



MUNICIPIUL SUCEAVA - 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. 701 din 15.05.2003,
preluat prin actul adițional nr.2 din 10.03.2004

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere: Referatul de aprobare al Viceprimarului municipiului Suceava
Ioan –Dan Cușnir înregistrat la nr. 38233 din 23.07.2026, Raportul Serviciului
Cadastru, Patrimoniu nr. 38234 din 23.07.2026

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. 44/2003 prin care s-a aprobat concesiunea prin licitație;

- Contractul de concesiune nr. 701 din 15.05.2003, concesionar domnul

[REDACTED];

- Act adițional nr.2 din 10.03.2004, concesionar domnul [REDACTED] și
doamna [REDACTED];

- Nota conceptuală a Direcției Tehnice și de Investiții- Serviciul Reparații Străzi
și Sistematizare Rutieră privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcuri publice pe
strada Calea Burdujeni din municipiul Suceava și prevederile art. 20 alin. (2) lit.e) din
contractul de concesiune nr. 701/15.05.2003;

- Documentația tehnico-economică nr. 38260 din 23.07.2026;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 701 din
15.05.2003, încheiat între Municipiul Suceava și domnul [REDACTED], respectiv doamna
[REDACTED], având ca obiect exploatarea terenului, aflat în domeniul privat al Municipiului
Suceava, în suprafață de 24 mp (PC 37/50), situat în Suceava, strada Calea Burdujeni, fn.

Art.2. Pentru perioada 01.08.2026 – 10.03.2052, se aprobă suma de 470 lei,
reprezentând răscumpărarea folosinței, conform documentației tehnico-economică, cu
respectarea prevederilor art. 20 alin. (2) lit. e) din contractul de concesiune nr. 701 din
15.05.2003.

Art. 3. Primarul municipiului Suceava prin Serviciul Cadastru, Patrimoniu, Direcția Poliția Locală și Direcția Domeniului Public vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN

VIZĂ,
Control Financiar Preventiv



VIZĂ,
Serviciul Juridic,

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to a member of the Legal Service.



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

Nr. 38233 din 23.07.2026

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 Calea Burdujeni din municipiul Suceava.

În prezent, obiectivul de investiții "Demolarea construcțiilor cu destinație de garaje și amenajare parcare, alei și spații de joacă" este situat pe strada Calea Burdujeni, într-un areal care se află într-o stare tehnică necorespunzătoare, fiind afectat de degradări ce limitează utilizarea sigură și eficientă a spațiului public.

Documentația aferentă garajului menținut în amplasament cuprinde contractul de concesiune nr. 701 din 15.05.2003 încheiat cu domnul [REDACTED] și actul adițional nr.2 din 10.03.2004 întocmit ulterior pe numele domnului [REDACTED] și a doamnei [REDACTED]

Obiectivul de investiții propus constă, din punct de vedere tehnic și funcțional, în desfășurarea construcțiilor existente cu destinația de garaje, lucrările de demolare fiind prevăzute în totalitate în valori estimate. Ulterior, pe terenul eliberat se vor realiza alei pietonale și auto, o parcare amenajată cu locuri delimitate și spații de joacă pentru copii, asigurând astfel funcționalitatea și siguranța zonei.

Facem precizarea că au fost emise 53 dispoziții privind desființarea construcțiilor provizorii- garaj, în vederea aducerii la starea inițială a terenului, iar într-o singură situație există o hotărâre judecătorească de sistare a demersurilor de demolare a garajului până la soluționarea definitivă a dosarului de fond.

Prin Sentința Civilă nr. 718/2026 din 04.02.2026, rămasă definitivă, instanța de judecată " dispune sistarea demersurilor pârâului privind desființarea construcției situată în Suceava, strada Calea Burdujeni, identică cu imobilul cadastral nr. 39509-C1 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, în suprafață de 24 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 653/314/2026."

În conformitate cu dispozițiile art. 20 alin. (2) lit. e) din contract, pentru perioada 01.08.2026 – 10.03.2052, se aprobă suma de 470 lei, reprezentând răscumpărarea folosinței bunului, conform documentației tehnico-economică.

Până la finalizarea definitivă a litigiului aflat pe rolul instanței 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.

PRIMAR,
Ec. VASILE RIMBU





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

Nr. 38234 din 23.07.2026

APROB,
PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU



RAPORT AL SERVICIULUI CADASTRU, PATRIMONIU

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

În prezent, obiectivul de investiții “ Demolarea construcțiilor cu destinație de garaje și amenajare parcare, alei și spații de joacă “ este situat pe strada Calea Burdujeni, într-un areal care se află într-o stare tehnică necorespunzătoare, fiind afectat de degradări ce limitează utilizarea sigură și eficientă a spațiului public.

Documentația aferentă garajului menținut în amplasament cuprinde contractul de concesiune nr. 701 din 15.05.2003 încheiat cu domnul [REDACTED] și actul adițional nr. 2 din 10.03.2004 întocmit ulterior pe numele domnului [REDACTED] și a doamnei [REDACTED]

Obiectivul de investiții propus constă, din punct de vedere tehnic și funcțional, în desfășurarea construcțiilor existente cu destinația de garaje, lucrările de demolare fiind prevăzute în totalitate în valori estimate. Ulterior, pe terenul eliberat se vor realiza alei pietonale și auto, o parcare amenajată cu locuri delimitate și spații de joacă pentru copii, asigurând astfel funcționalitatea și siguranța zonei.

Facem precizarea că au fost emise 53 dispoziții privind desființarea construcțiilor provizorii- garaj, în vederea aducerii la starea inițială a terenului, iar într-o singură situație există o hotărâre judecătorească de sistare a demersurilor de demolare a garajului până la soluționarea definitivă a dosarului de fond.

Prin Sentința Civilă nr. 718/2026 din 04.02.2026, rămasă definitivă, instanța de judecată “ dispune sistarea demersurilor pârâtului privind desființarea construcției situată în Suceava, strada Calea Burdujeni, identică cu imobilul cadastral nr. 39509-C1 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, în suprafață de 24 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 653/314/2026.”

În conformitate cu dispozițiile art. 20 alin. (2) lit. e) din contract, pentru perioada 01.08.2026 – 10.03.2052, se aprobă suma de 470 lei, reprezentând răscumpărarea folosinței bunului, conform documentației tehnico-economică.

Până la finalizarea definitivă a litigiului aflat pe rolul instanței de judecată se sistează orice demers privind desființarea/demolarea construcției/imobilului vizat.

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

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

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

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

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



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

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

Serviciul Cadastru, Patrimoniu

Nr. 38260 din 23.07.2026

APROB,
PRIMAR,

EC. VASILE RÎMBU

DOCUMENTAȚIE TEHNICO-ECONOMICĂ

privind încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 701 din 15.05.2003,
preluat prin actul adițional nr.2 din 10.03.2004

1 DATE GENERALE:

OBIECT: Încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 701 din 15.05.2003,
preluat prin actul adițional nr.2 din 10.03.2004

- 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 Calea Burdujeni din municipiul Suceava. În prezent, obiectivul de investiții “ Demolarea construcțiilor cu destinație de garaje și amenajare parcare, alei și spații de joacă “ este situat pe strada Calea Burdujeni, într-un areal care se află într-o stare tehnică necorespunzătoare, fiind afectat de degradări ce limitează utilizarea sigură și eficientă a spațiului public.

Strada Calea Burdujeni se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, în contextual în care, potrivit evidențelor Primăriei, sunt înregistrate 959 autovehicule aparținând persoanelor fizice și juridice cu domiciliul pe această stradă.

Zona este 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.

Multe dintre aceste garaje sunt utilizate pentru depozitarea deșeurilor, materiilor 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 cu beciuri improvizate, realizate fără respectarea normelor de siguranță, reprezentând un real pericol de prăbușire sau surpare.

După demolarea garajelor, 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.

Obiectivul de investiții propus constă, din punct de vedere tehnic și funcțional, în amenajarea unui 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, jandarmarie, 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. 701 din 15.05.2003, a domnului [REDACTAT], a fost aprobat prin H.C.L. Suceava nr. 44/2003, prin care s-a aprobat concesiunea terenului prin licitație publică, având ca obiect construirea unui garaj auto în suprafață de 24 mp (PC 37/50), a fost preluat prin actul adițional nr. 2 din 10.03.2004 de domnul [REDACTAT] și doamna [REDACTAT].

Conform acestora, durata concesiunii este de 49 ani, începând cu data de 15.05.2003 până la 10.03.2052, iar valoarea redevenței adjudecată la licitație a fost de 9.000.000 lei,

(redevență a fost achitată integral, cu recuperarea prețului concesiunii în 10 ani de la data semnării contractului).

Având în vedere propunerea de încetare 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 (01.08.2026-10.03.2052), suma ce trebuie să fie plătită concesionarului este de:

$9.000.000$ (convertim suma) = 900 lei

$900 \text{ lei} : 49 \text{ ani} = 18,37 \text{ lei/an}$

$18,37 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 1,53 \text{ lei/lună}$

$25 \text{ ani și } 7 \text{ luni (01.08.2026- 10.03.2052)} = 1,53 \text{ lei/lună} \times 307 \text{ luni} = 470 \text{ lei}$

Suma menționată va fi plătită din bugetul local al municipiului Suceava, cu titlul asimilat unei despăgubiri civile.

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 Sistematizare Rutieră

APROB,
PRIMAR
EC. Vasile Rîmbu

NOTĂ CONCEPTUALĂ

privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcări publice pe strada Calea Burdujeni
zona Bl. 50, Bl.52, Bl. 148A, municipiul Suceava

1. Necesitatea eliberării amplasamentului

Strada Calea Burdujeni în zona „Torino” se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, în contextul în care, potrivit evidențelor Primăriei, sunt înregistrate 959 autovehicule aparținând persoanelor fizice și juridice cu domiciliul pe această stradă.

În prezent, pe strada Calea Burdujeni sunt înregistrate 959 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.

Situația este agravată de faptul că în proximitate se află Piața Burdujeni, precum și Centrul Școlar de Educație Incluzivă, ceea ce determină un flux suplimentar de autovehicule și un trafic pietonal intens (copii, părinți, persoane vârstnice). Lipsa unor trotuare sigure și a unor spații funcționale adecvate reprezintă un risc real pentru siguranța participanților la trafic, impunând adoptarea unor măsuri urgente pentru eliberarea și reorganizarea amplasamentului.

În plus, terenul analizat este ocupat de 16 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 54 garaje individuale, pentru a permite sistematizarea zonei în beneficiul comunității.

2. Concept de funcționalitate

Intervenția propusă vizează:

- Demolarea unui număr de 16 garaje, construcții cu caracter provizoriu, care ocupă nejustificat domeniul public;
- Amenajarea unui număr mult mai mare de locuri de parcare în locul garajelor demolate, rezultând astfel o creștere substanțială a capacității de parcare;
- Sistemul rezultat va include: circulație pietonală sigură, delimitarea de spații verzi și optimizarea traficului rutier local, printr-o sistematizare coerentă a întregii zone.

3. Rezultate scontate

- Creșterea capacității de parcare destinată locuitorilor din zonă;
- Asigurarea siguranței pietonale, în special pentru elevii care tranzitează zilnic zona;
- Îmbunătățirea calității mediului urban, inclusiv prin igienizarea și reorganizarea spațiilor;
- Acces facil pentru autospeciale și intervenții (ISU, SAJ, SUMRD, Poliție, Jandarmerie, salubritate, deszăpezire etc.);
- O utilizare legală, eficientă și echitabilă a domeniului public, în interesul general.

4. Lucrări propuse

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

- Demolarea resturilor de beton rămase în urma desființării garajelor existente;
- Executarea casetei stradale acolo unde este necesar, prin realizarea stratului de balast și a stratului de piatră spartă;
- Așternerea succesivă a straturilor de mixtură asfaltică – binder și uzură;
- Trasarea și aplicarea marcajelor rutiere corespunzătoare, inclusiv pentru delimitarea locurilor de parcare și a zonelor pietonale;

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

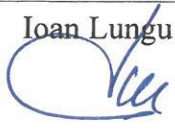
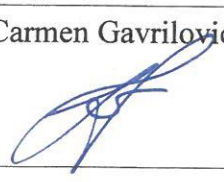
5. Propunere

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

Față de cele menționate, propunem aprobarea lucrărilor de reamenajare a domeniului public pe strada Calea Burdujeni, zona Bl. 50, Bl.52, Bl. 148A , după obținerea terenului viran rezultat în urma desființării construcțiilor existente, urmând ca ulterior acestor lucrări să fie demarată achiziția documentației tehnice pentru lucrările de sistemizare rutieră, în vederea unei dezvoltări urbane durabile și unitare a întregii zone.

Viceprimar
Ioan- Dan Cușnir



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



25218/27 08.2004

ACT ADIȚIONAL

Nr. 2 din 10.03.2004

la contractul de concesiune nr. 91395 din 21.01.2000

Între:

1. MUNICIPIUL SUCEAVA, reprezentat prin **d-l Ion Lungu** – 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. Dl. [redacted] cu domiciliul în Suceava str. [redacted] în calitate de concesionar prim,

3. Dl. [redacted] și d-na [redacted] domiciliat sat Sfântu Ilie, comuna Scheia, județul Suceava identificați cu BI seria BU nr. 023013/1993 respectiv cartea de identitate seria SV nr. 184924/2002 eliberate de Poliția Suceava în calitate de concesionar secund,
în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 701 din 15.05.2003 s-a încheiat prezentul act adițional:

Art.1. Se modifică cap. I din contractul de concesiune nr. 701 din 15.05.2003 care devine astfel:

"I PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL SUCEAVA, reprezentat prin **d-l Ion Lungu** – 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
Dl. [redacted] și d-na Mazur Mihaela domiciliat sat Sfântu Ilie, comuna Scheia, județul Suceava identificați cu BI seria [redacted] nr. [redacted] respectiv cartea de identitate seria SV nr. 184924/2002 eliberate de Poliția Suceava în calitate de concesionar".

Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.

Încheiat azi 11.08.2004, în trei exemplare.

MUNICIPIUL SUCEAVA

PRIMAR

ION LUNGU

Viză control financiar preventiv

Vizat pentru legalitate

[redacted signature]

33.720 €
900.000 lei

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 701 din 15.05.2003

I. PARTILE CONTRACTANTE

Municipiul Suceava - reprezentat prin Marian Ionescu - Primar, imputernicit prin dispozițiile art. 67 al. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și
Dl. [redacted] posesor al BI seria [redacted] nr. [redacted] eliberat de poliția Suceava la data de 15.08.1993, domiciliat în Suceava str. [redacted] c. [redacted] în calitate de **concesionar** pe de alta parte,
la data de 6 mai 2003,

la sediul concedentului din Suceava, Bd. 1 Mai nr.5A,
în temeiul Legii nr.50/1991, Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Suceava nr. 44 din 28.02.2003 prin care s-a aprobat concesiunea prin licitație, și a procesului-verbal de desemnare a câștigătorului licitației publice din data de 2.04.2003 (nr.14/2.04.2003) s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 -Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a unei parcele de teren situate în Suceava, str. Calea Burdujeni fn. (parcela cadastrală nr. 37/50), în suprafață de 24 mp așa cum rezulta din planul de situație anexat.

Art. 2 – Terenul precizat la art.1 se predă de către concedent concesionarului pe bază de proces verbal de predare-primire, prin licitație publică, în vederea construirii unui garaj, în conformitate cu caietul de sarcini și cu certificatul de urbanism nr.77 din 21.02.2003.

Art. 3 –În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunurile de retur:** terenul situat în Suceava, str. Calea Burdujeni fn, (parcela cadastrală nr. 37/50), în suprafață de 24 mp, care va reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină concedentului, la expirarea contractului de concesiune.

b) **bunurile de preluare:** bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii și care la expirarea contractului de concesiune pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a prelua aceste bunuri în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

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

Art. 4 – Obiectivul concesionarului este construirea unui garaj.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 5 - Durata concesiunii este de 49 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.

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. Formele necesare se întocmesc cu cel puțin două luni înaintea expirării perioadei pentru care a fost încheiat.

IV. REDEVENȚA

Art. 7 – Prețul concesiunii este de 9.000.000 lei cu perioada de recuperare de 10 ani, iar redevența valorică anuală este de 900.000 lei.

Art. 8 - Sumele anuale prevăzute la art. 7 vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/dolar USA publicat de Banca Națională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul dolarului valabil la data evaluării terenului respectiv 33.720 lei/USD la data de 18.02.2003. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scădent indexarea se va face utilizând cursul dolarului la data efectuării plății față de cursul dolarului valabil la data evaluării terenului respectiv 33.720 lei/USD la data de 18.02.2003.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 9 –(1) Redevența prevăzută la art. 7 și 8 se va achita la casieria Primăriei Municipiului Suceava, într-o singură rată anuală până la data de 30 iunie a fiecărui an.

(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 și penalități prevăzute 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 numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

Art. 15 –La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului 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 reglementată 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;
- 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 legale 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 eliberată 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. 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 unilaterală 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, Planul de situatie 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.

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

CONCEDENT

PRIMAR
MARIAN IONESCU

Director economic,
Neculai Bujor

Director
Direcția Patrimoniu
Mihail Jitariuc

Vizat pentru legalitate
Cons. juridic

Șef Serviciu
Patrimoniu Public și Privat
Margareta Isăilă

CONCESIONAR,

BILOUSEAC MIRCEA

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SUCEAVA
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚĂ CIVILĂ nr. 718/2026
Ședința publică din data de 04.02.2026
Instanța constituită din:
Președinte: Pricob-Ilașcu Georgiana
Grefier: Grădinariu Diana Amalia

Pe rol, judecarea cauzei civile având ca obiect „*ordonanță președințială*” formulată de reclamantul [REDACTED] și [REDACTED], în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Suceava-prin primar.

La apelul nominal făcut în ședința publică, la prima strigare, se prezintă reclamanta [REDACTED] care se legitimează pe baza cărții de identitate, datele sale de identificare fiind notate în caietul grefierului de ședință, asistată de reprezentantul convențional, avocat Nedelcu Luminița și reprezentantul convențional, consilier juridic Cătălin Lucescu pentru pârât, lipsă fiind reclamantul [REDACTED].

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care:

Instanța constată că procedura de citare este legal îndeplinită cu părțile, iar la dosarul cauzei s-a atașat taxa judiciară de timbru în quantum de 20 de lei, respectiv s-a formulat întâmpinare de către intimat. Instanța comunică întâmpinarea reprezentantului convențional al reclamantilor.

La interpelarea instanței, reprezentantul convențional al reclamantilor arată că nu solicită acordarea unui termen pentru studierea întâmpinării.

Instanța acordă cuvântul asupra competenței.

Avocat Nedelcu Luminița pentru reclamanti, consideră că este competentă instanța general, material, și teritorial în raport de obiectul pricinii și de faptul că acțiunea de fond se află tot pe rolul Judecătoriei Suceava.

Consilier juridic pentru intimat consideră Judecătoria Suceava competentă sub toate aspectele.

În temeiul art. 131 alin. (1) Cod procedură civilă, raportat la art. 998 Cod procedură civilă, instanța constată că Judecătoria Suceava este competentă general, material și teritorial să soluționeze prezenta cauză. Totodată acordă cuvântul cu privire la probatoriu.

Avocat Nedelcu Luminița, pentru reclamanti, solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei și, suplimentar acestor înscrisuri, depune cu titlu de practică judiciară două hotărâri ale Judecătoriei Suceava, pronunțate în spețe similare, în care termenul contractelor de concesiune, respectiv închiriere nu era împlinit.

Consilier juridic, pentru intimat, solicită încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosar.

În temeiul art. 255 coroborat cu art. 258 Cod procedură civilă, 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 Nedelcu Luminița, pentru reclamanți, solicită admiterea cererii așa cum a fost formulată, să se dispună pe cale de ordonanță președințială ca pârâtul să sisteze orice lucrare de demolare, desființare, evacuare, cu privire la construcția proprietatea reclamanților, amplasată pe terenul identic cu imobilul cadastral 39509, până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun care se află pe rolul judecătorei Suceava.

Consideră că, în cauză, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de articolul 997 Cod procedură civilă pentru adoptarea unor măsuri temporare de natură să evite un prejudiciu iminent pe care l-ar suferi reclamanții, în ipoteza în care construcția proprietatea lor ar fi demolată anterior soluționării dosarului de fond. În cadrul dosarului de fond a solicitat ca pârâtul să fie obligat să respecte dreptul de folosință al reclamantului pe toată durata contractului de concesiune cu privire la terenul aferent construcției. Din perspectiva aparenței dreptului, apreciază că această condiție este îndeplinită întrucât, din înscrisurile depuse la dosar, rezultă că în cartea funciară a imobilului în litigiu reclamanții sunt înscriși ca proprietari tabulari ai construcției și, totodată, ca titulari ai dreptului de folosință, în temeiul unui contract de concesiune care este valabil pe o perioadă de 49 de ani și care ar urma să expire în anul 2052.

Prin urmare, arată că, la nivel de aparență, mențiunile din Carta Funciară justifică un drept de folosință asupra terenului și un drept de proprietate asupra garajului, iar această chestiune urmează a fi tranșată în dosarul de fond, cu privire la chestiunea dreptului de folosință. Însă, în contextul în care în litigiul de față verificările instanței se rezumă la aparența de drept, apreciază că este îndeplinită această condiție.

Mai menționează că, prin întâmpinarea depusă la dosar, pârâtul contestă îndeplinirea acestei condiții, prevalându-se de dispozițiile contractuale care permit municipalității să modifice, în mod unilateral, contractul de concesiune. Din perspectiva acestei apărări, solicită să se aibă în vedere, în primul rând, faptul că, din înscrisurile depuse la dosar nu rezultă sub nicio formă că ar fi avut loc vreo modificare unilaterală a contractului. Singurul înscris care a fost comunicat reclamanților este o notificare prin care se face apel la spiritul lor civic, solicitându-li-se să procedeze la demolarea construcției fără nicio referire în cuprinsul acestei notificări la modificarea contractului sau la denunțarea anticipată a acestuia, cu referire la clauza contractuală care ar justifica o astfel de măsură.

Dincolo de împrejurarea că nu s-a făcut dovada unei modificări unilaterale a contractului, în contextul în care adresa transmisă reclamantului nu conține o astfel de mențiune, solicită să se rețină că, din perspectiva posibilității de modificare unilaterală a contractului, există, în cuprinsul acordului de voință al părților, clauze care se impun a fi interpretate pentru a se stabili dacă și în ce condiții are posibilitatea municipalitatea să procedeze în acest sens.

De asemenea, arată că se invocă prin întâmpinare clauza de la articolul 16 privind modificarea unilaterală, însă la articolul 18, lit. f) din contractul de concesiune se stipulează expres că autoritatea concedentă nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul, în afară de cazurile expres prevăzute de lege, plus că există o clauză potrivit căreia modificarea nu se poate face decât prin act adițional întocmit cu acordul ambilor părți. Există, prin urmare, în cuprinsul contractului, clauze contractuale aparent contradictorii în ceea ce privește posibilitatea de modificare a contractului, iar în cadrul verificărilor pe care le poate face instanța în procedura ordonanței președințiale nu se poate realiza o astfel de interpretare pentru a se stabili dacă municipalitatea are posibilitatea oricând să modifice sau să denunțe anticipat contractul de închiriere, fiind evident faptul că instanța de fond investită cu acțiunea de drept comun va fi cea care va trebui să procedeze la interpretarea contractului, inclusiv din

perspectiva dreptului pe care îl invocă pârâta, dreptul de a proceda la modificarea unilaterală a contractului.

În orice caz, în absența oricărui înscris de natură să releve faptul că ar fi avut loc o modificare unilaterală a contractului, apreciază că apărările formulate de pârâta se impun a fi înlăturate. Tot cu privire la aparența de drept, precizează că s-a mai susținut că măsurile pe care municipalitatea intenționează să le ia și care vizează în concret demolarea construcției proprietatea reclamaților sunt justificate de aspecte care țin de interesul public, respectiv de necesitatea modernizării unei artere de circulații, iar, în susținerea acestei afirmații, se depune la dosar o notă conceptuală, însă nota conceptuală nu este o documentație de urbanism.

Totodată, învederează că, în cuprinsul contractului, sunt clauze clare care menționează când municipalitatea poate proceda la încetarea anticipată a contractului și se menționează despre documentații de urbanism legal aprobate. În plus, chiar în măsura în care ar exista asemenea documentații de natură să justifice încetarea anticipată a contractului, se stipulează expres obligația municipalității la plata unei despăgubiri juste și prealabile.

Prin urmare, consideră că nu se poate discuta în acest cadru procesual despre existența sau inexistența unui interes public, de natură să justifice măsurile dispuse de municipalitate, astfel că și apărările formulate în acest sens prin întâmpinare se impun a fi înlăturate.

Din perspectiva urgenței măsurii, solicită să se aibă în vedere faptul că, prin înștiințarea care a fost comunicată reclamanților la data de 20.01.2026, s-a solicitat acestora eliberarea terenului în termen de 15 zile.

Mai arată că este o chestiune de notorietate, care rezultă inclusiv din hotărârile judecătorești depuse la termenul de astăzi, faptul că municipalitatea a procedat la demolarea mai multor construcții amplasate pe terenul care aparține unității administrativ-teritoriale și că, după expirarea aceluși termen de 15 zile, s-a procedat pur și simplu la demolarea construcțiilor fără vreo hotărâre administrativă în acest sens care să fie comunicată persoanelor interesate și care să poată fi contestată în justiție. Există, prin urmare, riscul ca, după expirarea aceluși termen de 15 zile, să se procedeze la demolarea efectivă a garajului, motiv pentru care apreciază că este justificată urgența măsurii solicitate.

Appreciază că este îndeplinită și cerința referitoare la caracterul temporar al măsurii întrucât a solicitat ca măsura să fie dispusă până la soluționarea definitivă a dosarului de fond în care a solicitat respectarea dreptului de folosință pe toată perioada de valabilitate a contractului de concesiune, contract de concesiune care ar urma să expire la 15.05.2052.

În fine, în ceea ce privește condiția neprejudicării fondului, solicită să se aibă în vedere faptul că solicitările reclamanților nu antamează în niciun fel pretențiile deduse sau nu presupun antamarea pretențiilor deduse judecății în dosarul de fond pentru că, în acel dosar de fond, urmează să se discute despre valabilitatea contractului de concesiune, despre posibilitatea sau imposibilitatea modificării unilaterale în raport de clauzele contradictorii care sunt menționate în contract, urmează să se discute despre cazurile și condițiile în care poate avea loc o încetare anticipată a contractului, chestiuni care nu pot fi analizate în dosarul de față, în care reclamații se prevalează de aparența de drept care rezultă din înscrierile în cartea funciară.

Nu în ultimul rând, solicită să se aibă în vedere și faptul că pe rolul judecătoriei Suceava au existat nenumărate litigii cu privire la situații similare. Este adevărat că, multe dintre acțiunile promovate de proprietarii construcțiilor au fost respinse, dar în acele spețe contractele de concesiune ajunseseră la termen, iar titularii dreptului de proprietate asupra construcțiilor nu mai justificau dreptul de folosință sau era vorba despre situații în care, în autorizația de construcții și-a încetat valabilitatea la data încetării dreptului de folosință. În speța de față, contractul de concesiune este valabil, mai există o perioadă semnificativă în care acest contract urmează să-și producă efecte, fiind în situația în care construcția a fost edificată ca și construcție cu caracter definitiv, în temeiul unei autorizații de construire care nu

cuprinde nicio condiționare și, prin urmare, în astfel de situații s-au pronunțat hotărâri de admitere a cererilor de ordonanță președințială, cum sunt hotărârile depuse la dosarul cauzei la acest termen de judecată.

În contextul tuturor acestor argumente și, având în vedere faptul că măsura este necesară pentru prevenirea unei pagube iminente întrucât, dacă nu s-ar adopta această măsură, pârața va demola garajul. Reclamanții vor fi lipsiți de dreptul de proprietate asupra garajului, vor fi lipsiți de orice despăgubire justă și prealabilă la care municipalitatea s-a obligat în cuprinsul contractului, iar prejudiciul astfel suferit ar fi greu, dacă nu imposibil de reparat pentru că prejudiciul nu s-ar putea cuantifica în situația în care construcția ar fi demolată.

Pe fondul tuturor acestor argumente, solicită admiterea cererii așa cum a fost formulată, cu cheltuieli de judecată pe calea litigiului de drept comun.

Consilier juridic pentru intimat solicită respingerea cererii ca neîntemeiată pentru motivele expuse în cuprinsul întâmpinării.

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

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin *cererea de chemare în judecată* din data de 23.01.2026, înregistrată sub numărul 621/314/2026, **reclamanții** în contradictoriu cu **pârâtul Municipiul Suceava-prin primar** au solicitat, pe calea ordonanței președințiale, să oblige pârâtul să sisteze orice lucrări de demolare, desființare sau evacuare cu privire la construcția proprietății acestora, situată în municipiul Suceava, pe Calea Burdujeni, identică cu imobilul cadastral nr. 39509-C1 din Carte Funciară nr. 39509 a U.A.T. Suceava, până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun prin care au solicitat dreptul de folosință asupra suprafeței de 24 mp teren aferentă construcției.

În *motivare*, reclamanții au arătat că au dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 2983/20.07.2004 de la vânzătorii dreptul de proprietate asupra construcției cu destinația de garaj, situată în municipiul Suceava, Calea Burdujeni, prețul vânzării fiind de 15.000.000 lei. Aceștia au precizat că imobilul a fost edificat de vânzătorii în temeiul autorizației de construire nr. 251/24.06.2003, autorizație emisă pentru o clădire definitivă cu fundații continue din beton simplu, zidărie portantă din BCA, planșeu din lemn, șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, racord electric.

Au susținut că suprafața de 24 mp teren aferent garajului a fost concesiionată vânzătorului prin contractul de concesiune nr. 701/15.05.2003, încheiat pe o durată de 49 ani, iar dreptul de folosință a fost transmis nouă prin actul adițional nr. 2/10.03.2004, care a modificat doar părțile contractante, toate celelalte clauze rămânând neschimbate.

Aceștia au menționat că, în prezent, suprafața de 24 mp teren este înscrisă în C.F. 39509 ca proprietate privată a pârâtului, iar ei sunt înscrși în aceeași carte funciară ca proprietari ai construcției și ca titulari ai dreptului de folosință asupra terenului pentru o perioadă de 49 ani, începând cu data de 15.05.2003. Au expus faptul că, după dobândirea construcției, au obținut avizele, autorizațiile și acordurile necesare pentru realizarea branșamentului la rețeaua de alimentare cu apă, a racordului la instalația de canalizare și a branșamentului la rețeaua de gaz metan, iar în temeiul autorizației nr. 11607/2023, emisă de pârât, s-a încuviințat funcționarea în incinta construcției a unui atelier de reparații și vopsitorie pentru haine și alte articole din piele, atelier care asigură singura sursă de venit a familiei lor. Aceștia au relatat că, prin adresa nr. 1084/13.01.2026, remisă la data de 20.01.2026, pârâtul a

comunicat că întrucât se intenționează „creșterea capacității de parcare în zonă, asigurarea siguranței pietonale, îmbunătățirea calității mediului urban, acces facil pentru autospeciale și intervenții, utilizarea legală și echitabilă a domeniului public”, se impune eliberarea terenului în termen de 15 zile, fără a invoca vreun temei legal. Aceștia au învederat că solicitarea de eliberare a terenului reprezintă, în fapt, o contestare a dreptului de folosință dobândit de ei în temeiul contractului de concesiune nr. 701/2003 și actului adițional nr. 2/2004. Au precizat că au promovat o acțiune de drept comun prin care au solicitat ca pârâtul să fie obligat să recunoască și să respecte dreptul de folosință asupra terenului proprietatea sa, identică cu imobilul cadastral nr. 39509 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, aferent construcției proprietatea lor. Aceștia au menționat că dosarul se află în prezent în procedura de regularizare prevăzută de art. 200 Cod procedură civilă, în cauză nefiind stabilit termen de judecată.

Au mai susținut că, raportat la conținutul adresei nr. 1084/13.01.2026, precum și la faptul că pârâtul a declanșat o amplă campanie de demolare a garajelor edificate pe raza municipiului Suceava, există riscul iminent ca, la expirarea termenului de 15 zile, pârâtul să adopte măsuri concrete în vederea demolării/evacuării garajului proprietatea lor, motiv pentru care au formulat prezenta cerere de ordonanță președințială pentru adoptarea unor măsuri temporare de conservare a situației de fapt actuale până la soluționarea acțiunii de drept comun.

Reclamanții au arătat că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 997 Cod procedură civilă, întrucât: 1) aparența de drept este în favoarea lor, întrucât construcția este înscrisă în CF 39509 ca proprietatea lor tabulară, iar dreptul de folosință asupra terenului este înscris în aceeași carte funciară pentru o perioadă de 49 ani, care ar urma să expire la 15.05.2052; 2) urgența măsurii este justificată de termenul de 15 zile acordat pentru eliberarea terenului, existând riscul ca pârâtul să procedeze la demolarea efectivă a construcției; 3) măsura solicitată are caracter provizoriu, fiind limitată în timp până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun; 4) măsura nu presupune verificarea regimului juridic al construcției și terenului și nici a condițiilor în care contractul de concesiune ar putea înceta înainte de termen, ci urmărește doar conservarea stării de fapt actuale până la soluționarea litigiului de drept comun.

Aceștia au concluzionat că sunt îndeplinite toate condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 997 Cod procedură civilă, motiv pentru care solicită admiterea cererii și obligarea pârâtului să sisteze orice lucrări de demolare/desființare/evacuare cu privire la construcția proprietatea lor situată în municipiul Suceava, Calea Burdujeni, identică cu imobilul cadastral nr. 39509-C1 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun, având ca obiect recunoașterea dreptului lor de folosință asupra terenului aferent construcției.

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

La data de 03.02.2026, pârâta a formulat **întâmpinare** prin care a solicitat respingerea cererii de ordonanță președințială, ca nefondată.

În motivare, pârâta a arătat că a notificat reclamanții prin adresa nr. 1084/13.01.2026 cu privire la faptul că strada Calea Burdujeni se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, fiind necesară eliberarea terenului în termen de 15 zile pentru implementarea unui proiect de utilitate publică.

A susținut că, autorizația de construire nr. 251/24.06.2003 a fost emisă pentru edificarea unui garaj auto, iar prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 2983/20.07.2004 reclamanții au dobândit dreptul de proprietate asupra construcției.

A menționat că, prin contractul de concesiune nr. 701/15.05.2003 [redacted] a concesionat terenul de 24 mp pentru 49 de ani, iar prin act adițional reclamanții au devenit titularii concesiunii.

A învederat că, art. 16 și art. 20 alin. (2) din contract prevede posibilitatea modificării purtării reglementare și încetarea unilaterală a contractului în caz de interes național sau local. A expus faptul că municipalitatea are dreptul de a modifica purtarea reglementară sau de a înceta contractul prin denunțare unilaterală, cu plata despăgubirilor.

A relatat că, în lipsa unor locuri de parcare, se produc blocaje frecvente, ocuparea ilegală a spațiului verde, dificultăți pentru autospecialele de intervenție și scăderea calității vieții în cartier.

A arătat că zona este intens tranzitată de pietoni, copii, părinți și persoane vârstnice, fiind necesară remedierea situației în regim de urgență.

A susținut că nu sunt îndeplinite condițiile ordonanței președințiale întrucât nu există aparența dreptului în favoarea reclamanților și nu este justificată urgența măsurii solicitate.

A menționat că, în speță, nu este vorba despre o pagubă ireparabilă, ci doar despre un risc de prejudiciu, iar reclamanții au formulat o acțiune confesorie în superficie.

A învederat că municipalitatea este împiedicată să-și exercite dreptul de proprietate, iar prin ordonanța președințială nu se poate soluționa fondul litigiului.

A solicitat respingerea cererii de ordonanță președințială, ca nefondată.

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

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 reclamanții sunt proprietarii construcției, situate în mun. Suceava, str. Calea Burdujeni, parcela cadastrală nr. 39509-C1 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, în suprafață de 24 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. Calea Burdujeni, 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 reclamanților 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 reclamanți pentru amplasarea garajului, pârâta U.A.T. Suceava solicitând reclamanților să elibereze terenul pe care este amplasată construcția proprietatea acestora, 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, reclamanții au solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să dispună obligarea pârâților la sistarea oricărei lucrări de demolare/desființare/evacuare cu privire la construcția definitivă constând în construcția proprietatea reclamanților, situată în mun. Suceava, str. Calea Burdujeni, în suprafață de 24 mp, până la soluționarea definitivă a acțiunii având ca obiect „acțiune în răspundere contractuală”, ce formează obiectul dosarului de fond, prin care au solicitat obligarea pârâților la recunoașterea și respectarea dreptului de concesiune cu privire la suprafața de teren proprietatea privată al U.A.T. Suceava, până la împlinirea termenului stipulat în contractul de concesiune nr. 701/2003.

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.

Reclamanții invocă faptul că imobilul proprietatea acestora este edificat în mod legal, fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2983 din data de 20.07.2004, prin care reclamanții au 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, drept de folosință în vigoare până la data de 15.05.2052.

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

De asemenea, contractul are o durată de valabilitate cuprinsă între 15.05.2003-15.05.2052, fiind încheiat pentru o durată de valabilitate de 49 de ani. Modalitățile de încetare înainte de termen a contractului de concesiune, respectiv interpretarea celorlalte clauze contractuale, dar și stabilirea incidenței sau nu a dispozițiilor art. 33 din Legea 50/1991 sunt aspecte factice ce urmează a fi dezlegate pe fondul cauzei.

Prin urmare, din probatoriul sumar administrat în cauză și fără a face o analiză a fondului cauzei, instanța reține că aparența de drept este în favoarea reclamantului, iar chestiunea dovedirii dreptului de proprietate asupra construcției-garaj, respectiv dovedirea dreptului de folosință asupra terenului care face obiectul contractului de concesiune este una ce va fi supusă analizei în dosarul nr. 653/314/2026, 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 653/314/2026 pe rolul Judecătoriei Suceava care are ca obiect „acțiune în

răspundere contractuală”, 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.

Ia act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

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

Admite cererea formulată pe cale de ordonanță președințială, de către **reclamanții Mazur Vasile CNP 1680313335031 și [redacted] a CNP [redacted] cu domiciliul ales în mun. Suceava, str. [redacted] jud. Suceava**, în contradictoriu cu **pârâțul Municipiul Suceava, prin primar cu sediul în mun. Suceava, b-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava.**

Dispune sistarea demersurilor pârâțului privind desființarea construcției situată în mun. Suceava, str. Calea Burdujeni, identică cu imobilul cadastral nr. 39509-C1 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, în suprafață de 24 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 653/314/2026.

Executorie.

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

Pronunțată astăzi, 04.02.2026, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE
Pricob-Ilașcu Georgiana

GREFIER
Grădinariu Diana Amalia

Red. P.L.G./G.D.A./Tehn. G.D.A./ex. 5/2026

ROMÂNIA
TRIBUNALUL SUCEAVA
SECȚIA I CIVILĂ
DECIZIA NR. 410

Ședința publică din data de 17.04.2026

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: Vătămănescu Lucica
JUDECĂTOR: Hariton Daniela-Loredana
GREFIER: Olinici Roxana-Domnica

Pe rol se află soluționarea cererii de apel formulate de apelantul pârât **Municipiul Suceava – prin primar**, cu sediul în Suceava, bd. 1 Mai, nr. 5A, județul Suceava, împotriva sentinței civile nr. 718/04.02.2026, pronunțate de Judecătoria Suceava, în contradictoriu cu intimații reclamanți [REDACTED] și [REDACTED], ambii cu domiciliul procesual ales la cabinet de avocat Nedelcu Luminița, în Suceava, str. Ștefan cel Mare, nr. 47, bl. A1, sc. C, ap. 1A, județul Suceava.

Dezbaterile cauzei au avut loc în ședința publică de la 16.04.2026, 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 pronunțarea la data de 17.04.2026, hotărând următoarele:

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată din data de 23.01.2026, înregistrată sub numărul 621/314/2026, reclamanții [REDACTED] și [REDACTED] în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Suceava-prin primar au solicitat, pe calea ordonanței președințiale, să oblige pârâtul să sisteze orice lucrări de demolare, desființare sau evacuare cu privire la construcția proprietății acestora, situată în municipiul Suceava, pe Calea Burdujeni, identică cu imobilul cadastral nr. 39509-C1 din Carte Funciară nr. 39509 a U.A.T. Suceava, până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun prin care au solicitat dreptul de folosință asupra suprafeței de 24 mp teren aferentă construcției.

În motivare, reclamanții au arătat că au dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 2983/20.07.2004 de la vânzătorii [REDACTED] și [REDACTED] dreptul de proprietate asupra construcției cu destinația de garaj, situată în municipiul Suceava, Calea Burdujeni, prețul vânzării fiind de 15.000.000 lei. Aceștia au precizat că imobilul a fost edificat de vânzători în temeiul autorizației de construire nr. 251/24.06.2003, autorizație emisă pentru o clădire definitivă cu fundații continue din beton simplu, zidărie portantă din BCA, planșeu din lemn, șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, racord electric.

Au susținut că suprafața de 24 mp teren aferent garajului a fost concesiionată vânzătorului [REDACTED] prin contractul de concesiune nr. 701/15.05.2003, încheiat pe o durată de 49 ani, iar dreptul de folosință a fost transmis nouă prin actul adițional nr. 2/10.03.2004, care a modificat doar părțile contractante, toate celelalte clauze rămânând neschimbate.

Aceștia au menționat că, în prezent, suprafața de 24 mp teren este înscrisă în C.F. 39509 ca proprietate privată a pârâtului, iar ei sunt înscriși în aceeași carte funciară ca proprietari ai construcției și ca titulari ai dreptului de folosință asupra terenului pentru o perioadă de 49 ani, începând cu data de 15.05.2003. Au expus faptul că, după dobândirea construcției, au obținut avizele, autorizațiile și acordurile necesare pentru realizarea bransamentului la rețeaua de

alimentare cu apă, a racordului la instalația de canalizare și a bransamentului la rețeaua de gaz metan, iar în temeiul autorizației nr. 11607/2023, emisă de pârât, s-a încuviințat funcționarea în incinta construcției a unui atelier de reparații și vopsitorie pentru haine și alte articole din piele, atelier care asigură singura sursă de venit a familiei lor. Aceștia au relatat că, prin adresa nr. 1084/13.01.2026, remisă la data de 20.01.2026, pârâtul a comunicat că întrucât se intenționează „creșterea capacității de parcare în zonă, asigurarea siguranței pietonale, îmbunătățirea calității mediului urban, acces facil pentru autospeciale și intervenții, utilizarea legală și echitabilă a domeniului public”, se impune eliberarea terenului în termen de 15 zile, fără a invoca vreun temei legal. Aceștia au învederat că solicitarea de eliberare a terenului reprezintă, în fapt, o contestare a dreptului de folosință dobândit de ei în temeiul contractului de concesiune nr. 701/2003 și actului adițional nr. 2/2004. Au precizat că au promovat o acțiune de drept comun prin care au solicitat ca pârâtul să fie obligat să recunoască și să respecte dreptul de folosință asupra terenului proprietatea sa, identică cu imobilul cadastral nr. 39509 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, aferent construcției proprietatea lor. Aceștia au menționat că dosarul se află în prezent în procedura de regularizare prevăzută de art. 200 Cod procedură civilă, în cauză nefiind stabilit termen de judecată.

Au mai susținut că, raportat la conținutul adresei nr. 1084/13.01.2026, precum și la faptul că pârâtul a declanșat o amplă campanie de demolare a garajelor edificate pe raza municipiului Suceava, există riscul iminent ca, la expirarea termenului de 15 zile, pârâtul să adopte măsuri concrete în vederea demolării/evacuării garajului proprietatea lor, motiv pentru care au formulat prezenta cerere de ordonanță președințială pentru adoptarea unor măsuri temporare de conservare a situației de fapt actuale până la soluționarea acțiunii de drept comun.

Reclamanții au arătat că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 997 Cod procedură civilă, întrucât: 1) aparența de drept este în favoarea lor, întrucât construcția este înscrisă în CF 39509 ca proprietatea lor tabulară, iar dreptul de folosință asupra terenului este înscris în aceeași carte funciară pentru o perioadă de 49 ani, care ar urma să expire la 15.05.2052; 2) urgența măsurii este justificată de termenul de 15 zile acordat pentru eliberarea terenului, existând riscul ca pârâtul să procedeze la demolarea efectivă a construcției; 3) măsura solicitată are caracter provizoriu, fiind limitată în timp până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun; 4) măsura nu presupune verificarea regimului juridic al construcției și terenului și nici a condițiilor în care contractul de concesiune ar putea înceta înainte de termen, ci urmărește doar conservarea stării de fapt actuale până la soluționarea litigiului de drept comun.

Aceștia au concluzionat că sunt îndeplinite toate condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 997 Cod procedură civilă, motiv pentru care solicită admiterea cererii și obligarea pârâtului să sisteze orice lucrări de demolare/desființare/evacuare cu privire la construcția proprietatea lor situată în municipiul Suceava, Calea Burdujeni, identică cu imobilul cadastral nr. 39509-C1 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun, având ca obiect recunoașterea dreptului lor de folosință asupra terenului aferent construcției.

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

La data de 03.02.2026, pârâta a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii de ordonanță președințială, ca nefondată.

În motivare, pârâta a arătat că a notificat reclamanții prin adresa nr. 1084/13.01.2026 cu privire la faptul că strada Calea Burdujeni se confruntă cu un deficit major de locuri de parcare, fiind necesară eliberarea terenului în termen de 15 zile pentru implementarea unui proiect de utilitate publică.

A susținut că, autorizația de construire nr. 251/24.06.2003 a fost emisă pentru edificarea unui garaj auto, iar prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 2983/20.07.2004 reclamanții au dobândit dreptul de proprietate asupra construcției.

A menționat că, prin contractul de concesiune nr. 701/15.05.2003, [REDACTED] a concesionat terenul de 24 mp pentru 49 de ani, iar prin act adițional reclamanții au devenit titularii concesiunii.

A învederat că, art. 16 și art. 20 alin. (2) din contract prevede posibilitatea modificării purtării reglementare și încetarea unilaterală a contractului în caz de interes național sau local. A expus faptul că municipalitatea are dreptul de a modifica purtarea reglementară sau de a înceta contractul prin denunțare unilaterală, cu plata despăgubirilor.

A relatat că, în lipsa unor locuri de parcare, se produc blocaje frecvente, ocuparea ilegală a spațiului verde, dificultăți pentru autospecialele de intervenție și scăderea calității vieții în cartier.

A arătat că zona este intens tranzitată de pietoni, copii, părinți și persoane vârstnice, fiind necesară remedierea situației în regim de urgență.

A susținut că nu sunt îndeplinite condițiile ordonanței președințiale întrucât nu există aparența dreptului în favoarea reclamanților și nu este justificată urgența măsurii solicitate.

A menționat că, în speță, nu este vorba despre o pagubă ireparabilă, ci doar despre un risc de prejudiciu, iar reclamanții au formulat o acțiune confesorie în suprafață.

A învederat că municipalitatea este împiedicată să-și exercite dreptul de proprietate, iar prin ordonanța președințială nu se poate soluționa fondul litigiului.

A solicitat respingerea cererii de ordonanță președințială, ca nefondată.

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

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

Prin sentința civilă nr. 718 din data de 04.02.2026 a Judecătoriei Suceava s-a admis cererea formulată pe cale de ordonanță președințială, de către reclamanții Mazur Vasile și Mazur Mihaela, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Suceava, prin primar și s-a dispus sistarea demersurilor pârâțului privind desființarea construcției situată în mun. Suceava, str. Calea Burdujeni, identică cu imobilul cadastral nr. 39509-C1 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, în suprafață de 24 mp, până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 653/314/2026.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că **în fapt**, reclamanții sunt proprietarii construcției, situate în mun. Suceava, str. Calea Burdujeni, parcela cadastrală nr. 39509-C1 din CF 39509 a U.A.T. Suceava, în suprafață de 24 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. Calea Burdujeni, 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 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 reclamanților 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 reclamanți pentru amplasarea garajului, pârâta U.A.T. Suceava solicitând reclamanților să elibereze terenul pe care este amplasată construcția proprietatea acestora, 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, reclamanții au solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să dispună obligarea pârâților la sistarea oricărei lucrări de demolare/desființare/evacuare cu privire la construcția definitivă constând în construcția

proprietatea reclamanților, situată în mun. Suceava, str. Calea Burdujeni, în suprafață de 24 mp, până la soluționarea definitivă a acțiunii având ca obiect „acțiune în răspundere contractuală”, ce formează obiectul dosarului de fond, prin care au solicitat obligarea pârâților la recunoașterea și respectarea dreptului de concesiune cu privire la suprafața de teren proprietatea privată al U.A.T. Suceava, până la împlinirea termenului stipulat în contractul de concesiune nr. 701/2003.

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.

Reclamanții invocă faptul că imobilul proprietatea acestora este edificat în mod legal, fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2983 din data de 20.07.2004, prin care reclamanții au 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, drept de folosință în vigoare până la data de 15.05.2052.

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

De asemenea, contractul are o durată de valabilitate cuprinsă între 15.05.2003-15.05.2052, fiind încheiat pentru o durată de valabilitate de 49 de ani. 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. 653/314/2026, 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 653/314/2026 pe rolul Judecătoriei Suceava care are ca obiect „acțiune în răspundere contractuală”, 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.

S-a luat act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel pârâțul Municipiul Suceava – prin primare, solicitând schimbarea în totalitate a Sentinței civile nr. 718 din 4 februarie 2026 a Judecătoriei Suceava în sensul respingerii cererii de ordonanță președințială ca nefondată.

În fapt, prin cererea formulată, reclamantii-intimați [redacted] au solicitat instanței de judecată să oblige pârâțul „să sisteze orice lucrări de demolare/desființare/ evacuare cu privire la construcția proprietatea acestora situată în municipiul Suceava, str. Calea Burdujeni, f.n., județul Suceava constând în garaj auto amplasat pe suprafața de 24 m.p., imobil identic cu parcela cadastrală nr. 39509 din C.F. nr. 39590 a U.A.T. Suceava, până la soluționarea definitivă a acțiunii de drept comun.”

În cuprinsul acțiunii se arată că reclamantii — intimați sunt proprietari ai garajului situat în municipiul Suceava, sfr. Calea Burdujeni, f.n., județul Suceava, constând în garaj auto amplasat pe suprafața de 24 m.p. Suprafața respectivă de 24 m.p. teren aferentă garajului a fost concesionată reclamantilor prin contractul nr. 91395/21.01.2000.

Prin Sentința civilă nr. 718/04.02.2026 instanța de fond a admis cererea formulată pe cale de ordonanță președințială de reclamantii — intimați, în contradictoriu cu pârâțul — apelant U.A.T. Municipiul Suceava și a dispus sistarea demersurilor pârâților privind desființarea garajului situat în municipiul Suceava, str. Calea Burdujeni, județul Suceava, parcela cadastrală nr. 39509 din C.F. nr. 39509 a U.A.T. Suceava, în suprafață de 24 m.p., până la soluționarea acțiunii înregistrate pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 653/314/2025,

Consideră Sentința civilă nr. 718/04.02.2026 a Judecătoriei Suceava ca fiind nelegală și netemeinică din următoarele motive:

În ceea ce privește obiectul acțiunii civile, arată că potrivit art. 997 alin. (1) Cod procedură civilă „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 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 reclamantilor — intimați; 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 reclamantilor. 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

Înscrisul pe care l-a invocat anterior, precizează de asemenea, faptul că zona este intens tranzitată de pietoni-copii, părinți și persoane vârstnice, iar în lipsa unor trotuare sigure și a unor spații pietonale funcționale reprezintă un pericol real care trebuie remediat în regim de urgență.

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 (depune alăturat mai multe extrase de pe portalul instanțelor de judecată).

Având în vedere motivele arătate mai sus, solicită admiterea apelului, schimbarea în totalitate a Sentinței civile nr. 718 din 4 februarie 2026 a Judecătoriei Suceava în sensul respingerii cererii de ordonanță președințială ca nefondată.

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

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

În temeiul art. 41 1 alin. (1) pct. 2 din Codul de procedură civilă, solicită ca judecarea apelului să se facă și în eventuala lipsă a reprezentantului instituției.

La data de 04.03.2026, intimații reclamanții [REDACTAT] au formulat întâmpinare, solicitând respingerea apelului declarat de pârâțul Municipiului Suceava împotriva sentinței civile nr. 718 din 4 februarie 2026 a Judecătoriei Suceava pentru următoarele motive:

I .Prin memoriul de apel pârâțul apelant face trimitere la considerente de ordin teoretic privind condițiile de admisibilitate a unei cereri de ordonanță președințială și ordinea în care aceste condiții ar trebui verificate de instanța investită, fără a formula însă vreo critică punctuală față de sentința apelată.

Se arată astfel că instanța ar trebui să cerceteze mai întâi îndeplinirea condiției referitoare la aparența dreptului, apoi pe cea a urgenței și vremeniceii și abia în final cerința neprejudicării fondului, dar nu se arată în mod concret cum anume prima instanță ar fi nesocotit în analiza sa această ordine și nici, în ipoteza în care condițiile ar fi fost verificate în altă ordine decât cea indicată de apelantă, ce vătămare ar fi fost cauzată apelantei.

În orice caz, din considerentele sentinței apelate rezultă că instanța a examinat îndeplinirea celor patru condiții de admisibilitate exact în ordinea la care se referă apelantă, reținând mai întâi că intimații au făcut dovada aparenței dreptului de proprietate asupra construcției, precum și dovada dreptului de folosință asupra terenului, că urgența măsurii solicitate este justificată de termenul scurt, de 15 zile, care le-a fost acordat pentru eliberarea terenului prin notificarea din 13 ianuarie 2026 și că sunt îndeplinite și condițiile referitoare la caracterul temporar al măsurii dispuse, respectiv la neprejudicarea fondului.

Raportat la cele arătate, solicită a se reține că susținerile apelantului referitoare la condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 997 cod procedură civilă și la ordinea în care îndeplinirea acestor condiții ar trebui verificată nu reprezintă veritabile critici de nelegalitate sau netemeinicie.

2.Este neîntemeiată susținerea apelantului în sensul că nu ar fi dată aparența dreptului în favoarea lor.

Contrar acestor susțineri, din înscrisurile depuse la dosar rezultă că imobilul construcție în discuție este înscris în CF 39509 ca fiind proprietatea lor tabulară, în aceeași carte funciară fiind înscris și dreptul lor de folosință asupra terenului pe o durată de 49 ani, durată care ar urma să expire la 15 mai 2052, așa încât corect a reținut judecătorul fondului că, la nivel de aparență, intimații au făcut dovada dreptului de proprietate asupra construcției și a unui drept de folosință valabil asupra terenului.

Apelantul invocă faptul că, potrivit art. 16 din contractul de concesiune, concedentul ar avea dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune din motive excepționale legate de interesul local sau național și mai susține că prin adresa nr.

1084/13 ianuarie 2026 i-a informat despre necesitatea implementării unui proiect de utilitate publică în zona situării imobilului, solicitându-ne să eliberăm terenul concesionat în termen de 15 zile.

Aceste susțineri se circumscriu apărării potrivit căreia contractul de concesiune și-ar fi încetat valabilitatea înainte de termen din inițiativa apelantului, în condițiile art. 16 din contract, însă apărarea astfel formulată excede cadrului obiectiv al ordonanței președințiale, impunând o analiză pe fond a clauzelor contractuale, a modului de interpretare a acestora și a notificării din 13 ianuarie 2026, pentru a se stabili dacă ea are sau nu semnificația juridică a unui act de modificare unilaterală a contractului de concesiune în sensul încetării relațiilor contractuale înainte de termen.

Din această perspectivă, solicită a se reține că dreptul apelantului de a modifica unilateral contractul de concesiune este contestat prin prisma clauzelor prevăzute la art. 18 lit. f și art. 27, potrivit cărora concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege, iar modificarea sau adaptarea contractului se pot face numai cu acordul părților.

De asemenea, potrivit argumentelor expuse în acțiunea de fond, prin care au solicitat angajarea răspunderii contractuale a apelantului în sensul respectării dreptului lor de folosință, au contestat faptul că ar fi incidentă în cauză vreuna din ipotezele de încetare a contractului de concesiune înainte de termen, astfel cum sunt ele reglementate la art. 20 din acest contract.

Așa fiind, verificarea apărării apelantului referitoare la o pretinsă încetare anticipată a contractului presupune atât o analiză a clauzelor contractuale, cât și o interpretare a acelor clauze care se referă la modificarea și încetarea contractului, analiză care vizează însuși fondul raportului juridic dedus judecății și care nu poate fi realizată în procedura sumară a ordonanței președințiale.

Aspectele invocate prin memoriul de apel referitoare la presupusul interes public care ar justifica încetarea anticipată a contractului de concesiune și eliberarea terenului nu au nici ele relevanță în procedura ordonanței președințiale întrucât condițiile în care contractul poate înceta înaintea datei de expirare pentru satisfacerea unui interes local sau național sunt prevăzute la art. 20 din contract, așa încât și aceste aspecte țin de fondul raporturilor contractuale dintre părți, verificarea lor presupunând a se lămuri, pe de o parte, dacă există și dacă este dovedit sau nu un interes local sau național pentru încetarea anticipată a contractului (împrejurare contestată de noi) și, pe de altă parte, dacă a fost parcursă procedura contractuală prevăzută de art. 20 pentru încetarea contractului înainte de termen.

Cu alte cuvinte, simpla invocare a unui interes public nu este suficientă pentru a acredita ipoteza încetării contractului înainte de termen, ci este necesar a se verifica dacă acel interes public există în realitate, dacă el a fost stabilit și dovedit în condițiile legii și dacă, în această ipoteză, contractul poate înceta sau nu anticipat fără vreo despăgubire/ răscumpărare.

În altă ordine de idei, solicită a se reține și faptul că ipoteza încetării anticipate a contractului de concesiune nu este dovedită nici măcar la nivel de aparență pentru că prin acea notificare din 13 ianuarie 2026 apelantul solicită eliberarea terenului în termen de 15 zile, făcând apel la spiritul lor civic și afirmându-și intențiile de creștere a capacității de parcare în zonă, fără a face vreo referire la denunțarea unilaterală a contractului, la încetarea sa anticipată sau la temeiul contractual/legal care ar justifica o astfel de măsură.

În considerarea tuturor acestor aspecte, este pe deplin justificată statuarea primei instanțe în sensul că intimații au făcut dovada aparenței dreptului în favoarea lor.

3. Fără temei pretinde apelantul că nu ar fi îndeplinită condiția urgenței.

Așa cum se arată prin memoriul de apel, situațiile care pot justifica îndeplinirea condiției urgenței se referă la păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara ori înlăturarea piedicilor care s-ar putea ivi cu prilejul unei executări.

În speță, intimații au susținut și judecătorul fondului a reținut că măsura dispusă este necesară pentru prevenirea unei pagube iminente, care nu s-ar putea repara, constând în

desființarea construcției lor și în privarea lor de dreptul de proprietate asupra acestei construcții, coroborată cu absența oricărei despăgubiri, cu încălcarea flagrantă a exigențelor impuse de art. 1 din Protocolul Adițional nr. 1 la Convenția Europeană a drepturilor omului.

În plus, demersurile de desființare a construcției și lucrările de demolare, prin efectele definitive pe care le-ar avea, ar produce, în mod indubitabil, o pagubă care nu s-ar putea repara, în contextul în care o eventuală demolare a construcției ar paraliza demersul nostru judiciar întreprins pe calea dreptului comun și ar materializa o încetare anticipată a contractului de concesiune în alte condiții decât cele expres și limitativ stabilite prin clauzele contractuale.

Cu privire la caracterul ireparabil al pagubei ce ne-ar fi cauzată prin demolarea construcției, solicită a se reține că o eventuală despăgubire a lor cu suma reprezentând contravaloarea construcției nu ar fi de natură să acopere în totalitate prejudiciul la care sunt expuși deoarece o astfel de despăgubire, astfel cum este ea reglementată contractual, nu ar acoperi și lipsa de folosință a construcției pe toată durata termenului contractual și nici disconfortul pe care l-ar suferi ca urmare a imposibilității de a se folosi de garajul lor în tot intervalul de timp rămas până la expirarea duratei concesiunii.

Dispozițiile legale invocate de apelant referitoare la regimul juridic al bunurilor din domeniul privat al municipalității, la principiul priorității satisfacerii interesului public și la împrejurările concrete care ar justifica un interes public pentru demolarea construcției noastre nu au nici o legătură cu îndeplinirea condiției urgenței întrucât apelantul nu se poate prevala de aceste dispoziții legale pentru a încălca alte dispoziții legale imperative, respectiv pentru a se sustrage de la îndeplinirea propriilor obligații contractuale în contextul în care contractul de concesiune are putere de lege între părțile contractante conform art. 1270 cod civil, ceea ce înseamnă că valorificarea presupusului interes public invocat nu se poate realiza înafara condițiilor și procedurii pe care părțile au agreeat-o cu prilejul încheierii contractului.

În fine, în ceea ce privește practica judiciară invocată de apelant, învederează faptul că aceasta vizează situații juridice diferite de cea dedusă judecării în cauza de față, respectiv situații în care contractele de concesiune au expirat prin ajungerea la termen sau în care construcțiile ce se cereau a fi demolate fuseseră autorizate ca și construcții provizorii, or în speță raporturile juridice dintre noi și apelant se grefează pe un contract de concesiune care urmează să își producă efecte până la data de 15 mai 2052 și pe eliberarea unei autorizații de construire pentru o clădire definitivă, cu fundații și elevații de beton, pereți din zidărie BCA, planșeu și șarpantă din lemn.

Față de toate argumentele invocate anterior, apelul este nefondat și solicită a fi respins, iar în temeiul art. 453 cod procedură civilă solicită și obligarea apelantului la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, au fost invocate disp. art. 470 alin. 5 rap. la art. 205 cod procedură civilă, art. 997 și urm., art. 453 cod procedură civilă.

În dovedirea susținerilor din întâmpinare, înțeleg să se folosească de proba cu înscrisuri.

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

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 președințială, este preferabilă din punct de vedere legal, în condițiile unei sumare caracterizări și analize a situației de fapt.

Astfel, referitor la condiția aparenței dreptului, Tribunalul reține că prima instanță a făcut o corectă analiză, reținând că aceasta este întrunită în favoarea reclamantului având în vedere faptul că contractul de concesiune încheiat între părți are o durată de 49 de ani, fiind valabil până în anul 2025.

Totodată, potrivit clauzei inserate de părți la art. 16 din contract, concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

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

Apelantul invocă adresa nr. 49087/09.10.2025 potrivit căreia reclamanții 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, reclamanții au dovedit îndeplinirea condiției criticate prin înscrisurile depuse în fața primei instanțe.

Din probatoriul sumar administrat în prezenta procedură, Tribunalul reține că reclamanții 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, contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 2983/20.07.2004.

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 11 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 reclamanți prin adresa nr. 1084/13.01.2026 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 apelantul pârât **Municipiul Suceava – prin primar**, cu sediul în Suceava, bd. 1 Mai, nr. 5A, județul Suceava, împotriva sentinței civile nr. 718/04.02.2026, pronunțate de Judecătoria Suceava, în contradictoriu cu intimații reclamanți [REDACTAT], ambii cu domiciliul procesual ales la cabinet de avocat Nedelcu Luminița, în Suceava, str. Ștefan cel Mare, nr. 47, bl. A1, sc. C, ap. 1A, județul Suceava, ca nefondat

Definitivă.

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

Președinte,
Vătămănescu Lucica

Judecător,
Hariton Daniela Loredana

Grefier,
Olinici Roxana Domnica

Red.: V.L.
Jud. fond P.I.G.
Tehnored.: V.L./ORD
5 ex./07.05.2026