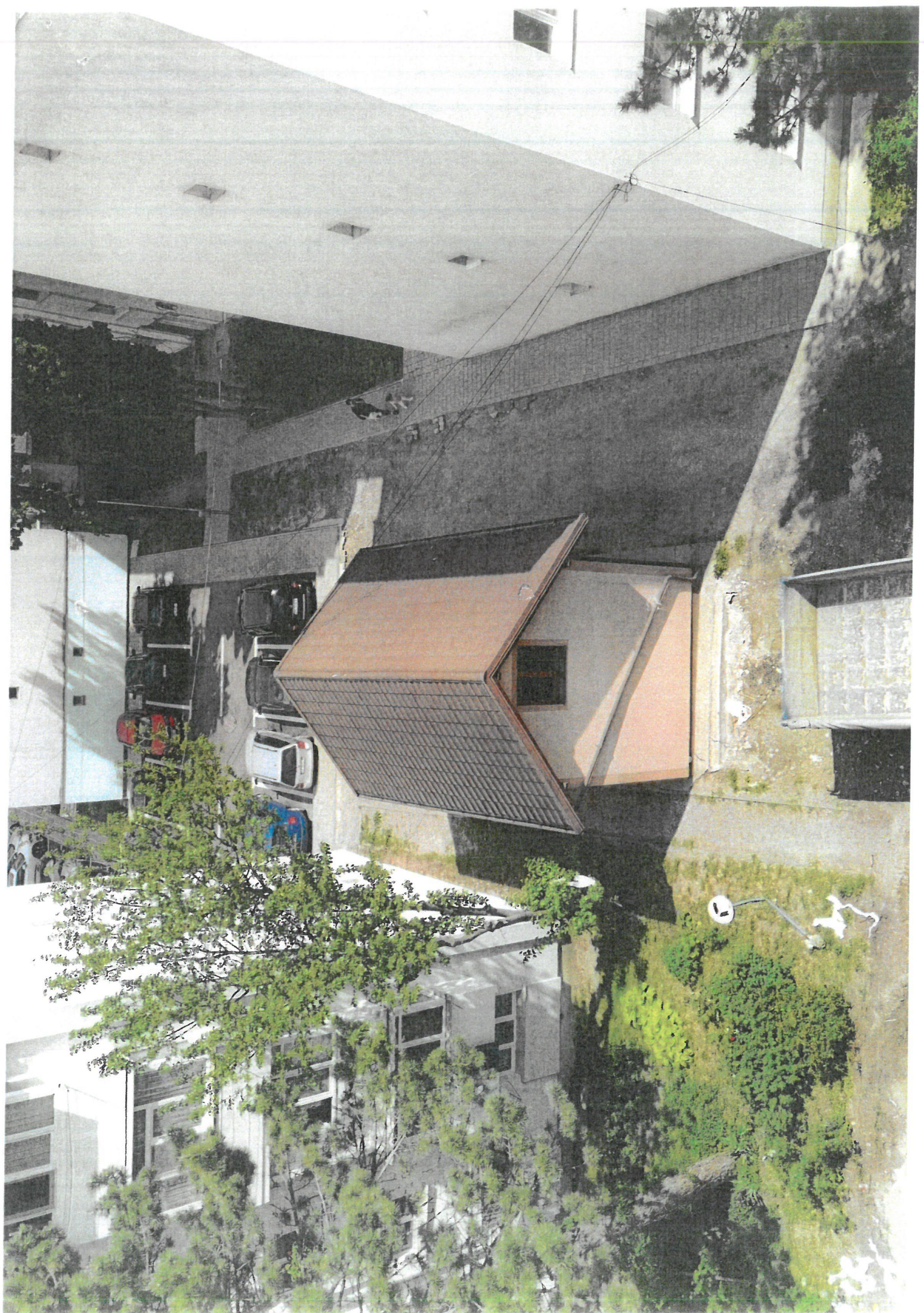
3 ani și 1 lună (01.07.2026 – 27.07.2029) = 1,39 lei/lună x 37 luni = 51,43 lei

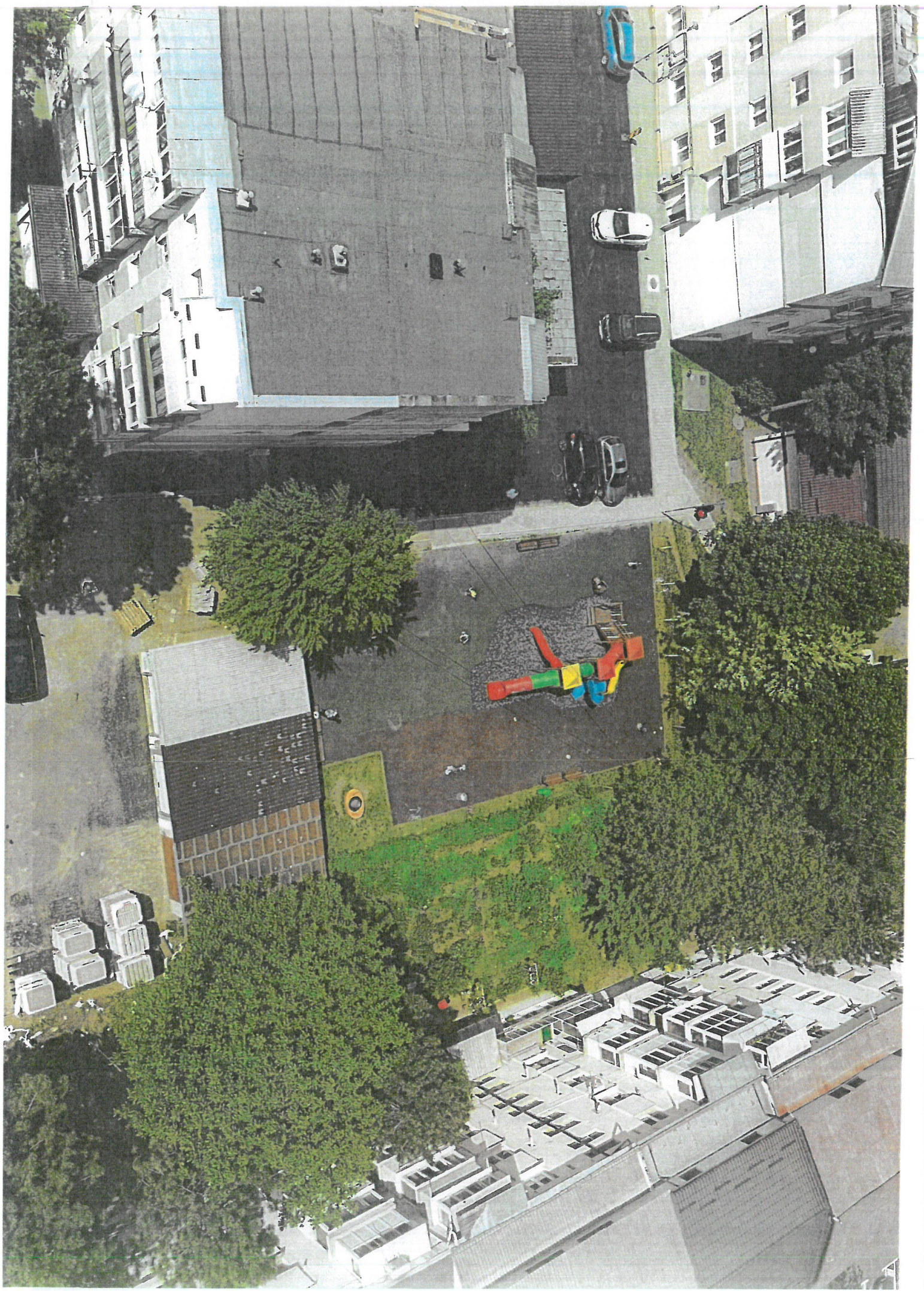
Suma menționată va fi plătită din bugetul local al municipiului Suceava, cu titlul asimilat răscumpărării folosinței bunului.

Director executiv,
Neculai Liviu Frunzaru

Director executiv,
Greceanu Carmen

Întocmit,
Șef Serviciu,
Breabăn Sergiu







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 Sistemătizare 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 straturilor de balast și a straturilor de piatră spartă;

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

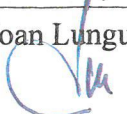
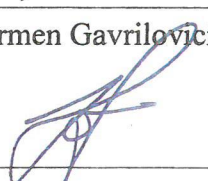
- Trasarea și aplicarea marcajelor rutiere corespunzătoare, inclusiv pentru delimitarea locurilor de parcare și a zonelor pietonale;

• 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 sistematizare 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 

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 122 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

si
[redacted] domiciliata in Suceava str. [redacted]
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 si nr. 25/22.02.1999, prin care s-a aprobat concesiunea prin licitatie si respectiv pretul minim al concesiunii, a Procesului verbal de desemnare a castigatorului licitatiei din 23.06.1999, inregistrat la nr. 108/23.06.1999,
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. 1678/2 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, in 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 numarul topografic 1678/2 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: constructia avand functiunea 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 exceptia 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 zona;
- b) cresterea gradului de confort al cetatenilor;

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 5 -Durata concesiunii este de 30 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

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

IV. REDEVENTA

Art. 7 – Redevența este de 500.000 lei/an; pretul concesiunii este de 5.000.000 lei, cu perioadă de recuperare de 10 de ani.

Art. 8 -Sumele anuale prevăzute la art. 7 vor fi indexate anual cu rata inflației, exprimată prin raportul leu/dolar USA publicat de Banca Națională a României, valabil la data efectuării plății.

V. PLATA REDEVENTEI

Art. 9 -(1) Redevența prevăzută la art. 7 și 8 se va achita la casieria Primăriei Municipiului Suceava, într-o singură rată anuală, la finele trimestrului II al anului în curs.

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

Art. 10 -(1) Pentru neplata sumelor datorate conform prezentului contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere de 0,30% pe zi din suma datorată, respectiv majorarea de întârziere prevăzută de actele normative în vigoare în perioada întârzierii plății.

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

Drepturile concesionarului

Art. 11 -Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

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

Drepturile concedentului

Art. 13 –Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor și respectarea obligațiilor 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 încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 de zile, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decaderii.

Art. 16 –Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național 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 în condițiile prevăzute în capitolele "Redevența" și "Plata redevenței";
- 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 intocmi 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 parti, fara stirea si acordul celeilalte parti conduce la anularea de drept a contractului.

Art. 30 Din prezentul contract fac parte următoarele anexe:

- Anexa 1 - 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 SOPRONI

VIZA CONTROL PREVENTIV

VIZA OFICIU JURIDIC

CONCESIONAR

[Redacted signature]

584/27.11.2001

ACT ADIȚIONAL

Nr. 1 din 27.11.2001

la contractul de concesiune nr. 122 din 27.07.1999

Între:

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA**, reprezentat prin **d-l Marian Ionescu** – primar, împuternicit prin dispozițiile art. 67, al. 1 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, în calitate de concedent, pe de o parte,

și
2. D-na [redacted] domiciliată în Suceava [redacted]
ap. 3, în calitate de concesionar, pe de altă parte,
în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2076/02.11.2001 s-a încheiat prezentul act adițional:

Art.1. Se modifică cap. I din contractul de concesiune nr. 122 din 27.07.1999 care devine astfel:

“I PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL SUCEAVA, reprezentat prin **d-l Marian Ionescu** – primar, împuternicit prin dispozițiile art. 67, al. 1 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, în calitate de concedent, pe de o parte,

și
D-na [redacted] cu domiciliul în Suceava, str. [redacted]
[redacted] identificată cu C.I. seria [redacted] eliberat de Poliția Suceava la data de [redacted]
[redacted] în calitate de concesionar”.

Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.

Încheiat azi 27.11.2001, în trei exemplare.

MUNICIPIUL SUCEAVA
PRIMAR

Marian Ionescu

Cazac Elena [redacted]

Viză control financiar preventiv

Vizat pentru legalitate



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

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr.427 din 08.01.2018

ACT ADIȚIONAL NR. 3

la contractul de concesiune nr. 122 din 27.07.1999

Între:

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA**, reprezentat prin dl. Ion Lungu - primar, împuternicit prin dispozițiile art. 62, al. 1 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată, să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, în calitate de concedent, pe de o parte,

și
2. [redacted] domiciliată în Suceava str. [redacted], sc.C, ap.5 identificată cu CI seria SV [redacted], eliberată de SPCLEP Suceava la data de 04.03.2011, CNI [redacted] în calitate de concesionar pe de alta parte,

în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2697 din 27.10.2017, s-a încheiat prezentul act adițional:

Art.1. Se modifică cap. I, Părțile contractante din contractul de concesiune nr. 122 din 27.07.1999 care devine astfel:

"I PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. **MUNICIPIUL SUCEAVA**, reprezentat prin dl. Ion Lungu - primar, împuternicit prin dispozițiile art. 62, al. 1 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată, să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

2. [redacted] domiciliul în Suceava, str. [redacted] identificat cu CI seria [redacted], eliberată la data de 01.04.2011, de către SPCLEP Suceava, CNI 1870417330208, în calitate de concesionar, pe de altă parte"

Art. 2. Obligațiile financiare ale concesionarului secund izvorâte din derularea prezentului contract iau naștere începând cu data de 27.10.2017.

Art. 3. Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, unul pentru concedent și unul pentru concesionar și a fost eliberat astăzi _____.

CONCEDENT
MUNICIPIUL SUCEAVA
PRIMAR
ION LUNGU

Viză control financiar preventiv
Siriteanu Mihaela Angelica

Director Executiv
Damian Camelia

Vizat pentru legalitate
Olariu Mihaela

Sef Serviciu patrimoniu
Tucanu Floarea

Întocmit,

CONCESIONAR
[redacted] ge



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

I. Părți contractante.

Între: Soții [redacted] cu domiciliul în mun. Suceava, str. [redacted], județul Suceava, posesor al cărții de identitate seria [redacted], nr. [redacted], eliberată de SPCLEP Suceava și [redacted] CNP [redacted] cu domiciliul în mun. Suceava, str. [redacted] nr. [redacted] județul Suceava, posesoare a cărții de identitate seria XV, nr. 177421/02.11.2016, eliberată de SPCLEP Suceava, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, fără convenție matrimonială, **în calitate de proprietari și vânzători;**

și [redacted] CNP [redacted], domiciliat în mun. Suceava, str. [redacted] nr. [redacted] județul Suceava, posesor al cărții de identitate, seria [redacted] nr. [redacted] 98/21 [redacted] eliberată de SPCLEP Suceava, necăsătorit, **în calitate de cumpărător;**

s-a încheiat prezentul contract de vânzare cumpărare cu respectarea următoarelor clauze:

II. Obiectul contractului.

Noi, [redacted] domnului **CHIRUCEAN VIOREL**, ca bun propriu, imobilul proprietatea noastră constând din **1 (una) construcție, având destinația de garaj auto, cu o suprafață construită la sol/desfășurată de 21 (douăzecișiunu) mp, situată în intravilanul mun. Suceava, str. Ion Neculce, F.N., județul Suceava, având numărul cadastral 51678 - C1, înscris în cartea funciară electronică nr. 51678 a localității Suceava.**

Împreună cu dreptul de proprietate asupra construcției anexe sus menționate, noi, [redacted] vânzători, transmit cumpărătorului prin prezentul contract și dreptul de concesiune asupra terenului aferent pe care se află construit garajul sus menționat, în suprafață de 21 (douăzecișiunu) mp, identificat conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului recepționat sub nr. 46428 din 27.09.2017 de BCPI Suceava și întocmit de PFA Marcu Mihaela, între vecinii parcare, garaj, mun. Suceava și IE 50894, identic cu parcela topo nr.1 – teren curți construcții, în suprafață de 21 mp (pe care se află edificată construcția C1 – anexă (garaj auto), edificat în anul 1999, cu o suprafață construită la sol de 21 mp, identic cu numărul cadastral 51678 - C1, ce aparține numărului cadastral 51678, înscris în cartea funciară electronică nr. 51678 a localității Suceava, teren aflat în domeniul privat al Municipiului Suceava, dreptul de concesiune asupra terenului fiind constituit în favoarea subsemnaților vânzători.

[redacted] în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 2697 din 27.10.2017 de BIN Nechita Raluca – Suceava și a Contractului de concesiune nr. 122 din 27.07.1999, modificat prin Actul adițional nr. 3 încheiat cu Municipiul Suceava, prin care s-au modificat părțile contractante din contractul de concesiune, respectiv între Municipiul Suceava, în calitate de concedent și [redacted] în calitate de concesionar, înregistrat sub nr. 427 din 08.01.2018, drept înscris în cartea funciară prin Încheierea nr. 52090 din 27.10.2017 emisă de BCPI Suceava.

Imobilul construcție anexă sus menționat a fost dobândit, ca bun comun în devălmășie, prin cumpărare în timpul căsătoriei, dreptul de proprietate fiind stabilit în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 2697 din 27.10.2017 de BIN Nechita Raluca – Suceava, înscris în cartea funciară prin Încheierea nr. 52090 din 27.10.2017, emisă de BCPI Suceava.



III-IV. Prețul contractului.

Prețul total al vânzării este suma de 9.000 (nouămii) euro (echivalentul sumei de 44.484,3 lei, la cursul BNR de 1 eur = 4,9427 lei, stabilit exclusiv în vederea taxării), preț care s-a achitat integral, prin virament bancar din contul [redacted] deschis pe numele cumpărătorului [redacted] la CEC Bank S.A., în contul nr. [redacted] RO84BNCB0234117990910019 deschis pe numele vânzătoarei [redacted] la Banca Comercială Română S.A., astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, conform Dispoziției de transfer valută nr. 1 din 06.06.2022 emisă de CEC Bank S.A.-----

Proprietatea se transmite de drept asupra cumpărătorului din momentul încheierii prezentului contract de vânzare-cumpărare.-----

Predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, în condițiile art. 1.685. Cod civil, s-a făcut astăzi, data autentificării prezentului contract. Cumpărătorul, potrivit art. 1.690 Cod civil, are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

V. Garanții.

1. Vânzătorii declară sub sancțiunea legii penale, pentru fals în declarații că imobilul ce se vinde:-----

a) se află în proprietatea lor, conform celor mai sus menționate, nefiind înstrăinat în nicio formă, vreunei alte persoane, până la data încheierii prezentului contract;-----

b) nu a fost scos din circuitul civil prin trecere în proprietate publică, nu se află în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, imobilul nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectare, este liber de orice sarcini, sulte, drept de ipotecă, retenție, restricție, servitute, drept de trecere, drept de servitute pentru utilități sau orice alt drept al unei terțe părți de orice natură, imobilul nu este inclus ca aport în natură la capitalul social al vreunei societăți, nu au fost încheiate antecontracte cu persoane fizice sau juridice privind acest imobil, așa cum rezultă potrivit Extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 36157 din 03.06.2022 eliberat de BCPI Suceava.-----

c) nu este implicat și după cunoștințele sale, nu există iminența unui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă, al cărui rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate exclusivă deținut de el asupra imobilului, nu există și nu are nicio cunoștință despre nicio acțiune în revendicare introdusă, soluționată, în executare silită sau pe cale de a fi introdusă și care să aibă ca obiect imobilul sus menționat și răspund pentru evicțiune, precum și pentru viciile imobilului.-----

d) prin Încheierea nr. 52090 din 27.10.2017 emisă de BCPI Suceava este întabulat dreptul de concesiune asupra terenului pentru o perioadă de 30 ani, începând cu data de 27.07.1999, drept constituit în favoarea subsemnatilor vânzător [redacted]-----

[redacted] în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 2697 din 27.10.2017 de BIN Nechita Raluca – Suceava și a Contractului de concesiune nr. 122 din 27.07.1999, modificat prin Actul adițional nr. 3 încheiat cu Municipiul Suceava, prin care s-au modificat părțile contractante din contractul de concesiune, respectiv între Municipiul Suceava, în calitate de concedent și [redacted] în calitate de concesionar, înregistrat sub nr. 427 din 08.01.2018, fiind de acord ca dobânditorul să îndeplinească ulterior încheierii contractului formalitățile care se impun la Primăria Municipiului Suceava, cu privire la dreptul de concesiune sus menționat care a fost transmis prin prezentul contract.-----

2. Cumpărătorul:-----

a) Declară că a luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind cea arătată mai sus, de vânzători, ceea ce nu îli exonerează pe aceștia de răspunderea pentru evicțiune;-----

b) Consimte la întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului construcție cumpărat, ca bun propriu conform și a dreptului de concesiune asupra terenului în condițiile sus menționate.-----

c) A luat la cunoștință de faptul că prin Încheierea nr. 52090 din 27.10.2017 emisă de BCPI Suceava este întabulat dreptul de concesiune asupra terenului pentru o perioadă de 30 ani, începând cu data de 27.07.1999, drept constituit în favoarea subsemnatului [REDACTAT] CU [REDACTAT] ANDRA-CATALINA, în baza Contractului de vânzare autenticat sub nr. 2697 din 27.10.2017 de BIN Nechita Răduca (- Suceava și a Contractului de concesiune nr. 122 din 27.07.1999, modificat prin Actul adițional nr. 3 încheiat cu Municipiul Suceava, prin care s-au modificat părțile contractante din contractul de concesiune, respectiv între Municipiul Suceava, în calitate de concedent și Miclescu Lucian George, în calitate de concesionar, înregistrat sub nr. 427 din 08.01.2018, fiind de acord să îndeplinească ulterior încheierii contractului, formalitățile care se impun la Primăria Municipiului Suceava, cu privire la dreptul de concesiune sus menționat care i-a fost transmis prin prezentul contract.-----

VI. ALTE CLAUZE. -----

Vânzătorii declară că impozitele și taxele aferente imobilului sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul fiscal nr. 102416 din 02.06.2022 emis de Municipiul Suceava, Serviciul Fiscalitate – persoane fizice, iar de astăzi, privesc pe dobânditori. Declară de asemenea că imobilul sus menționat nu figurează înscris la asociația de proprietari, nu este conectat la rețeaua publică de furnizare apă, canal, gaze naturale nefiind încheiate contracte cu furnizorii de astfel de utilități și nu are datorii cu privire la plata energiei electrice. Taxele perfectării prezentului contract sunt achitate de către cumpărător. -----

De asemenea, vânzătorii consimt la întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului vândut pe numele cumpărătorului, ca bun propriu și a dreptului de concesiune asupra terenului în condițiile sus menționate;-----

Subsemnatul [REDACTAT] declar pe răspundere personală, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că nu sunt căsătorit. -----

Subsemnații [REDACTAT] și [REDACTAT], declarăm pe răspundere, sub regimul matrimonial al comunității legale, regim matrimonial care ni se aplică și în prezent, fără a încheia ulterior o altă convenție matrimonială, prin care să modificăm regimul matrimonial al comunității legale.-----

Eu, [REDACTAT], cumpăr ca bun propriu de la soții [REDACTAT] imobilul construcție specificat mai sus, înțelegând să dobândesc și dreptul de concesiune asupra terenului aferent pe care se află construit garajul descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate în prezentul contract.-----

Subsemnatul [REDACTAT], am luat cunoștință de faptul că imobilul construcție anexă sus menționat nu figurează înscris la asociația de proprietari, nu este conectat la rețeaua publică de furnizare apă, canal, gaze naturale, nefiind încheiate contracte cu furnizorii de astfel de utilități și nu are datorii cu privire la plata energiei electrice, consimt să închei prezentul act, în aceste condiții, pe riscul meu, fiind de acord să preiau și să achit orice fel de datorii în situația în care se constată ulterior încheierii prezentului contract că există sume restante de plată la furnizorii de utilități și servicii publice cu privire la imobilul sus menționat.-----

Părțile contractante, având la cunoștință sancțiunile prevăzute de legea penală cu privire la evaziunea fiscală, declară că prețul de vânzare menționat în acest act este cel real. -----

De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți. -----

Subsemnatele părți contractante MICLESCU LUCIAN-GEORGE și MICLESCU-MARTIN ALEXANDRA-CĂTĂLINA, în calitate de vânzători și CHIRUCEAN VIOREL, în calitate de cumpărător, declarăm faptul că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile art. 1660, alin. (2) Cod civil, conform căruia prețul trebuie să fie serios și determinat sau cel puțin determinabil, precum și ale art. 1665 Cod civil, conform căruia vânzarea este anulabilă atunci când prețul este stabilit fără intenția de a plăti.-----

În baza prevederilor Legii nr.7/1996 modificată, notarul public va îndeplini formele de publicitate imobiliară în cartea funciară a imobilului a cărui tranzacție s-a efectuat. S-a perceput taxă publicitate imobiliară, în cuantum de 67 (șasezecișapte) lei. -----

Subsemnații

declaram pe răspundere personală, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că suntem beneficiarii reali ai prețului încasat în temeiul prezentului contract de vânzare-cumpărare, în calitate de vânzători.-----

Subsemnatul, în calitate de cumpărător, declar pe răspundere personală cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că suma de bani pe care am achitat-o cu titlu de preț, provine din veniturile realizate.-----

Subsemnatele părți contractante, în calitate de vânzători și CHIRUC, în calitate de cumpărător, am luat cunoștință de faptul că imobilul construcție care face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare a fost evaluat potrivit valorilor stabilite în studiul de piață la suma de 16.035 lei. -----

Subsemnatele părți contractante, în calitate de vânzători și, în calitate de cumpărător, declarăm faptul că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile art. 91 alin. (1) din Legea nr. 151/2015 și nu ne aflăm sub incidența prevederilor acestei legi.-----

Eu dobânditorul, am luat cunoștință de obligația mea de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în raza de competență a căreia se află imobilul dobândit de mine, prin prezentul contract, în termen de 30 de zile începând de astăzi, data dobândirii. -----

Noi, părțile contractante, consimțim la prezentul act, pe care l-am citit personal, al cărui conținut l-am înțeles și pe care îl semnăm în fața notarului public, la sediul biroului notarial. -----

Tehnoredactat și autentificat Societatea Notarială Profesională Rotaru și Asociații - Suceava, astăzi, data autentificării, în 1 (unu) exemplar original care s-a depus la Arhiva Notarului Public și 4 (patru) duplicate, din care unul s-a depus la Arhiva Notarului Public, 1 (un) exemplar pentru B.C.P.I. Suceava, iar 2 (două) exemplare s-au eliberat părților. -----

VÂNZĂTORI

S.S.

S.S.

CUMPĂRĂTOR

S.S.



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "ROTARU ȘI ASOCIAȚII
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 134/19.04.2022
Mun. Suceava, str. Mihai Viteazu, nr. 23, județul Suceava



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.456

Anul 2022 luna 06 ziua 06

În fața mea, **RAUL GABRIEL ROTARU**, notar public, la sediul biroului notarial, locul unde s-a încheiat actul, s-au prezentat:

1. **MICLESCU LUCIAN-GEORGE**, CNP 1870417330208, cu domiciliul în mun. Suceava, str. Vișinilor, nr. 8A, et. 3, ap. 15, județul Suceava, identificat prin cartea de identitate seria XV, nr. 275374/26.02.2018 eliberată de SPCLEP Suceava, în nume propriu.

2. **MICLESCU-MARTIN ALEXANDRA-CĂTĂLINA**, CNP 2910709330195, cu domiciliul în mun. Suceava, str. Vișinilor, nr. 8A, et. 3, ap. 15, județul Suceava, identificată prin cartea de identitate seria XV, nr. 177421/02.11.2016, eliberată de SPCLEP Suceava, în nume propriu.

3. **CHIRUCEAN VIOREL**, CNP 1490711335018, domiciliat în mun. Suceava, str. Lascăr Luția, nr. 8, județul Suceava, identificat prin cartea de identitate, seria SV, nr. 919298/21.08.2013, eliberată de SPCLEP Suceava, în nume propriu.

Care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințe juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

**În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

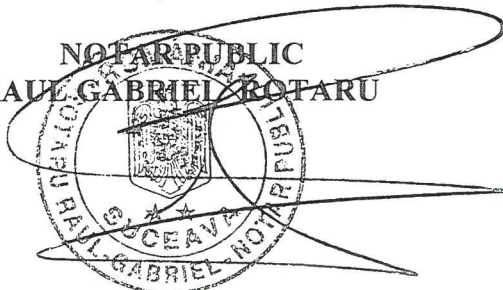
S-a perceput onorariul de 1000 Lei, , achitat cu bon fiscal nr. 23 /06.06.2022

S-a perceput taxă publicitate imobiliară de 67 lei, achitată cu bon fiscal nr. 24/06.06.2022, 2.3.2.

**NOTAR PUBLIC
S.S. RAUL GABRIEL ROTARU
L.S.**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de **RAUL GABRIEL ROTARU**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
RAUL GABRIEL ROTARU**



I. PARTILE CONTRACTANTE

Municipiul Suceava - reprezentat de dl. Ion Lungu - Primar, imputernicit prin dispozițiile art. 154 al. 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și
Dl. [REDACTAT] cu domiciliul în Suceava, str. [REDACTAT] d. [REDACTAT]
Suceava, identificat cu CI seria [REDACTAT], eliberată la data de 21.02.2008
în calitate de **concesionar** pe de alta parte,

la sediul concedentului din Suceava B-dul 1 Mai nr. 5A,
în temeiul art.41 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 129 din 14.12.1998 și nr. 25 din 22.02.1999 prin care s-a aprobat concesiunea fără licitație și respectiv prețul minim al concesiunii, a contractului de concesiune nr.122 /27.07.1999, în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 456 din 06.06.2022 și în baza cererii înregistrate la Primăria Municipiului Suceava sub nr. 21078 din 09.06.2022 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 - Obiectul contractului îl reprezintă transmiterea dreptului de concesiune asupra unei parcele de teren situate în Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp- p.c. 51678 acordat în vederea construirii unui garaj, construcție realizată de către dna Cazac Elena și dobândită de dl. Chirucean Viorel în baza contractului de vânzare autenticat sub nr.456/06.06.2022..

Art. 2-În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunurile de retur**: terenul situat în Suceava, str. Ion Neculce , în suprafață de 21 mp - p.c. 51678 , care vor reveni deplin drept, gratuit și liber de orice sarcină concedentului, la expirarea contractului de concesiune.

b) **bunurile proprii**: cele care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii și care la încetarea contractului de concesiune vor rămâne în proprietatea concesionarului.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este până în data de 27.07.2029, începând cu data de 06.06.2022

IV. REDEVENȚA

Art. 4 – Prețul concesiunii - redevență a fost achitată integral în baza contractului de concesiune nr.122 din 27.07.1999.

VI. DREPTURILE PARTILOR

Drepturile concesionarului

Art. 5 – Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 6 – Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți.

Drepturile concedentului

Art. 7 - Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor și respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Art. 8 - Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

Art. 9 - La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 de zile, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decaderii.

Art. 10 - Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 11 - 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;
- e) sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire a avizelor si acordurilor prevazute de Legea nr.50/1991;
- f) sa obtina toate avizele si acordurile legate pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune;
- g) sa execute pe cheltuiala sa lucrarile de deviere a retelelor tehnico-edilitare din zona, pe baza acordurilor obtinute in prealabil de la detinatorii acestor retele.
- h) sa execute pe cheltuiala sa eventualele solutii alternative prevazute in proiect (alimentare cu apa, sursa de incalzire, etc.);
- i) sa respecte toate obligatiile prevazute in caietul de sarcini care face parte integranta din prezentul contract.
- j) sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate;
- k) sa depuna la concedent in termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune cu titlu de garantie o suma fixa reprezentand 50% din suma obligatiei de plata datorata pentru primul an de activitate.
- l) sa preia in sarcina sa responsabilitatile de mediu impuse prin autorizatia de mediu eliberata de Agentia de Protectie a Mediului;
- m) sa inregistreze contractul de concesiune in registrele de publicitate imobiliara in termen de 30 de zile de la data semnarii acestuia;
- n) sa nu subconcesioneze in tot sau in parte unei alte persoane, obiectul concesiunii;
- o) 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;
- p) 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.
- q) sa continue exploatarea bunului ce face obiectul concesiunii in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art. 11.

Art. 12 - 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 obtinerii actului de concesiune a 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. 13 - (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 acestora 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. 14 - (1) Contractul inceteaza de drept la expirarea duratei stabilite in contract daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

(2) Contractul poate inceta si inaintea datei de expirare in una din urmatoarele situatii:

a) In cazul in care interesul national 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 intocmi 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. 15 - 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. 16 - (1) Directia Generala a Finantelor Publice si Controlului Financiar de Stat a Judetului Suceava are drept de control asupra concesiunii, urmarind indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concedent si concesionar.

(2) Concedentul are drept de control conform art. 7, 8, si 13 lit.b din prezentul contract de concesiune.

XI. LITIGII

Art. 17 - 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. 18 - Pe toata durata concesiunii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare in perioada derularii contractului.

XII. DEFINITII

Art. 19 - 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 invincibila si absolut imprezibila.

Art. 20 - 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. 21 - Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor, prin acte aditionale.

Art. 22 - Caietul de sarcini, Planul de situatie si procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completand prevederile contractului.

Art. 23 - Orice modificare adusa prezentului contract de catre una din parti, fara stirea si acordul celeilalte parti conduce la anularea de drept a contractului.

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

CONCEDENT,
PRIMAR,

Ion Lungu

Viza control financiar preventiv propriu,
Procopet Doina Daniela



Director executiv,
Damian Camelia

Vizat pentru legalitate,
cons.juridic Otariu Mihaela

Sef Serviciu Patrimoniu,
Turcanu Floarea

Intocmit,
Odochia Alina

CONCESIONAR,

[Handwritten signature]

Portal > Judecătoria SUCEAVA > Informații dosar

Informații dosar

Informații generale

Părți

Ședințe

Căi atac

Citare prin publicitate

Informații generale

Nr. unic (nr. format vechi) : 10803/314/2025
Data inregistrării 15.10.2025
Data ultimei modificări: 05.06.2026
Secție: Secția civilă
Materie: Civil
Obiect: acțiune confesorie
Stadiu procesual: Fond

Părți

Nume	Calitate parte
CHIRUCEAN VIOREL	Reclamant
PRIMARUL MUNICIPIULUI SUCEAVA	Pârât
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA	Pârât
UAT MUNICIPIUL SUCEAVA - PRIN PRIMAR	Pârât

Ședințe

03.12.2026

Ora estimată: 09:00

Complet: C24

Tip soluție:

Soluția pe scurt:

Document:

05.06.2026

Ora estimată: 09:00

Complet: C24

Tip soluție: Încheiere

Soluția pe scurt: Respinge cererea de preschimbare a termenului de judecată stabilit în cauză, formulată de pârâtul Municipiul Suceava. Stabilește continuarea procedurii scrise și comunicarea întâmpinării cu punerea în vedere a termenului de formulare a unui răspuns pentru reclamant. Stabilește termen de judecată 03.12.2026. Pronunțată prin

punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, astăzi, 05.06.2025.

Document: Încheiere de ședință 05.06.2026

Căi atac

Nu există informații.

Citare prin publicitate

Nu există informații.



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. 24521 din 26 mai 2026

Dosar nr. 10803/314/2025

Complet: C24

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. 10803/314/2025 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 parcuri 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 Râmbu
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Gheorghe – Alexandru Moldovan



Întocmit
CONSILIER JURIDIC,
Cătălin Lucescu

Subject: Read: Municipiul Suceava - cerere preschimbare termen ds. 10803/314/2025 Chirucean Viorel

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

Date: 5/27/2026, 10:45 AM

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

Your message

To: Registratura Judecatoria Suceava

Subject: Municipiul Suceava - cerere preschimbare termen ds. 10803/314/2026 [REDACTED]

Sent: Wednesday, May 27, 2026 10:40:59 AM (UTC+02:00) Athens, Bucharest

was read on Wednesday, May 27, 2026 10:45:09 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: eiDQSGucbka7XaQmCp6TuQ==

Original-Message-ID: <600a6066-f67c-4895-9d39-0c8b9744709d@primariasv.ro>

X-Display-Name: Registratura Judecatoria Suceava

ROMÂNIA
TRIBUNALUL SUCEAVA
SECȚIA I CIVILĂ
DECIZIA NR. 261

Ședința publică din data de 16.03.2026

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: Hariton Daniela-Loredana

JUDECĂTOR: Vătămanescu Lucica

GREFIER: Olinici Roxana-Domnica

Pe rol se află soluținarea cererii de apel formulate de apelanții pârâți **Primarul Municipiului Suceava și UAT Municipiul Suceava**, ambii cu sediul în Suceava, bd. 1 Mai, nr. 5A, județul Suceava, împotriva sentinței civile nr. 5147/22.10.2025, pronunțate de Judecătoria Suceava, în contradictoriu cu intimatul pârât **Consiliul Local al Municipiului Suceava**, cu sediul în Suceava, bd. 1 Mai, nr. 5A, județul Suceava și cu intimatul reclamant [redacted] cu domiciliul procesual ales în Suceava, str. [redacted] județul Suceava.

Dezbaterile cauzei au avut loc în ședința publică de la 12.03.2026, susținerile părților fiind notate în încheierea de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta decizie, când Tribunalul, având nevoie de timp pentru a delibera – a amânat succesiv pronunțarea la data de 13.03.2026, respectiv 16.03.2026, hotărând următoarele:

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 10729/314/2025 din data de 14.10.2025 reclamantul [redacted] 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 - p. c. 51678, desființare dispusă prin Înștiințarea nr. 49087 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 soluținarea definitivă a dosarului având ca obiect acțiune confesorie de suprafață; obligarea U.A.T. Suceava la plata despăgubirilor conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea 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, a învederat, cu titlu preliminar, cu privire la calitatea procesuală pasivă ale părților chemate în judecată că, în conformitate cu prevederile art. 96 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ comunele, orașele, și municipiile sunt persoane juridice de drept public, potrivit dispozițiilor art. 96 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Unitățile administrativ-teritoriale, precum și subdiviziunile administrativ-teritoriale sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare.

A arătat că, unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii. În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean și date fiind dispozițiile art. 109 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, au instituită o reprezentare legală. În ceea ce privește distincția între autoritățile deliberative și executive, dispozițiile articolului 106 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ statuează că, autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în comune, orașe și municipii sunt consiliile locale, comunale, orașenești și municipale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Prin urmare, a precizat că unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, autonomia locală realizându-se prin consiliile locale, ca autorități deliberative și primari, ca autorități executive, iar Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 4 coroborat cu art. 6 și art. 7 ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, competența exclusivă de a emite Certificatul de urbanism și Autorizația de construire o are Primarul Municipiului.

A învederat art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și care statuează faptul că, autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor de construcții. Actele normative în materia executării lucrărilor de construcții stabilesc în sarcina primarului atribuții prin autorizarea acestor lucrări și asigurarea respectării disciplinei în construcții.

Pe cale de consecință, a apreciat faptul că, în litigiile în materia executării lucrărilor de construcții, calitatea procesuală pasivă o are Primarul, în calitate de emitent al autorizațiilor de construire, respectiv a certificatelor de urbanism, Consiliul Local al Mun. Suceava, U.A.T. Municipiul Suceava.

De asemenea, a considerat că, în materia executării lucrărilor de construire sunt incidente dispozițiile art. 12 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 care precizează că, o dată cu introducerea acțiunii se pot solicita instanței judecătorești suspendarea autorizației de construire sau desființare și oprirea executării lucrărilor până la soluționarea pe fond a cauzei.

Totodată, a precizat că reclamantul este proprietar al garajului situat în Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp- p.c. 51678, iar somația de desființare voluntară sub amenințarea desființării pe cale administrativă, în lipsa unor acte administrative care să evedențieze îndeplinirea obligației de consemnare a sumelor stabilite cu titlu de despăgubiri conform unui H.C.L. privind aprobarea listelor cu bunurile imobile - Suceava în zona Zamca și aprobarea privind consemnarea sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile de către UAT Suceava, îi afectează dreptul de proprietate.

A mai considerat că, prin Înștiințarea nr. 49087 din 09.10.2023, pârâții 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- p.c. 51678, în termen de 15 zile de la primirea Înștiințării.

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

A precizat că a formulat recurs administrativ/plângere prealabilă prin care a solicitat revocarea Înștiințării nr. 49087 din 09.10.2023 și sistarea oricăror operațiuni de desființarea a imobilului — garaj, proprietatea reclamantului, 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. 49087 din 09.10.2025 (prin care se menționează intenția de desființare pe cale administrativă a garajului, proprietatea reclamantului, într-un termen stabilit discreționar de Municipiul Suceava - 13 zile) este abuzivă și încalcă dispozițiile legale privind dreptul de proprietate privată.

În acest sens, a readus în discuție contextul factic în care este afectat dreptul de proprietate privată asupra garajului situat în Municipiul Suceava, str. Ion Neculce.

A arătat că, reclamantul este proprietarul acestei construcții care a fost ridicată cu respectarea dispozițiilor legale, anexând în acest sens dovada drepturilor de proprietate asupra construcției-garaj. De asemenea, pentru ridicarea acestui garaj s-a obținut autorizație de construire de la Primăria Municipiului Suceava, dețin un drept de folosință pe terenul pe care a fost ridicată această construcție în baza Contractului de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022, contract încheiat cu Municipiul Suceava, în vigoare până la data de 27.07.2029 și nu există nicio H.C.L. privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici și studiu de soluție pentru obiectivul proiect de utilitate publică.

Prin Înștiințarea nr. 49087 din 09.10.2025 a învederat că nu se indică actul administrativ în baza căruia s-a hotărât demolarea construcției - garaj și nici care sunt condițiile pe care nu le-ar fi respectat și care ar atrage obligația părților de a demola acest garaj. Ar fi trebuit ca reclamantul să beneficieze de despăgubiri ca urmare a incidenței Legii nr. 255/2010. Astfel, din conținutul înștiințării nr. 49087 din 09.10.2025 a rezultat că administrația locală nu recunoaște vocația reclamantului la despăgubiri.

Astfel, la nivelul deliberativului local (Consiliul Local al Municipiului Suceava) nu există niciun act administrativ cu caracter normativ - HCL, prin care să se fi adoptat la momentul adoptării înștiințării nr. 49087 din 09.10.2023, 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 încalcă dispozițiile art. 84 alin. (2) Cod Administrativ, prin care revenea 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 Cod 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.

A precizat că, dreptul reclamantului de proprietate asupra construcției, urmează a fi afectat de operațiunea juridică de expropriere pentru o cauză 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 exproprierilor 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 este 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

propușe 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) din 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 UAT 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 sa, 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 specifice procedurii de expropriere și fără existența unei decizii administrative de expropriere prin care să fie stabilite despăgubirile finale, Somația nr. 49087 din data de 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 afla 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 încalcă 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 juste 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. 49087 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 terenul 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 Înștiințării 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 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 Cod civil 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 accesiu, 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, 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, care înglobează dreptul sa 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 vremenității măsurii luate, apreciind că se impune încetarea actelor abuzive ale părților, arătăm că 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, 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 părțile 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.

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. Având în vedere că părțile 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 04.08.2025 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. 51678 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 aferent 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. 51678, imobil cumpărat de la foștii proprietari [redacted] și [redacted] conform contractului autenticat sub nr. 456/06.06.2022. Suprafața de 21 mp. teren aferentă garajului a fost concesionată reclamantului prin contractul de concesiune nr. 2657/05.09.2022.

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 analiza 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 nu are 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 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. 2657/05.09.2022 reclamantul [REDACTAT] a concesionat terenul situat în municipiul Suceava, str. Ion Neculce (parceta nr. 51678) în suprafață de 21 m.p. În acest context, rugăm instanța 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. 210826/11.10.2025. 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 municipality 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 ca 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 OUG 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 Sistematizare 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 [REDACTAT] ca nefondată.

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

În dovedire, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

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

Prin sentința civilă nr. 5147 din data de 22.10.2025 a Judecătoriei Suceava s-a admis cererea formulată pe cale de ordonanță președințială formulată de reclamantul [REDACTAT] în contradictoriu cu pârâțul Primarul municipiului Suceava, pârâțul Consiliul Local al municipiului Suceava și pârâțul U.A.T. municipiul Suceava, prin primar și s-a dispus sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, parcela cadastrală nr. 51678, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 10803/314/2025.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că **în fapt**, reclamantul este proprietarul construcției constând în garaj auto, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, parcela cadastrală nr. 51678, 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 a 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 este 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 privesc 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.

Din analiza sumară a raportului juridic dedus judecății, rezultă că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare coroborat cu extrasul de Carte Funciară, reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra garajului de la terțe persoane, atât reclamantul, cât și antecesorii acestuia fiind titularii dreptului de proprietate asupra acestei construcții.

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 06.06.2022-27.07.2029. 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. 10803/314/2025, 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 neprejudicierii fondului**, prima instanță a constatat că aceste condiții sunt îndeplinite având în vedere existența dosarului 10803/314/2025 pe rolul Judecătoriei Suceava care are ca obiect „obligatie 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.

Fără cheltuieli de judecată, conform art. 453 Cod procedură civilă.

Împotriva acestei sentințe au formulat apel pârâții Primarul Municipiului Suceava și UAT Municipiului Suceava, solicitând schimbarea în totalitate a Sentinței civile nr. 5147 din 22 octombrie 2025 a Judecătoriei Suceava în sensul respingerii cererii de ordonanță președințială ca nefondată.

În ceea ce privește obiectul acțiunii civile, arată că potrivit art. 997 alin. (1) din Codul de 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 admisibilitatea cererii de ordonanță președințială articolul precitat 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 nerejudicării 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 din Codul de procedură civilă consideră că nu sunt îndeplinite două din condițiile esențiale a unei cereri de ordonanță președințială și anume: aparența dreptului în favoarea reclamantului și caracterul urgent.

I. Aparența dreptului în favoarea reclamantului. 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 - 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. 2657/05.09.2(122 reclamantul - intimat [redacted] a concesionat terenul situat în municipiul Suceava, str. Ion Neculce (parceta nr. 51678) în suprafață de 21 m.p.

În acest context, solicită instanței să constate incidența în 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, 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 sa 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 municipității în termen de 15 zile.

II. O altă cerință impusă pentru admiterea unei cereri de ordonanță președințială este urgența. Legiutorul 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 reclamantul - intimat, ca nu se prezumă ci trebuie să îmbrace o formă materială. Nu în ultimul rând, arată 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 se poate vorbi de un prejudiciu care nu poate fi reparat, cu atât mai mult dacă se are în vedere că reclamantul - intimat afirmă că au formulat și depus la instanța competentă o acțiune confesorie în superficie.

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 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.

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

Mai mult, în cauza care a făcut obiectul dosarului înregistrat pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 10694/314/2025, într-o situație identică, prin Sentința civilă nr. 5154 din 22 octombrie 2025, instanța de fond a respins ca neîntemeiată cererea de ordonanță președințială.

Având în vedere motivele arătate mai sus, solicită admiterea apelului, schimbarea în totalitate a Sentinței civile nr. 5147 din 22 octombrie 2025 n Judecătoriei Suceava în sensul respingerii cererii de ordonanță președințială cu nefondată.

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

În sprijinul apelului, înțeleg să se folosească de proba cu înscrisuri, respectiv cele care au fost depuse la dosarul cauzei în prima fază procesuală.

În temeiul art. 411 alin, (1) pct. 2 din Codul de procedură civilă, solicită ca judecarea apelului să se facă și în eventuala lipsă a reprezentantului instituției sa.

La data de 02.12.2025 intimatul reclamant [REDACTAT] a formulat întâmpinare, solicitând respingerea apelului declarat de apelanții-pârâți împotriva Sentinței civile nr. 5147/2025 pronunțate în dosarul nr. 10729/314/2025, ca nefondată.

În fapt, arată că prin Sentința civilă nr. 5147/2025 pronunțată în dosarul nr. 10729/314/2025, instanța a admis cererea formulată de subsemnatul pe cale de ordonanță președințială, în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Suceava, Consiliul Local al Municipiului Suceava, U.A.T. Municipiul Suceava. Prin urmare, instanța a dispus sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în mun.Suceava, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp- p.c. 5167, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 10803/314/2025.

Apreciază că soluția instanței este temeinică și legală, iar susținerile apelanților sunt neîntemeiate.

Preliminar, solicită a se constata că a formulat și acțiunea de fond, având ca obiect acțiune confesorie de suprafață, prin care a solicitat:

1). Obligarea pârâților la plata despăgubirilor conform Legii nr. 255/2010, în condițiile implementării unui „proiect de utilitate publică”, după cum au fost informați prin înștiințarea nr. 49087 din 09.10.2025, fără a fi specificate însă alte detalii cu privire la proiectul pretins a fi de utilitate publică

2). Obligarea pârâților să recunoască și să respecte dreptul de suprafață cu privire la suprafața de teren proprietatea domeniului privat al UAT SUCEAVA, suprafață aferentă garajului proprietatea sa,

3). Obligarea pârâților să încheie cu acesta un contract de suprafață în formă autentică cu privire la terenul individualizat anterior;

4). Obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

I. Cu titlu preliminar, cu privire la calitatea procesuală pasivă ale părților chemate în judecată, precizează că în conformitate cu prevederile art. 96 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ comunele, orașele, și municipiile sunt persoane juridice de drept public.

Potrivit dispozițiilor art. 96 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ unitățile administrativ teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu.

Unitățile administrativ-teritoriale, precum și subdiviziunile administrativ-teritoriale sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare.

Unitățile administrativ-teritoriale simt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.

În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean și date fiind dispozițiile art. 109 alin 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, au instituită o reprezentare legală. În ceea ce privește distincția între autoritățile deliberative și executive dispozițiile articolului 106 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, statuează că autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în comune, orașe și municipii sunt consiliile locale, comunale, orașenești și municipale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Prin urmare, unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, autonomia locală se realizează prin consiliile locale, ca autorități deliberative, și primari, ca autorități executive, iar Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 4 coroborat cu art. 6 și art. 7 ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, competența exclusivă de a emite Certificatul de urbanism și Autorizația de construire o are Primarul Municipiului.

Art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții la care face trimitere textul de lege mai sus citat statuează faptul că autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor de construcții. Actele normative în materia executării lucrărilor de construcții stabilesc în sarcina primarului atribuții prin autorizarea acestor lucrări și asigurarea respectării disciplinei în construcții.

Pe cale de consecință, apreciază faptul că în litigiile în materia executării lucrărilor de construcții calitatea procesuală pasivă are Primarul în calitate de emitent al autorizațiilor de construire, respectiv a certificatelor de urbanism, Consiliul Local al Mun. Suceava, UAT MUN Suceava.

De asemenea, în materia executării lucrărilor de construire sunt incidente dispozițiile art. 12, alin. 2 din Legea nr. 50/1991 care precizează că o dată cu introducerea acțiunii se pot solicita instanței judecătorești suspendarea autorizației de construire sau desființare și oprirea executării lucrărilor până la soluționarea pe fond a cauzei.

II. Precizează că este proprietar al garajului situat în Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp- p.c. 51678, iar 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 HCL privind aprobarea listelor cu bunurile imobile - construcții ce fac obiectul coridoarelor de expropriere aferente obiectivelor de investiții inițiate de Municipiul Suceava în zona ZAMCA, și aprobarea privind consemnarea sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile de către UAT SUCEAVA) îi afectează dreptul de proprietate.

Prin ÎNȘTIINȚAREA nr. 49087 din 09.10.2025, pârâții l-au SOMAT, fără temei legal, să elibereze terenul ocupat de garaj, proprietatea sa, situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp- p.c. 5167, în termen de 15 zile de la primirea înștiințării.

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

Precizează că a formulat RECURS ADMINISTRATIV/PLÂNGERE PREALABILĂ prin care a solicitat revocarea ÎNȘTIINȚĂRII nr. 49087 din 09.10.2025 și sistarea oricăror operațiuni de desființarea a imobilului – garaj, proprietatea sa.

A atras atenția că modalitatea în care a fost elaborată și comunicată Înștiințarea nr. nr. 49087 din 09.10.2025 (prin care se menționează intenția de desființare pe cale administrativă a garajului, proprietatea sa, într-un termen stabilit discreționar de Municipiul Suceava - 15 zile) este abuzivă și încalcă dispozițiile legale privind dreptul de proprietate privată.

În acest sens, readuce în discuție contextul faptic în care este afectat dreptul de proprietate privată asupra garajului sa situat în mun. Suceava, , str. Ion Neculce.

Acesta este proprietarul acestei construcții care au fost ridicată cu respectarea dispozițiilor legale, anexând în acest sens dovada drepturilor de proprietate asupra construcției -garaj.

De asemenea, pentru ridicarea acestui garaj s-a obținut autorizație de construire de la Primăria Mun. Suceava, deține un drept de folosință pe terenul pe care a fost ridicată această construcție în baza

Contractului de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022, contract încheiat cu municipiul Suceava, în vigoare până la data de 27.07.2029.

Ori, la acest moment nu există nicio HCL privind aprobare indicatori tehnico-economici și studiul de soluție pentru obiectivul proiect de utilitate publică.

Prin ÎNȘTIINȚAREA nr. 49087 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.

Reamintește că trebuie să beneficieze de despăgubiri ca urmare a incidenței Legii nr. 255/2010.

Astfel, din conținutul ÎNȘTIINȚĂRII nr. 49087 din 09.10.2025 rezultă că administrația locală nu recunoaște vocația sa la DESPĂGUBIRI.

Astfel, la nivelul deliberativului local (Consiliul Local al Municipiului Suceava) nu există niciun ACT ADMINISTRATIV CU CARACTER NORMATIV - HCL, prin care să se fi adoptat la momentul adoptării ÎNȘTIINȚĂRII nr. 49087 din 09.10.2025, materializarea obiectivului de investiții - proiect de utilitate publică -, dublat de realizarea procedurii de expropriere statuată de Legea nr. 255/2010:

1.HCL privind declanșarea procedurilor legale în vederea realizării obiectivului de investiții proiect de utilitate publică

2.HCL privind aprobarea listelor cu bunurile imobile terenuri/construcții ce fac obiectul coridoarelor de expropriere aferente investițiilor inițiate de Municipiul Suceava pe strada Ion Neculce

3.HCL privind aprobarea listelor cu bunurile imobile - construcții ce fac obiectul coridoarelor de expropriere aferente obiectivului de investiții inițiat de Municipiul Suceava în zona Zamca prin care să se aprobe rapoartele de evaluare întocmite pentru bunurile imobile - construcții proprietate privată ce fac obiectul coridoarelor de expropriere aferente obiectivelor de investiții inițiate de Municipiul Suceava strada Ion Nceulce, respectiv să se aprobe consemnarea sumei individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția sa proprietar de al imobilului individualizat mai sus, sumă care trebuie stabilită în baza rapoartelor de evaluare întocmite de un evaluator autorizat.

4. HCL privind aprobare de indicatori tehnico-economici și studiul de soluție pentru obiectivul proiect de utilitate publică.

A atras atenția că, modul în care UAT SUCEAVA înțelege și aplică principiul AUTONOMIEI LOCALE, în situația în care 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 din Codul Administrativ, prin care revenea obligația consultării locuitorilor prin referendum sau prin orice formă de participare directă a cetățenilor la treburile publice, în condițiile legii.

Apoi, potrivit art. 154 din Codul Administrativ:

(1) Primarul asigură respectarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor.

Apoi, potrivit art. 225 din Codul Administrativ:

(1) Aleșii locali sunt obligați ca, în exercitarea mandatului, să organizeze periodic, cel puțin o dată pe trimestru, întâlniri cu cetățeni

Apoi, potrivit art. 248 din Codul Administrativ:

(1) Cetățenii comunei sau orașului pot fi consultați și prin adunări cetățenești organizate pe sate, în mediul rural, și pe cartiere sau străzi, în mediul urban.

(2) Convocarea și organizarea adunărilor cetățenești se fac de către primar, la inițiativa acestuia ori a unei treimi din numărul consilierilor în funcție.

(3) Convocarea adunării cetățenești se face prin aducerea la cunoștință publică a scopului, datei și a locului unde urmează să se desfășoare aceasta.

(4) Adunarea cetățenească este valabil constituită în prezenta majorității cetățenilor cu drept de vot și adoptă propuneri cu majoritatea celor prezenți.

Apoi, semnatarii Înștiințărilor au următoarele OBLIGAȚII prevăzute de art. 430, art. 433 din Codul Administrativ:

1) Funcționarii publici au obligația ca prin actele și faptele lor să promoveze supremația legii, să respecte Constituția și legile țării, statul de drept, drepturile și libertățile fundamentale ale cetățenilor în relația cu administrația publică, precum și să acționeze pentru punerea în aplicare a dispozițiilor legale în conformitate cu atribuțiile care le revin, cu aplicarea normelor de conduită care rezultă din îndatoririle prevăzute de lege.

(1) Funcționarii publici au obligația de a asigura un serviciu public de calitate în beneficiul cetățenilor prin participarea activă la luarea deciziilor și la transpunerea lor în practică, în scopul realizării competențelor autorităților și ale instituțiilor publice.

Apoi, semnatarii Înștiințărilor au următoarele OBLIGAȚII prevăzute de art. 447 din Codul Administrativ:

1) În relațiile cu persoanele fizice și cu reprezentanții persoanelor juridice care se adresează autorității sau instituției publice, funcționarii publici sunt obligați să aibă un comportament bazat pe respect, bună-credință, corectitudine, integritate morală și profesională.

(2) Funcționarii publici au obligația de a nu aduce atingere onoarei, reputației, demnității, integrității fizice și morale a persoanelor cu care intră în legătură în exercitarea funcției publice, prin:

a) întrebuițarea unor expresii jignitoare;

b) acte sau fapte care pot afecta integritatea fizică sau psihică a oricărei persoane.

(3) Funcționarii publici trebuie să adopte o atitudine imparțială și justificată pentru rezolvarea legală, clară și eficientă a problemelor cetățenilor.

(4) Pentru realizarea unor raporturi sociale și profesionale care să asigure demnitatea persoanelor, eficiența activității, precum și creșterea calității serviciului public, se recomandă respectarea normelor de conduită prevăzute la alin. (1) - (3) și de către celelalte subiecte ale acestor raporturi.

(5) Funcționarii publici trebuie să adopte o atitudine demnă și civilizată față de orice persoană cu care intră în legătură în exercitarea funcției publice, fiind îndrituiți, pe bază de reciprocitate, să solicite acesteia un comportament similar.

(6) Funcționarii publici au obligația de a asigura egalitatea de tratament a cetățenilor în fața autorităților și instituțiilor publice, principiu conform căruia funcționarii publici au îndatorirea de a preveni și combate orice formă de discriminare în îndeplinirea atribuțiilor profesionale.

Apoi, semnatarii Înștiințărilor au următoarele OBLIGAȚII prevăzute de art. 231 și art. 232 din Codul Administrativ:

Art.231 Tipurile de răspundere a aleșilor locali

Aleșii locali răspund, după caz, administrativ, civil sau penal pentru faptele săvârșite în exercitarea atribuțiilor ce le revin, în condițiile legii și ale prezentului cod.

Art. 232 Răspunderea consilierilor locali și a consilierilor județeni

(1) Consilierii locali, respectiv consilierii județeni răspund în nume propriu, pentru activitatea desfășurată în exercitarea mandatului, precum și solidar, pentru activitatea consiliului din care fac parte și pentru hotărârile pe care le-au votat.

A precizat că dreptul sa de proprietate asupra construcției (cu destinația de garaj) urmează a fi afectat de operațiunea juridică de expropriere pentru o cauză de utilitate publică (proiect de utilitate publică), fără a exista certitudinea că acest proiect se va și realiza, așa cum s-a întâmplat cu "proiectul parcarii supraterane" de pe strada Ștefan Tomșa, proiect abandonat subit, după demolarea inutilă a chioscelor situate pe această stradă, fără ca toți proprietarii acestora să fie despăgubiți potrivit Legii nr. 255/2010.

Noțiunea de expropriere ne este cunoscută ca fiind o procedură în urma căreia un bun proprietate privată își schimbă regimul juridic, devenind bun proprietate publică.

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 expropriilor masive.

Art. 4 din Legea nr. 255/2010 reglementează Etapele Procedurii de Expropriere, respectiv patru etape distincte:

a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;

În primă fază, etapa declarării utilității publice se realizează la nivel național, județean sau local, direct prin lege.

Astfel, ulterior aprobării indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes public, se poate trece la declanșarea operațiunilor necesare procedurii de expropriere a imobilelor ce constituie „coridorul de expropriere”, cu întocmirea listei de proprietari a căror imobile sunt afectate și a tuturor detaliilor tehnice.

Amplasamentul lucrării va fi adus la cunoștință prin afișarea la sediul Consiliului Local sau publicarea pe pagina de internet a expropriatorului, fiind trimis spre avizare la ANCPI.

b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;

Cea de-a doua etapă pentru exproprierea pentru cauză de utilitate publică este reprezentată de stabilirea dispoziției de despăgubire, ulterior individualizării imobilelor și a proprietarilor acestora.

Astfel, în funcție de indicatorii tehnico-economici și efectuarea pe zone specifice a unor expertize preliminare se determină estimativ suma disponibilă pentru plata despăgubirilor către expropriați.

După ce au primit prin poștă notificarea ce conține intenția de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarii imobilelor trebuie să se prezinte în 20 de zile la sediul expropriatorului pentru stabilirea în concret a despăgubirii.

c) transferul dreptului de proprietate;

A treia etapă în exproprierea pentru cauză de utilitate publică este reprezentată de emiterea deciziei de expropriere care are drept consecință principală transmiterea dreptului de proprietate.

Dacă este cazul, se acordă un termen de eliberare a imobilelor care nu poate fi mai mic de 30 de zile.

d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

Ultima etapă încheie procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică prin stabilirea ultimelor formalități necesare realizării procedurii în mod legal.

Reamintește drepturile și obligațiile participanților la procedura Exproprierii pentru cauză de utilitate publică conform Legii nr. 255/2010.

Pe parcursul întregii proceduri, atât expropriatorul, cât și cel expropriat au drepturi și obligații corelative.

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

Despăgubiri expropriere pentru cauză de utilitate publică.

În ceea ce privește despăgubirea, 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.

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 din 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 din Codul Civil „Exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească.” La rândul său, art. 1 din Legea 33/1994 prevede că „Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.”

Așadar, 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.

Potrivit art. 9 alin. 4 din acest act normativ, „Transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și în administrarea expropriatorului operează de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere de către expropriator, ulterior consemnării sumelor aferente despăgubirii.” 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. 255/2010 și a apreciat că aceste dispoziții legale nu încalcă prevederile constituționale întrucât ”transferul dreptului de proprietate operează întotdeauna ulterior consemnării sumelor aferente despăgubirii”.

Potrivit art. 22 din Legea 255/2010 (1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul

dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Cum transferul dreptului de proprietate asupra garajului poate avea loc numai după îndeplinirea de către UAT 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. 255/2010, 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 sa, sub SANCTIUNEA desființării pe cale administrativă a garajului, proprietatea sa, ESTE NELEGALĂ!

În condițiile în care UAT SUCEAVA pretinde să elibereze terenul ocupat de garaj, proprietatea sa, 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 (compuse din valoarea reală a imobilului, deci din valoarea de piață a imobilului la momentul transferului de proprietate și din prejudiciul cauzat proprietarului cauzat prin expropriere), SOMAȚIA nr. 49087 din 09.10.2025 are un profund fundament de nelegalitate.

Înalta Curte de Casație și Justiție s-a pronunțat prin Decizia RIL nr. 14/2019 că „instanța de judecată este competentă să soluționeze nu numai contestația formulată împotriva hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii, ci și acțiunea prin care expropriatul contestă despăgubirile estimate și solicită atât stabilirea acestora de către instanță, cât și obligarea expropriatorului la plată, ulterior emiterii deciziei de expropriere și consemnării sumelor aferente despăgubirilor, în cazul lipsei nejustificate a acestei hotărâri”.

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

III. 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 afla 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, UAT MUN.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 încalcă 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, 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 subsemnatul reprezintă o construcție definitivă sau provizorie.

Potrivit dispozițiilor legale în vigoare la momentul edificării construcției - garaj și a planului de situație, aceste date 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, reține că nu este în situația prevăzută de art. 33 din Legea nr. 50/1991, text în baza căruia a fost emisă SOMAȚIA nr. 49087 din 09.10.2025 contestată, „(1) Prin excepție de la prevederile art. 32, 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. (2) Procedura prevăzută la alin. (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. (3) În cazul neîndeplinirii de către autoritatea administrației publice competente a procedurii de desființare, în termen de 15 zile calendaristice de la data solicitării prevăzute la alin. (2), proprietarul sau administratorul legal al terenului aparținând domeniului public ori privat al statului va putea trece de îndată la desființarea construcțiilor executate fără autorizație de construire. (4) Prin excepție de la prevederile art. 32, construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, orașelor ori comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice competente, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului. (5) Pentru realizarea prevederilor alin. (1) autoritățile publice competente pot contracta efectuarea acestor servicii cu societăți comerciale specializate în astfel de lucrări, în condițiile legii.”

Din conținutul acestor dispoziții legale, rezultă 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.

Rezultă din aceste prevederi legale, 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.

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 subsemnatul 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.

Scurt comentariu cu privire la incidența Deciziei CCR 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.

43. Prin urmare, în redactarea în prezent în vigoare, art. 12 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 restrânge sfera titularilor dreptului la acțiune în anularea autorizațiilor de construire/desființare, menționându-l pe prefect ca unic titular. În același timp, legiuitorul a menținut soluția legislativă cuprinsă la art. 12 alin. (2), potrivit căreia suspendarea executării actului administrativ atacat prin acțiunea în anulare este facultativă, ceea ce a determinat, prin raportare la prefect, în acest context legislativ, pronunțarea soluției de neconstituționalitate a acestui text.

44. Or, eliminarea dreptului persoanelor vătămate de a ataca un act administrativ emis de o autoritate publică contravine flagrant art. 52 din Constituție, care garantează acest drept, stabilind, la alin. (2), că reglementarea condițiilor și a limitelor exercitării acestuia se stabilesc prin lege organică. Este adevărat că legea organică în materia contenciosului administrativ - și anume Legea nr. 554/2004 - stabilește și detaliază, la nivel infraconstituțional, acest drept constituțional, însă acest din urmă act normativ are rang de lege generală în relație cu Legea nr. 50/1991, care are caracter de lege specială, iar potrivit principiului *lex specialis derogat lex generali* se vor aplica cu prioritate normele speciale, derogatorii de la norma generală, respectiv, în cazul de față, cele ale art. 12 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, care, în prezent, nu mai prevăd posibilitatea persoanelor vătămate de a ataca în instanță o autorizație de construire/desființare a lucrărilor de construcții. Prin urmare, în privința actelor administrative constând în autorizațiile de construire și de desființare a lucrărilor de construcții, al căror regim juridic este stabilit printr-o lege distinctă, cu caracter special față de Legea nr. 554/2004, persoanele vătămate sunt lipsite în mod absolut de posibilitatea atacării lor în justiție, prevederile art. 12 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, în redactarea în prezent în vigoare, fiind astfel contrare prevederilor art. 52 alin. (1) raportat la art. 21 alin. (1) din Constituție.

45. Examinând dinamica legislativă a prevederilor art. 12 alin. (1) și (2) din Legea nr. 50/1991 din perspectiva aspectelor de neconstituționalitate mai sus relevate, Curtea constată că soluția legislativă care corespunde exigențelor consacrate de art. 21 alin. (1), art. 52 alin.

(1) și art. 123 alin. (5) teza finală din Legea fundamentală este cea care trebuie să permită introducerea acțiunii în anulare împotriva unei autorizații de construire sau de desființare atât oricărei persoane vătămate, în condițiile legii contenciosului administrativ, cât și, distinct, prefectului, însă doar acest din urmă titular beneficiază, direct în virtutea Constituției, de efectul suspensiv de drept al actului administrativ atacat, concomitent cu formularea acțiunii în anulare, fără a fi obligat să adreseze instanței de judecată o cerere distinctă în acest sens.

1. Admite excepția de neconstituționalitate invocată din oficiu de Curtea de Apel București - Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal în Dosarul nr. 12.299/3/2021/a1 și constată că soluția legislativă cuprinsă la art. 12 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care nu conferă efect suspensiv de drept acțiunii în anulare promovate de prefect împotriva unei autorizații de construire sau de desființare a lucrărilor de construcții, este neconstituțională.

2. Admite excepția de neconstituționalitate și constată că soluția legislativă cuprinsă la art. 12 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care nu permite persoanelor vătămate să atace la instanțele de contencios administrativ o autorizație de construire sau de desființare a lucrărilor de construcții, este neconstituțională.

Dispozițiile art. 494 Cod civil anterior reglementau ipoteza edificării unor construcții, plantații sau lucrări de către o terță persoană pe terenul aparținând proprietarului, stipulând că:

„(1) Dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice.

(2) Dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor, ridicarea va urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut; el poate chiar, după împrejurări, fi condamnat la daune-interese pentru prejudiciile sau vătămările ce a putut suferi proprietarul locului.

(3) Dacă proprietarul vrea să păstreze pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator să plătească valoarea materialelor și prețul muncii, fără ca să se ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații și construcții. Cu toate acestea, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bunăcredință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului.”

Referitor la noțiunea de „a treia persoană”, la care se referă reglementarea în discuție, această noțiune desemnează acea persoană care nu se află în raporturi contractuale cu proprietarul terenului, pentru că numai așa se explică folosirea sintagmei „a treia persoană”, iar nu a sintagmei „altă persoană”.

În acest sens, în doctrina de specialitate s-a arătat că nu orice autor de lucrări pe terenul proprietatea altei persoane intră sub incidența art. 494 pentru că, dacă între proprietarul terenului și autorul lucrării s-a încheiat o convenție cu privire la executarea lucrării și la soarta acesteia după finalizare, dispozițiile art. 494 nu mai sunt aplicabile (Valeriu Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, vol. 2, pag. 306 și urm.).

Soluția a fost explicată prin prisma faptului că dispozițiile art. 494 au caracter supletiv, nu imperativ, astfel încât părțile pot încheia înțelegeri derogatorii sau, altfel spus, prevederile art. 494 au caracter general și subsidiar, constituind dreptul comun al raporturilor dintre proprietarul terenului și autorul lucrării, ele fiind aplicabile numai în absența unei înțelegeri contrare.

În practica judiciară s-a decis că există o asemenea înțelegere, fiind deci înlăturată aplicarea prevederilor art. 494 Cod civil anterior, ori de câte ori lucrarea s-a efectuat cu acordul proprietarului terenului.

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, 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 ÎCCJ prin Decizia nr. 378/2017, în considerentele căreia sau reținut următoarele:

„Înalta Curte reține că, în mod corect, instanța de apel a reținut că dreptul de accesiune imobiliară pretins de reclamante este paralizat de existența, constatată pe cale judiciară, a unui drept de proprietate asupra construcției.

O dată ce dreptul de proprietate asupra construcției a fost stabilit, această statuare reprezintă dovada contrară ce răstoarnă prezumția conținută de art. 492 cod civil pe care se întemeiază dreptul de accesiune imobiliară artificială, aceea că proprietarul terenului este și proprietarul construcției.

În cauză nu se poate reține existența vreunei confuzii cu privire la noțiunile juridice cu care instanța de apel a operat, întrucât dreptul de proprietate asupra construcției coexistă cu dreptul de folosință asupra terenului, astfel că dau naștere unui veritabil drept de suprafață.

Este adevărat că, după invocarea accesiunii de către proprietarul terenului, constructorul nu mai poate pretinde decât un drept de creanță devenit exigibil, a cărui valoare depinde de buna sau rea credință a acestuia (...).

Această situație este distinctă de cea în care o terță persoană ridică o plantație sau o construcție pe terenul altuia în urma unei convenții încheiate cu acesta sau pe baza unei dispoziții legale prin care proprietarul construcției este altul decât proprietarul terenului, caz în care se naște, în patrimoniul constructorului, un drept real de suprafață.

Prin urmare, dacă proprietarul terenului își exprimă acordul pentru construirea imobilului, cedând dreptul de folosință în favoarea proprietarului construcției, se justifică existența dreptului de suprafață asupra terenului în favoarea constructorului, iar efectul accesiunii prin care proprietarul terenului este prezumat a fi și proprietarul construcției este anihilat, art. 494 cod civil fiind exclus de la aplicare.

Chiar dacă nu a fost numit ca atare, existența dreptului de suprafață la momentul edificării construcției a fost analizată în litigiile ce au precedat cauza pendinte, când proprietarul terenului era statul român, reținându-se legalitatea edificării construcției în condițiile în care a fost făcută inițial de constructor împreună cu proprietarul terenului, prin intermediul unei regii autonome, iar această acțiune, coroborată și cu emiterea autorizației de construcție, a fost considerată acord la construire, acordul proprietarului terenului prin organele administrative fiind esențial pentru nașterea dreptului de suprafață. Prin urmare, situația juridică odată configurată este opozabilă foștilor proprietari ai terenului, cât și ai construcțiilor, în patrimoniul lor fiind transmise atât drepturi, cât și obligații reale asupra terenului.

În condițiile în care fostul proprietar a consimțit la dezmembrământul dreptului de proprietate (...), reclamantele, în calitate de succesori ai acestuia, care au optat, cu mult după constituirea situației juridice respective pentru restituirea în natură a terenului sunt ținute a respecta regimul actual al imobilului, nefiind îndreptățite la dobândirea, prin accesiune, a construcției”.

Prin urmare, sub imperiul Codului civil anterior, dreptul de superficie, 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 superficie.

Voința materializată prin încheierea pentru perioadă îndelungată a contractului de concesiune teren prezintă elementele constitutive ale unei convenții de superficie, 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 superficie încheiate în condițiile sus - menționate, de pârât și de intimat, având în vedere natura garajului de construcție definitivă, se impune concluzia potrivit căreia superficia a fost constituită pe toată durata existenței construcției.

Potrivit L. 50/1991, Anexa 2:

▪ Construcții cu caracter provizoriu

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

Actele de concesiune teren încheiate nu cuprind nicio mențiune din care să rezulte că la expirarea termenului convenit al concesiunii aș avea obligația de a demola construcția cu destinație de chioșc. La data încheierii contractului de concesiune erau în vigoare dispozițiile art. 693 alin. 1 Cod civil, potrivit căroră „superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.”

În interpretarea dispoziției legale sus citate, prin Decizia HP nr. 102/2024 a ÎCCJ s-au statuat următoarele:

„150. În acest punct al analizei se cuvine a fi amintit că, în terminologia actualului cod civil, superficia cunoaște două forme: cea deplină (dreptul de a avea) și cea incipientă (dreptul de a edifica). Aceasta întrucât, potrivit art. 693 alin. (1), "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință", text de lege aplicabil și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil, conform art. 702 din același cod.

151. În forma sa deplină, dreptul de superficie este, potrivit doctrinei, dreptul real principal imobiliar care reunește, în conținutul său juridic, dreptul de proprietate asupra unei construcții sau plantații, precum și un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui

teren aparținând altei persoane decât titularul dreptului de suprafață, dezmembrământ care reunește folosința și, în mod limitat, posesia și dispoziția asupra terenului sau a unei părți din acesta.”

Având în vedere aceste dezlegări, 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 intimat și care înglobează dreptul său de proprietate asupra construcției și dreptul de folosință asupra terenului.

Pe cale de consecință, solicită a se 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.

IV. Potrivit disp. art. 997 C.pr.civ.:

(1) 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.

(2) Ordonanța este provizorie și executorie. 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.

(3) La cererea reclamantului, instanța va putea hotărî ca executarea să se facă fără somație sau fără trecerea unui termen.

(4) Ordonanța va putea fi dată chiar și atunci când este în curs judecata asupra fondului.

(5) 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.

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, solicită 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 sa, 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, arată că 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 sa, 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 NR. 255/2010 anterior demarării oricărei operațiuni de desființare pe cale administrativă a garajului proprietatea sa.

Așa fiind și având în vedere faptul că apelanții îi contestă acest drept, manifestându-și intenția de a demola construcția proprietatea sa, 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-pârți la recunoașterea și respectarea dreptului său de suprafață asupra imobilului individualizat anterior.

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

Mijloace probatorii: înscrisuri, interogatoriu părți, planșe foto, cu expertiză tehnică (pentru identificarea faptică și tabulară a terenului afectat de construcția garaj) și construcții (pentru identificarea garajului și verificări legate de natura acestei construcții, provizorie sau definitivă, din prisma dispozițiilor legale și a stării actuale a garajului).

În temeiul art. 411 alin. 1 pct. 2 teza II C.pr.civ., solicită judecata și în lipsa sa.

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:

Prin apelul declarat în cauză, pârâtul a criticat sentința primei instanțe, în motivarea apelului arătând, în esență, 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 acord cu prima instanță, Tribunalul reține că, în cauză, sunt îndeplinite condițiile prevăzute în mod cumulativ de art. 997 C. proc. civ., al cărui conținut este redat în sentința apelată.

Așa cum a arătat și prima instanță, din prevederile acestui text decurg condițiile de admisibilitate ale cererii de ordonanță președințială, și anume: aparența dreptului, caracterul provizoriu (vremelnic) al măsurilor dispuse, urgența și neprejudicarea fondului cauzei.

Cu privire la prima critică formulată de pârât vizând cerința aparenței dreptului, Tribunalul reține că aparența de drept este în favoarea reclamantului dacă poziția acestuia, în cadrul raportului juridic pe care se grefează ordonanța președințiale, 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. 3657/05.04.2022 (filele 141-143 dos. jud.), reclamantii [REDACTED] și [REDACTED], în calitate de concesionari, au preluat în concesiune terenul situat în municipiul Suceava, str. Ion Neculce (parc. topo nr. 1678/1 din CF 2244), în suprafață de 21 mp, în vederea construirii unui garaj, durata concesiunii convenită de părți fiind de 30 ani, începând cu data semnării contractului, nefiind făcută dovada încetării contractului de către niciuna dintre părți.

Mai mult decât atât, prin adresa înaintată la dosar la data de 13.02.2026 (fila 70 verso dosar) la solicitarea instanței de apel, apelantul pârât a arătat că nu a emis nicio notificare cu privire la încetarea contractului de concesiune deși, prin clauza inserată la art. 14 alin.2 lit. a din contract, 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. De asemenea, potrivit art. 14 alin.2 lit. e din contract, în cazul în care interesul național sau local o impune, răscumpărarea concesiunii poate fi făcută doar prin plata unei răscumpărări.

Totodată, potrivit clauzei inserate de părți la art. 10 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 reclamantii ar fi fost informați 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, reclamantii au dovedit îndeplinirea condiției criticate prin înscrisurile depuse în fața primei instanțe.

Din probatoriul sumar administrat în prezenta procedură, Tribunalul reține că reclamantii au dovedit dreptul lor de folosință asupra terenului pentru care a fost notificat să îl elibereze (contractul de concesiune aflat în perioada contractuală) și dreptul de proprietate asupra construcției garaj potrivit, contractului de vânzare – cumpărare autenticat sub nr. 456/06.06.2022 de BIN Raul Gabriel Tătaru .

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.

Cum 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 părțile adverse au 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, înscrisă în cartea funciară pe numele acestuia conform extrasului de carte funciară aflat la fila 145 din dosarul primei instanțe instanțe, 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 intimaților.

Relativ la condiția urgenței, în acord cu prima instanță, Tribunalul reține că, prin acțiunile demarate de pârâtă se poate ajunge la desființarea construcțiilor, ceea ce înseamnă o măsură definitivă ce ar putea provoca o pagubă imposibil de reparat.

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. 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.

Susținerea apelantului, în sensul că, în alte spețe, Judecătoria Suceava a respins cereri similare, va fi înlăturată de Tribunal cu mențiunea 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.

Pentru considerentele expuse, reținând că sentința primei instanțe este legală și temeinică, în baza art. 480 alin. 1 C.proc.civ., Tribunalul va respinge apelul ca neîntemeiat.

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

Respinge apelul formulat de apelanții pârâți **Primarul Municipiului Suceava și UAT Municipiul Suceava**, ambii cu sediul în Suceava, bd. 1 Mai, nr. 5A, județul Suceava, împotriva sentinței civile nr. 5147/22.10.2025, pronunțate de Judecătoria Suceava, în contradictoriu cu intimatul pârât **Consiliul Local al Municipiului Suceava**, cu sediul în Suceava, bd. 1 Mai, nr. 5A, județul Suceava și cu intimatul reclamant [REDACTAT], cu

domiciliul procesual ales în Suceava, str. Mihai Eminescu, nr. 10, sc. A, ap. 2, județul Suceava, ca nefondat.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Hariton Daniela Loredana

Judecător,
Vătămănescu Lucica

Grefier,
Olinici Roxana Domnica

Red.: V.L.
Jud. fond P.I.G.
Tehnored.: V.L./ORD
6 ex./20.04.2026

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SUCEAVA
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ NR. 5147/2025
Ședința publică din data de 22.10.2025
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 ședință publică se prezintă avocat Viorescu Răzvan pentru reclamant și consilier juridic Lucescu Cătălin pentru pârâți.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a expus referatul cauzei de către grefier, care învederează instanței că prezenta cauză se află la primul termen de judecată.

Instanța constată că procedura de citare este legal îndeplinită și acordă cuvântul asupra competenței de soluționare a cauzei.

Avocat Viorescu Răzvan, pentru reclamant și consilier juridic Lucescu Cătălin 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.

Avocat Viorescu Răzvan, pentru reclamant, 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 înscrisurile doveditoare.

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

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.

Avocat Viorescu Răzvan, pentru reclamant, apreciază că sunt întrunite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 997 Cod procedură civilă și a depus dovada înregistrării acțiunii confesorie. Raportat la situația de fapt, fiind vorba de existența unui contract de concesiune încheiat în anul 2022, obiectul acțiunii de fond vizează o acțiune în răspundere contractuală suprapusă pe efectele unei acțiuni confesorii și, în subsidiar, obligarea pârâților la plata unor despăgubiri în situația în care se constată atragerea răspunderii contractuale derivate din contractul de concesiune.

Arătat că, în ceea ce privește situația de fapt, contractul de concesiune produce efecte până la data de 27 iulie 2029. Apreciază că se discută de existența unei construcții cu caracter definitiv, așa cum rezultă și din mențiunile din cartea funciară a imobilului, edificată în anul 1999 de către primul proprietar, Cazac Elena, existând și un proces-verbal de recepție. Ulterior, acest garaj a suferit mai multe transferuri de proprietate, prelungindu-se automat sau încheindu-se în mod distinct contracte de concesiune în ceea ce privește terenul aferent. Astfel, consideră că, aparența de drept le este favorabilă, în condițiile existenței netulburate a acestui drept de folosință până în luna iulie 2029, conform clauzelor contractelor de concesiune.

Mai arată că, atât reclamantul din prezenta cauză, cât și vecinul acestuia se află într-o situație similară, având ordonanță președințială într-un termen stabilit pentru ziua de mâine, construcțiile ambilor proprietari fiind edificate din beton, cărămidă și alte instalații, iar dreptul de folosință asupra terenului este materializat în cartea funciară a imobilului.

Astfel, precizează că somația prin care li se aduce la cunoștință că urmează a se edifica o extindere a unui spațiu pentru parcuri produce consecințe în sensul în care e posibil sau nu să se emită o dispoziție de demolare efectivă sau desființare pe cale administrativă.

Menționează dispozițiile contractului de concesiune, art. 14 și primele articole din contract, din care rezultă în mod evident că reclamantul și-a îndeplinit toate obligațiile prevăzute de contract, prețul concesiunii a fost achitată integral la data de 27.07.1999, durata concesiunii fiind stabilită până la 27.07.2029, respectiv art. 14 alin. 2 lit. e) care prevede cauzele în care poate fi încetat contractul de concesiune.

Față de această situație de fapt, prin raportare la alte situații, în mod evident aparența de drept se circumscrie, fiind întrunite toate elementele de drept privind caracterul vremelnic care se impune a temporiza acest demers al municipalității, fără a se respecta dreptul de proprietate și în mod evident solicită să se aibă în vedere și practica care le este favorabilă, așa cum se regăsește ea selectiv pe rolul instanței, dar și situația vecinului care se află într-o situație identică. Cu cheltuieli pe cale separată.

Consilier juridic Lucescu Cătălin, pentru pârâți, solicită respingerea cererii de ordonanță președințială ca nefondată pentru motivele indicate.

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. 10729/314/2025 din data de 14.10.2025 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 - p. c. 51678, desființare dispusă prin Înștiințarea nr. 49087 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 exproprierea 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, a învederat, cu titlu preliminar, cu privire la calitatea procesuală pasivă ale părților chemate în judecată că, în conformitate cu prevederile art. 96 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ comunele, orașele, și municipiile sunt persoane juridice de drept public, potrivit dispozițiilor art. 96 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Unitățile administrativ-teritoriale, precum și subdiviziunile administrativ-teritoriale sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare.

A arătat că, unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii. În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean și date fiind dispozițiile art. 109 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, au instituită o reprezentare legală. În ceea ce privește distincția între autoritățile deliberative și executive, dispozițiile articolului 106 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ statuează că, autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în comune, orașe și municipii sunt consiliile locale, comunale, orașenești și municipale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Prin urmare, a precizat că unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, autonomia locală realizându-se prin consiliile locale, ca autorități deliberative și primari, ca autorități executive, iar Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 4 coroborat cu art. 6 și art. 7 ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, competența exclusivă de a emite Certificatul de urbanism și Autorizația de construire o are Primarul Municipiului.

A învederat art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și care statuează faptul că, autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor de construcții. Actele normative în materia executării lucrărilor de construcții stabilesc în sarcina primarului atribuții prin autorizarea acestor lucrări și asigurarea respectării disciplinei în construcții.

Pe cale de consecință, a apreciat faptul că, în litigiile în materia executării lucrărilor de construcții, calitatea procesuală pasivă o are Primarul, în calitate de emitent al autorizațiilor de construire, respectiv a certificatelor de urbanism, Consiliul Local al Mun. Suceava, U.A.T. Municipiul Suceava.

De asemenea, a considerat că, în materia executării lucrărilor de construire sunt incidente dispozițiile art. 12 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 care precizează că, o dată cu introducerea acțiunii se pot solicita instanței judecătorești suspendarea autorizației de construire sau desființare și oprirea executării lucrărilor până la soluționarea pe fond a cauzei.

Totodată, a precizat că reclamantul este proprietar al garajului situat în Suceava, str. Ion Neculce, în suprafață de 21 mp- p.c. 51678, iar somația de desființare voluntară sub amenințarea desființării pe cale administrativă, în lipsa unor acte administrative care să evedențieze îndeplinirea obligației de consemnare a sumelor stabilite cu titlu de despăgubiri conform unui H.C.L. privind aprobarea listelor cu bunurile imobile - Suceava în zona Zamca și aprobarea privind consemnarea sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile de către UAT Suceava, îi afectează dreptul de proprietate.

A mai considerat că, prin Înștiințarea nr. 49087 din 09.10.2023, pârâții 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- p.c. 51678, în termen de 15 zile de la primirea Înștiințării.

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

A precizat că a formulat recurs administrativ/plângere prealabilă prin care a solicitat revocarea Înștiințării nr. 49087 din 09.10.2025 și sistarea oricăror operațiuni de desființarea a imobilului — garaj, proprietatea reclamantului, 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. 49087 din 09.10.2025 (prin care se menționează intenția de desființare pe cale administrativă a garajului, proprietatea reclamantului, într-un termen stabilit discreționar de Municipiul Suceava - 13 zile) este abuzivă și încalcă dispozițiile legale privind dreptul de proprietate privată.

În acest sens, a readus în discuție contextul faptic în care este afectat dreptul de proprietate privată asupra garajului situat în Municipiul Suceava, str. Ion Neculce.

A arătat că, reclamantul este proprietarul acestei construcții care a fost ridicată cu respectarea dispozițiilor legale, anexând în acest sens dovada drepturilor de proprietate asupra construcției-garaj. De asemenea, pentru ridicarea acestui garaj s-a obținut autorizație de construire de la Primăria Municipiului Suceava, dețin un drept de folosință pe terenul pe care a fost ridicată această construcție în baza Contractului de concesiune nr. 2657 din 05.09.2022, contract încheiat cu Municipiul Suceava, în vigoare până la data de 27.07.2029 și nu există nicio H.C.L. privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici și studiu de soluție pentru obiectivul proiect de utilitate publică.

Prin Înștiințarea nr. 49087 din 09.10.2025 a învederat că nu se indică actul administrativ în baza căruia s-a hotărât demolarea construcției - garaj și nici care sunt condițiile pe care nu le-ar fi respectat și care ar atrage obligația pârâților de a demola acest garaj. Ar fi trebuit ca reclamantul să beneficieze de despăgubiri ca urmare a incidenței Legii nr. 255/2010. Astfel, din conținutul înștiințării nr. 49087 din 09.10.2025 a rezultat că administrația locală nu recunoaște vocația reclamantului la despăgubiri.

Asfel, la nivelul deliberativului local (Consiliul Local al Municipiului Suceava) nu există niciun act administrativ cu caracter normativ - HCL, prin care să se fi adoptat la momentul adoptării înștiințării nr. 49087 din 09.10.2023, 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 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 Cod 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.

A precizat că, dreptul reclamantului de proprietate asupra construcției, urmează a fi afectat de operațiunea juridică de expropriere pentru o cauză 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 prelabile 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 exproprierilor 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 este 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) din 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 UAT 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 specifice procedurii de expropriere și fără existența unei decizii administrative de expropriere prin care să fie stabilite despăgubirile finale, Somația nr. 49087 din data de 09.10.2025 are un profund fundament de nelegalitate.

A învedereat 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 cheltuiuala contravenientului.

Procedura prevăzută la alineatul 1 se poate declanșa din oficiu de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se afla 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 judecării, 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 interesul sancționării faptelor de natură contravențională care încalcă 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 juste 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. 49087 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 terenul 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 Înștiințării 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 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 Cod civil 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, 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, 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 vremelniceii măsurii luate, apreciind că se impune încetarea actelor abuzive ale părților, arătăm că 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, 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 Legea 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.

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. Având în vedere că părțul 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 părțului 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 04.08.2025 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 părțul „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. 51678 până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun prin care a solicitat obligarea părțului la respectarea dreptului de folosință asupra suprafeței de 21 mp, teren aferent 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. 51678, imobil cumpărat de la foștii proprietari Miculescu Lucian George și Miculescu Alexandra Cătălin, conform contractului autenticat sub nr. 456/06.06.2022. Suprafața de 21 mp. teren aferentă garajului a fost concesionată reclamantului prin contractul de concesiune nr. 2657/05.09.2022.

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 învederează 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, pârâții 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 nu are 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 din perspectiva dispozițiilor art. 997 Cod procedură civilă a considerat că nu sunt îndeplinite două din condițiile esențiale a unei cereri de ordonanță președințiale 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. 2657/05.09.2022 reclamantul Chirucean Viorel a concesiionat terenul situat în municipiul Suceava, str. Ion Neculce (parceta nr. 51678) în suprafață de 21 m.p. În acest context, rugăm instanța 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. 210826/11.10.2025. 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 municipității 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 ca 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 OUG 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 Chirucean Viorel ca nefondată.

În drept, a invocat dispozițiile art. 555, art. 997 din Codul civil, art. 10, art. 355 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale art. 205 din Codul de 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. 51678, 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 a 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 „obligăție de a face, acțiune confesorie de suprafață, 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 suprafață cu privire la suprafața de teren proprietatea privată al U.A.T. Suceava, respectiv obligarea pârâților la încheierea unui contract de suprafață 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 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 este 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 privesc 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.

Din analiza sumară a raportului juridic dedus judecății, rezultă că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare coroborat cu extrasul de Carte Funciară, reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra garajului de la terțe persoane, atât reclamantul, cât și antecesorii acestuia fiind titularii dreptului de proprietate asupra acestei construcții.

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 06.06.2022-27.07.2029. 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 faptice 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. 10803/314/2025, 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 10803/314/2025 pe rolul Judecătoriei Suceava care are ca obiect „obligatie 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.

Fără cheltuieli de judecată, conform art. 453 Cod procedură civilă.

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

Admite cererea formulată pe cale de ordonanță președințială formulată de reclamantul [redacted] cu domiciliul ales în mun. Suceava, str. [redacted] jud. Suceava, în contradictoriu cu pârâțul Primarul municipiului Suceava, pârâțul Consiliul Local al municipiului Suceava și pârâțul U.A.T. municipiul Suceava, prin primar toate cu sediul în mun. Suceava, b-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava.

Dispune sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în mun. Suceava, str. Ion Neculce, parcela cadastrală nr. 51678, în suprafață de 21 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 10803/314/2025.

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, 22.10.2025, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

**PREȘEDINTE,
Pricob-Ilascu Georgiana**

**GREFIER,
Grădinariu Diana Amalia**

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