



NR: 37718
DATA: 21/07/2026
COD: 27DEA



Nr. 1/20.07.2026

1. Serv. APPR
2. Serv. juridic
21.07.2026

Către

CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI SUCEAVA

Primarul Municipiului Suceava,

Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, jud. Suceava,

Fax: +40 230 520593 Tel: +40 230 212696

primsv@primariasv.ro

Subsemnatul [REDACTED], CNP [REDACTED], domiciliat în mun. Suceava, strada Teilor nr. 1, bl. Iris, sc. A, et. 2, ap. 11, jud. Suceava, **cu domiciliul ales în vederea comunicării actelor de procedură la adresa de email: avocatarbitraj@gmail.com, și str. Mihai Eminescu nr. 10, ap. 2, mun. Suceava**, formulez în temeiul art. 7 alin. 1¹ L. 554/2004 prezentul

RECURS ADMINISTRATIV

prin care vă solicit **revocarea Hotărârii Consiliului Local Suceava nr. 208/30.06.2026**, prin care s-a aprobat încetarea anticipată a contractului de concesiune nr. 2746 din 30.03.2023, motivat de existența unui pretins interes public, întrucât actul administrativ este afectat de grave vicii de legalitate și de temeinicie, fiind adoptat cu încălcarea dispozițiilor legale incidente, a principiului proporționalității, a principiului securității raporturilor juridice, a principiului protecției încrederii legitime și a dreptului de proprietate garantat de Constituția României și de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Prezenta procedură prealabilă este formulată având în vedere faptul că măsura dispusă prin hotărârea atacată produce consecințe deosebit de grave asupra drepturilor și intereselor mele legitime, fiind aptă să conducă la încetarea anticipată a unui raport juridic născut și executat în mod legal de aproximativ 29 de ani, precum și la lipsirea mea de folosința unui **garaj auto, edificat și exploatat cu acordul expres al autorității publice**.

Situația de fapt relevă că însuși Municipiul Suceava, prin autoritățile sale, a apreciat în anul 1997 că terenul în litigiu poate fi valorificat prin concesiune în vederea edificării unei construcții cu destinație garaj auto. În acest scop a fost încheiat contractul de concesiune pentru o durată de 30 de ani cu autorul subsemnatului, numitul [REDACTED] autoritatea publică aprobând în mod

succesiv toate etapele necesare realizării investiției. În anul 2023 contractul de concesiune a fost preluat de către subsemnatul.

Astfel, **concesiunea reprezintă** expresia unei opțiuni administrative asumate, concretizată prin emiterea actelor administrative necesare realizării investiției. În baza acestora au fost efectuate investiții considerabile, a fost edificată construcția, aceasta a fost recepționată și întabulată, iar activitatea parcare auto desfășurată în incintă a fost autorizată și exercitată în mod continuu, în deplină legalitate, timp de aproximativ 29 de ani.

Prin urmare, **toate investițiile realizate au fost efectuate în considerarea actelor emise chiar de autoritatea publică**, cu convingerea legitimă că raportul juridic de concesiune se va desfășura pe întreaga perioadă pentru care a fost încheiat, respectiv până în anul 2027, atât timp cât concesionarul își respectă obligațiile contractuale.

Cu toate acestea, după aproximativ 29 de ani de la încheierea contractului și după ce a încurajat, autorizat și validat realizarea investiției, aceeași autoritate publică decide încetarea anticipată a concesiunii, invocând existența unui interes public constând în realizarea unei zone funcționale cu caracter pietonal și amenajarea unor spații verzi.

Din documentele care au stat la baza adoptării hotărârii rezultă însă că această intenție este fundamentată, în principal, prin existența unei **note conceptuale privind reconfigurarea urbană**, fără ca din actele publice să rezulte existența unei documentații edificatoare și complete care să demonstreze caracterul concret, actual și indispensabil al măsurii dispuse.

Mai mult decât atât, analiza documentelor publice relevă faptul că nota conceptuală **are rolul de a fundamenta oportunitatea unei viitoare investiții publice și de a contura direcțiile generale de dezvoltare urbană a zonei**. Prin natura sa, aceasta reprezintă un document preliminar, care nu stabilește soluția tehnică definitivă și nu poate fundamenta, prin el însuși, afectarea unor drepturi contractuale aflate în executare.

Din cuprinsul notei conceptuale nu rezultă că autoritatea ar fi efectuat o analiză privind impactul asupra raporturilor juridice existente și nici că ar fi evaluat efectele produse asupra concesiunii aflate în derulare. Documentul nu conține o analiză comparativă între soluția propusă și alte variante posibile și nu justifică de ce tocmai terenul concesionat trebuie afectat pentru realizarea investiției.

De asemenea, nota conceptuală nu stabilește imposibilitatea păstrării construcției existente și nici nu demonstrează că obiectivele urmărite nu pot fi realizate prin adaptarea proiectului ori prin identificarea unei alte soluții urbanistice.

Întreaga analiză a legalității hotărârii trebuie realizată pornind de la această împrejurare esențială, respectiv faptul că autoritatea publică urmărește desființarea unui raport juridic stabil și afectarea unei investiții private realizate cu acordul său expres, motiv pentru care **simpliciter invocare generică a interesului**

public nu este suficientă, ci acesta trebuie demonstrat în mod riguros, prin elemente obiective, concrete și actuale, de natură să justifice o ingerință atât de gravă în drepturile concesionarului.

Hotărârea este nelegală întrucât nu demonstrează existența unui interes public actual, concret și suficient de puternic pentru a justifica încetarea anticipată a unei concesiuni valabile până în anul 2027.

Potrivit contractului de concesiune, răscumpărarea poate interveni numai în măsura în care aceasta este impusă de existența unui **interes public**. O asemenea clauză nu poate fi interpretată însă în sensul că simpla afirmare a existenței unui interes public ar conferi autorității dreptul discreționar de a înceta unilateral un raport juridic aflat în curs de executare.

Dimpotrivă, **interesul public trebuie să fie unul real, actual, concret și demonstrabil**, iar existența acestuia trebuie să rezulte din elemente obiective, verificabile și suficient motivate, nu din simple intenții administrative sau din proiecte aflate într-o fază incipientă de analiză.

Or, din înscrisurile care au stat la baza adoptării hotărârii rezultă că fundamentarea măsurii se sprijină, în esență, pe existența unei **note conceptuale privind reconfigurarea urbană**, document care exprimă o viziune sau o intenție administrativă privind o posibilă reorganizare a zonei.

Ce este NOTA CONCEPTUALĂ?

Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice (Monitorul Oficial, Partea I nr. 1061 din 29 decembrie 2016).

Art. 1.-

(1) Prezenta hotărâre reglementează etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice pentru realizarea obiectivelor/proiectelor noi de investiții în domeniul construcțiilor, a lucrărilor de intervenții la construcții existente și a altor lucrări de investiții, denumite în continuare obiective de investiții, ale căror cheltuieli, destinate realizării de active fixe de natura domeniului public și/sau privat al statului/unității administrativ-teritoriale ori de natura domeniului privat al persoanelor fizice și/sau juridice, se finanțează total sau parțial din fonduri publice, respectiv din bugetele prevăzute la art. 1 alin. (2) din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, și la art. 1 alin. (2) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Documentațiile prevăzute la alin. (1) se elaborează, pe etape, astfel:

a) în etapa I:

(i) nota conceptuală;

(ii) tema de proiectare;

- b) în etapa a II-a:
 - (i) studiul de prefezabilitate, după caz;
 - (ii) studiul de fezabilitate sau documentația de avizare a lucrărilor de intervenții, după caz;
- c) în etapa a III-a:
 - (i) documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, denumită în continuare D.T.A.C./documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare, denumită în continuare D.T.A.D.; 23/11/2023 - subpunctul a fost modificat prin Hotărâre 1116/2023
- d) în etapa a IV-a:
 - (i) proiectul tehnic de execuție.

Art. 3.-

(1) **Nota conceptuală este documentația întocmită de beneficiarul investiției în scopul justificării necesității și oportunității realizării unui obiectiv de investiții, finanțat total sau parțial din fonduri publice.**

(2) Prin nota conceptuală se evidențiază datele preliminare necesare implementării obiectivului de investiții propus și se prezintă informații cu privire la estimarea suportabilității investiției publice.

(3) Conținutul-cadru al notei conceptuale este prevăzut în anexa nr. 1.

CE SUNT DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM, PRIN CARE SE PREVĂD ALTE DIRECTII DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ?

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

Conform art. 44, 45 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

Documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD) sunt reglementări tehnice obligatorii ce definesc modul de dezvoltare și utilizare a terenurilor, avizate de autorități și elaborate de specialiști. Acestea stabilesc funcțiunile, volumetria și infrastructura, reprezentând baza pentru certificatul de urbanism necesar oricărei investiții.

Art. 44.-

(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

(2) Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

(3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Art. 45. -

Documentațiile de urbanism sunt următoarele:

- a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia;
- b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia;
- c) Planul urbanistic de detaliu.

Principalele Tipuri de Documentații de Urbanism:

- **Planul Urbanistic General (PUG)**: Stabilește reglementările pe termen mediu/lung pentru întreaga localitate (intravilan/extravilan), fiind baza pentru dezvoltarea infrastructurii și zonificarea funcțională.
- **Planul Urbanistic Zonal (PUZ)**: Reglementează detaliat o zonă specifică, modificând adesea prevederile PUG (ex: schimbarea funcțiunii unei zone) și este necesar pentru proiecte de mari dimensiuni.
- **Planul Urbanistic de Detaliu (PUD)**: Are un caracter de specialitate și detaliază condițiile de construire pe o parcelă (alinieri, retrageri, înălțime), fiind necesar pentru a asigura compatibilitatea proiectului cu zona

O notă conceptuală nu reprezintă o documentație de urbanism și nu poate constitui, prin ea însăși, dovada existenței unui interes public actual care să justifice desființarea unei concesiuni și afectarea unei investiții private realizate cu acordul autorității publice.

Potrivit HG nr. 907/2016, nota conceptuală reprezintă doar prima etapă în procesul de elaborare a documentației tehnico-economice aferente unei investiții publice, având rolul de a justifica necesitatea și oportunitatea realizării obiectivului și de a evidenția datele preliminare necesare implementării acestuia.

Aceeași hotărâre prevede că ulterior notei conceptuale urmează elaborarea temei de proiectare, a studiului de fezabilitate, a documentației tehnice și a proiectului tehnic de execuție.

Rezultă, așadar, că nota conceptuală nu reprezintă documentația tehnică pe baza căreia se stabilește în mod definitiv modul de realizare a investiției și nici necesitatea afectării unor drepturi deja existente.

Or, în cauza de față, Hotărârea Consiliului Local contestată a fost fundamentată, în principal, pe această documentație preliminară, fără ca din actele administrative să rezulte existența documentațiilor tehnice ulterioare care să demonstreze că afectarea terenului concesionat era necesară pentru realizarea investiției.

Astfel, nu rezultă existența unui studiu de fezabilitate, a unei documentații tehnico-economice aprobate, a unei analize privind soluțiile

alternative, a unei justificări tehnice privind alegerea exactă a acestui amplasament, a unei surse de finanțare ori a unui calendar concret de implementare a investiției.

De asemenea, nu rezultă că autoritatea publică ar fi analizat dacă obiectivul urmărit putea fi realizat prin alte variante care să nu presupună încetarea unei concesiuni aflate în executare și desființarea unei construcții autorizate.

Or, tocmai această analiză era esențială, întrucât măsura adoptată produce consecințe deosebit de grave asupra patrimoniului concesionarului și asupra unei activități desfășurate în mod legal de aproximativ 29 de ani.

În lipsa unor asemenea elemente, **nota conceptuală rămâne un document de orientare administrativă, care exprimă o intenție de dezvoltare urbană, dar care nu demonstrează caracterul actual, concret și indispensabil al interesului public invocat prin hotărârea atacată.**

Mai mult, simpla menționare a realizării unei alei pietonale, parcări și a unui spațiu verde nu este suficientă pentru a justifica măsura dispusă.

Autoritatea avea obligația să explice în mod concret **de ce tocmai terenul concesionat este indispensabil realizării investiției, de ce nu există alte amplasamente ori soluții tehnice și de ce interesul public urmărit prevalează asupra drepturilor dobândite în mod legal de concesionar.**

Aceste aspecte nu pot fi prezumate și nici deduse din formulări generale privind reconfigurarea urbană, ci trebuie demonstrate prin documente și analize tehnice corespunzătoare.

În realitate, documentația care a fundamentat hotărârea nu răspunde niciuneia dintre aceste întrebări esențiale. Nu se explică de ce amplasamentul ocupat de construcția subsemnatului este indispensabil realizării investiției și nici de ce soluția propusă nu putea fi adaptată astfel încât să permită coexistența dintre investiția publică și investiția deja existentă.

Totodată, nu rezultă că autoritatea ar fi analizat costurile pe care încetarea concesiunii le presupune pentru bugetul local, raportat la obligația de răscumpărare prevăzută chiar de contract și nici dacă aceste costuri sunt justificate în raport cu beneficiul public urmărit.

În lipsa unei asemenea analize, concluzia potrivit căreia interesul public impune încetarea concesiunii nu reprezintă rezultatul unei evaluări obiective, ci exprimă exclusiv opțiunea administrației asupra modului în care dorește reorganizarea zonei.

În lipsa unei asemenea demonstrații, hotărârea se întemeiază pe o motivare insuficientă, iar **interesul public invocat rămâne unul afirmat, nu dovedit, ceea ce afectează însăși legalitatea actului administrativ.**

Din analiza actelor care au stat la baza adoptării hotărârii rezultă că autoritatea publică a fundamentat măsura, în principal, prin raportare la **nota conceptuală privind reconfigurarea urbană a zonei**, apreciind că este necesară realizarea unei alei pietonale și a unui spațiu verde.

Cu toate acestea, **nota conceptuală reprezintă doar o etapă preliminară în procesul de elaborare a unei investiții publice**, aceasta având rolul de a identifica necesitatea și oportunitatea unei investiții și de a contura direcțiile generale de dezvoltare.

Prin natura sa, nota conceptuală **nu stabilește soluția tehnică definitivă, nu aprobă amplasamentul final al investiției și nu demonstrează imposibilitatea adoptării unor soluții alternative.**

Or, hotărârea contestată produce efecte juridice deosebit de grave, întrucât urmărește încetarea anticipată a unui contract de concesiune încheiat pentru o perioadă de 30 de ani și afectarea unei investiții private autorizate.

O asemenea măsură nu poate avea la bază exclusiv o notă conceptuală, ci presupune existența unei documentații complete, care să demonstreze în mod obiectiv că terenul concesionat este indispensabil realizării investiției publice.

Mai mult, chiar **contractul de concesiune**, prin dispozițiile **art. 20 alin. 2 lit. e)**, prevede că, în cazul răscumpărării concesiunii, **se va adopta un act administrativ și se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.**

Această prevedere contractuală nu poate fi interpretată formal.

Dimpotrivă, ea evidențiază faptul că exercitarea dreptului de răscumpărare presupune **o analiză tehnică, economică și juridică aprofundată**, aptă să justifice atât necesitatea măsurii, cât și consecințele acesteia asupra concesionarului.

În egală măsură, **realizarea unei alei pietonale și a unui spațiu verde presupune parcurgerea procedurilor specifice prevăzute de legislația în materia amenajării teritoriului și urbanismului**, inclusiv elaborarea și aprobarea documentațiilor urbanistice necesare, în măsura în care investiția implică modificarea reglementărilor urbanistice existente sau schimbarea modului de utilizare a terenului.

Potrivit **art. 44 și 45 din Legea nr. 350/2001**, dezvoltarea urbanistică a unei zone se realizează în baza documentațiilor de urbanism (PUG, PUZ și PUD), acestea având caracter de reglementare și stabilind regulile aplicabile utilizării terenurilor.

Din documentația care a fundamentat hotărârea contestată nu rezultă existența unei analize urbanistice din care să reiasă că schimbarea funcțiunii zonei și afectarea concesiunii în care eram parte erau impuse de documentațiile de urbanism aprobate.

De asemenea, nu rezultă că autoritatea ar fi analizat dacă investiția putea fi adaptată astfel încât să permită menținerea construcției existente sau dacă existau variante alternative care să satisfacă interesul public fără încetarea concesiunii.

În lipsa acestor documente, concluzia că terenul concesionat trebuie răscumpărat apare ca fiind una prematură și insuficient fundamentată.

Este esențial de subliniat că **nu contest dreptul autorității de a promova proiecte de dezvoltare urbană și de a urmări realizarea unor investiții de interes public.**

Ceea ce contest este faptul că, **în lipsa documentației prevăzute de lege și de contract, autoritatea a decis afectarea unui drept contractual aflat în executare și a unei investiții private, fără a demonstra că această măsură este într-adevăr necesară și inevitabilă.**

Or, o hotărâre administrativă nu poate anticipa concluziile unor documentații tehnice și urbanistice care nu există încă sau care nu au fost aprobate potrivit legii. În lipsa acestora, caracterul indispensabil al terenului concesionat rămâne o simplă afirmație, iar nu o concluzie rezultată dintr-o analiză obiectivă și completă.

Hotărârea încalcă principiul proporționalității, întrucât măsura dispusă produce o ingerință excesivă în drepturile concesionarului, fără a demonstra că aceasta este necesară și că nu exista o alternativă mai puțin împovărătoare.

Chiar presupunând, prin absurd, că autoritatea urmărește realizarea unui obiectiv de interes public, acest aspect nu este suficient pentru a justifica orice măsură adoptată în vederea atingerii aceluși scop.

Într-un stat de drept, **existența unui interes public nu exonerează autoritatea de obligația de a respecta principiul proporționalității**, principiu care impune ca măsura adoptată să fie adecvată scopului urmărit, necesară și să păstreze un just echilibru între interesul general și drepturile persoanelor afectate.

Or, din cuprinsul hotărârii și al documentelor care au stat la baza adoptării acesteia nu rezultă că autoritatea ar fi efectuat o asemenea analiză.

Nu rezultă că s-a verificat dacă obiectivul propus putea fi realizat printr-o altă soluție tehnică. Nu rezultă că au fost analizate alte amplasamente. Nu rezultă că s-a evaluat impactul concret asupra concesionarului și nici dacă sacrificiul impus acestuia este unul proporțional cu beneficiul public urmărit.

În realitate, autoritatea a ales soluția cea mai gravă posibilă pentru concesionar, respectiv încetarea anticipată a unei concesiuni valabile până în anul 2027 și afectarea unei construcții autorizate, fără a demonstra că această măsură reprezintă singura variantă posibilă.

Or, **principiul proporționalității obligă autoritatea publică să aleagă măsura care produce cea mai redusă atingere drepturilor particularilor, cu condiția ca interesul public urmărit să poată fi realizat în mod efectiv.**

În cauza de față nu rezultă că autoritatea ar fi analizat dacă obiectivele propuse puteau fi realizate prin **adaptarea proiectului, prin modificarea amplasamentului, prin redimensionarea investiției** sau prin orice altă soluție care să permită păstrarea raportului de concesiune.

De asemenea, nu rezultă că s-ar fi analizat posibilitatea integrării construcției existente în noul concept urbanistic ori dacă investiția putea fi realizată fără afectarea folosinței terenului concesionat.

Documentația care a fundamentat hotărârea pornește direct de la concluzia că încetarea concesiunii este necesară, fără a demonstra că aceasta reprezintă ultima soluție posibilă și fără a analiza existența unor măsuri alternative mai puțin intruzive.

Or, într-o astfel de situație, **nu poate fi considerată respectată cerința proporționalității**, întrucât lipsa analizei alternativelor împiedică verificarea caracterului necesar al măsurii adoptate.

Această lipsă de analiză este cu atât mai evidentă cu cât nu discutăm despre un teren rămas liber sau neutilizat, ci despre **un garaj edificat în baza autorizațiilor emise chiar de autoritatea publică, recepționat, întabulat și utilizat de aproximativ 30 de ani pentru desfășurarea unei activități legale.**

Prin adoptarea hotărârii contestate nu este afectat exclusiv contractul de concesiune.

Sunt afectate investițiile realizate în baza actelor administrative emise de autoritate, folosința construcției, desfășurarea activității autorizate.

Aceste consecințe sunt de o gravitate evidentă și depășesc cu mult simpla încetare a unui raport contractual.

În același timp, din documentele care fundamentează hotărârea nu rezultă în ce măsură realizarea unei alei pietonale și a unui spațiu verde nu putea fi obținută printr-o soluție alternativă, care să afecteze într-o măsură mai redusă drepturile concesionarului.

O autoritate publică nu poate opta direct pentru măsura cea mai intruzivă fără să demonstreze că aceasta era indispensabilă și că toate celelalte variante rezonabile au fost analizate și înlăturate în mod justificat.

Această obligație derivă din principiul proporționalității, care impune autorității să aleagă, dintre toate măsurile apte să atingă scopul urmărit, pe aceea care produce cea mai redusă atingere drepturilor particularilor.

Or, în prezenta cauză, din actele administrative publice nu rezultă existența unei asemenea analize.

Hotărârea nu explică de ce interesul public invocat justifică sacrificarea unei concesiuni aflate în executare de aproximativ 29 de ani, pierderea folosinței unui garaj funcțional și afectarea unei investiții realizate cu acordul expres al autorității publice.

În lipsa acestei analize, măsura apare ca fiind una excesivă și disproporționată în raport cu scopul urmărit, ceea ce constituie un motiv distinct de nelegalitate.

Hotărârea încalcă principiul securității raporturilor juridice și al protecției încrederii legitime, întrucât autoritatea publică urmărește

desființarea unei situații juridice pe care tot aceasta a creat-o și consolidat-o de-a lungul timpului.

Unul dintre principiile fundamentale care guvernează activitatea autorităților publice este acela al **securității raporturilor juridice**, principiu aflat într-o strânsă legătură cu **protecția încrederii legitime** a persoanelor care își desfășoară activitatea în considerarea actelor emise de autoritățile statului.

Aceste principii impun ca persoanele care acționează cu bună-credință, în baza unor acte administrative valabile, să poată avea încredere că situațiile juridice create de autoritate nu vor fi înlăturate în mod arbitrar sau fără existența unor motive excepționale, temeinic justificate.

În prezenta cauză, întreaga investiție a fost realizată exclusiv ca urmare a conduitei autorității publice.

Municipiul a fost cel care a decis concesionarea terenului, a încheiat contractul de concesiune, a aprobat edificarea construcției, a emis autorizațiile necesare și a permis exploatarea garajului pe întreaga perioadă care a urmat.

Mai mult decât atât, pe parcursul tuturor acestor ani, autoritatea nu a contestat nici legalitatea concesiunii, nici destinația terenului și nici existența construcției.

Dimpotrivă, prin conduita sa constantă, autoritatea a confirmat în mod repetat legalitatea raportului juridic și a creat convingerea legitimă că acesta se va desfășura în condițiile stabilite prin contract, respectiv până la expirarea duratei concesiunii.

În aceste condiții, concesionarul a continuat să investească în garajul auto, să îl întrețină, să își organizeze activitatea economică și să își asume obligațiile contractuale, având convingerea că drepturile conferite prin contractul de concesiune vor fi respectate.

Această încredere nu a fost una subiectivă sau arbitrară, ci s-a întemeiat pe actele oficiale emise chiar de autoritatea publică și pe conduita constantă a acesteia timp de aproximativ 29 de ani.

Or, prin hotărârea atacată, aceeași autoritate revine asupra propriei opțiuni administrative și urmărește încetarea anticipată a raportului juridic pe care tot ea l-a creat, fără a demonstra existența unor împrejurări excepționale care să justifice o asemenea schimbare radicală.

Simpla modificare a viziunii administrației asupra modului de amenajare a unei zone nu poate conduce, prin ea însăși, la înlăturarea unor drepturi dobândite și exercitate în mod legal de un concesionar care și-a respectat obligațiile contractuale.

În caz contrar, s-ar ajunge la situația în care orice investiție realizată în baza unui contract încheiat cu o autoritate publică ar deveni permanent incertă, fiind suficient ca, după ani sau chiar decenii, autoritatea să își schimbe opțiunea administrativă pentru a desființa raporturile juridice create anterior.

O asemenea interpretare este incompatibilă cu exigențele statului de drept și cu obligația autorităților publice de a asigura stabilitatea și previzibilitatea raporturilor juridice pe care ele însele le creează.

În cauză nu se poate ignora faptul că eu nu am acționat niciodată împotriva intereselor autorității și nici nu am încălcat obligațiile asumate prin contractul de concesiune.

Dimpotrivă, am respectat toate obligațiile contractuale, am utilizat terenul conform destinației aprobate și am desfășurat activitatea autorizată în deplină legalitate.

În aceste condiții, consecințele schimbării poziției autorității nu pot fi transferate exclusiv asupra concesionarului, care a acționat permanent cu bună-credință și și-a fundamentat investițiile pe actele emise chiar de administrația publică.

Prin urmare, hotărârea contestată afectează grav stabilitatea raporturilor juridice și încalcă principiul protecției încrederii legitime, reprezentând un nou motiv de nelegalitate care impune revocarea acesteia.

Hotărârea contestată nu explică nici schimbarea radicală a poziției autorității publice față de aceeași situație juridică.

În anul 1997, Municipiul Suceava a apreciat că terenul în litigiu poate fi valorificat prin concesiune în vederea edificării unei construcții cu destinație garaj auto.

Această apreciere s-a concretizat prin **încheierea contractului de concesiune**, emiterea **autorizației de construire**, autorizarea executării lucrărilor, recepționarea construcției și permiterea desfășurării activității pe parcursul următorilor aproximativ 29 de ani.

Rezultă astfel că însăși autoritatea publică a apreciat, la momentul respectiv, că existența construcției și executarea contractului de concesiune sunt compatibile cu interesul local și cu dezvoltarea urbanistică a zonei.

Cu toate acestea, prin hotărârea contestată, aceeași autoritate susține o concluzie diametral opusă, respectiv că terenul trebuie răscumpărat pentru realizarea unei alei pietonale, parcuri și a unui spațiu verde.

Hotărârea nu explică însă care sunt împrejurările obiective intervenite ulterior care justifică această schimbare radicală de poziție.

Nu rezultă dacă au intervenit modificări urbanistice esențiale.

Nu rezultă dacă au intervenit constrângeri tehnice noi.

Nu rezultă dacă au fost identificate elemente care nu existau la momentul concesiunii terenului.

Nu rezultă dacă autoritatea avea în vedere încă din anul 1997 realizarea unei asemenea investiții și, dacă da, din ce motiv a decis totuși concesiunea terenului pentru o perioadă de 30 de ani.

Toate aceste aspecte rămân fără răspuns.

Or, o autoritate publică nu poate reveni asupra propriei opțiuni administrative fără a explica în mod concret și riguros motivele care justifică schimbarea acesteia, cu atât mai mult atunci când, în considerarea actelor emise de aceasta, particularul a realizat investiții importante și și-a organizat activitatea economică pe termen lung.

În lipsa unei asemenea justificări, hotărârea atacată apare ca rezultatul unei simple schimbări de oportunitate administrativă, iar nu al unor împrejurări obiective care să facă imposibilă menținerea raportului contractual.

Or, simpla schimbare a viziunii administrației asupra modului de amenajare a unei zone nu poate justifica, prin ea însăși, încetarea anticipată a unui contract de concesiune aflat în executare și afectarea unor drepturi dobândite în mod legal.

Mai mult, dacă autoritatea apreciază în prezent că interesul local impune afectarea terenului concesionat, avea obligația să demonstreze nu doar existența interesului public actual, ci și motivele pentru care evaluarea realizată în anul 1997 nu mai corespunde realității actuale.

O asemenea analiză lipsește în totalitate, hotărârea neexplicând de ce situația juridică pe care aceeași autoritate a creat-o și a consolidat-o timp de aproximativ 29 de ani trebuie înlăturată în prezent.

Hotărârea este insuficient motivată, iar documentația care a stat la baza adoptării acesteia nu justifică măsura dispusă și nu demonstrează necesitatea încetării contractului de concesiune.

Potrivit principiului legalității actelor administrative, orice hotărâre a autorității deliberative trebuie să fie rezultatul unei analize reale, complete și obiective a situației de fapt și de drept.

Obligația de motivare nu reprezintă o simplă cerință formală, ci constituie o garanție esențială împotriva arbitrariului administrației publice. Din cuprinsul motivării trebuie să rezulte în mod clar **de ce se impune măsura adoptată, care sunt împrejurările concrete care o justifică și care este raționamentul urmat de autoritate în alegerea soluției respective.**

În cauza de față, analiza documentelor care au stat la baza adoptării hotărârii relevă că aceste exigențe nu sunt îndeplinite.

Astfel, **nota conceptuală** are ca obiect prezentarea unei viziuni generale privind reconfigurarea urbanistică a zonei și identificarea unor direcții de dezvoltare, însă aceasta nu conține o analiză concretă privind necesitatea încetării contractului de concesiune și nici nu justifică afectarea investiției realizate de subsemnatul.

Din cuprinsul notei conceptuale nu rezultă de ce realizarea obiectivului propus nu ar putea fi compatibilă cu menținerea raportului de concesiune și nici de ce amplasamentul ocupat de construcția existentă ar reprezenta singura soluție posibilă pentru implementarea proiectului.

Nota conceptuală descrie intenția de reorganizare a zonei, însă nu demonstrează că această reorganizare nu poate fi realizată prin alte variante tehnice și nu explică de ce este necesară tocmai încetarea concesiunii existente.

Mai mult, documentația care a fundamentat hotărârea nu conține o analiză a consecințelor pe care măsura le produce asupra concesionarului.

Nu rezultă că autoritatea ar fi evaluat investițiile realizate în baza contractului de concesiune, valoarea economică a activității desfășurate, impactul asupra funcționării societății sau efectele produse asupra unui raport juridic aflat în executare de aproximativ 29 de ani.

Lipsește orice analiză privind raportul dintre beneficiul public urmărit și prejudiciul cert produs concesionarului, deși tocmai această evaluare trebuia să stea la baza unei decizii care afectează în mod direct drepturi dobândite în temeiul unor acte administrative valabile.

În egală măsură, documentele care au stat la baza hotărârii nu evidențiază existența unei analize comparative între soluția aleasă și alte soluții posibile.

Nu rezultă că s-ar fi analizat dacă obiectivele propuse puteau fi realizate prin adaptarea proiectului, prin modificarea traseului acestuia sau prin identificarea unei alte variante urbanistice care să permită atât realizarea investiției publice, cât și menținerea drepturilor deja dobândite de concesionar.

O asemenea analiză era indispensabilă, întrucât administrația publică are obligația de a adopta măsura care afectează în cea mai mică măsură drepturile persoanelor atunci când există mai multe soluții apte să atingă același scop.

Or, din actele administrative comunicate nu rezultă că această obligație ar fi fost respectată.

De asemenea, motivarea hotărârii nu răspunde unei întrebări esențiale: **de ce, după aproximativ 29 de ani în care autoritatea a considerat compatibilă existența construcției cu interesul public, aceeași construcție a devenit, în prezent, incompatibilă cu dezvoltarea zonei.**

Hotărârea nu explică ce împrejurări noi au intervenit, care sunt elementele obiective ce justifică schimbarea radicală a poziției administrației și nici de ce interesul public invocat nu putea fi satisfăcut fără desființarea unui raport juridic stabil și fără afectarea unei investiții autorizate.

În lipsa acestor explicații, **motivarea actului administrativ este una aparentă**, limitându-se la enunțarea scopului urmărit, fără demonstrarea necesității măsurii concrete adoptate.

Or, o motivare care nu permite verificarea raționamentului autorității și nu justifică în mod efectiv ingerința în drepturile concesionarului nu poate fundamenta legalitatea unei hotărâri cu consecințe atât de importante.

Prin urmare, hotărârea contestată este afectată de un evident viciu de motivare, ceea ce constituie un motiv distinct de nelegalitate și impune revocarea acesteia.

Autoritatea publică a interpretat în mod eronat clauzele contractului de concesiune privind răscumpărarea, ignorând condițiile expres prevăzute de părți pentru exercitarea acestui drept.

În fundamentarea hotărârii atacate, autoritatea publică a apreciat că dispozițiile **art. 20 alin. 2 lit. e)** din contractul de concesiune îi permit încetarea unilaterală a raportului contractual prin răscumpărare.

O asemenea interpretare este însă incompletă și contrară voinței părților exprimată prin contract.

Dispozițiile art. 20 alin. 2 lit. e) nu pot fi interpretate în mod izolat, ci trebuie coroborate cu întregul art. 20 și, în special, cu dispozițiile lit. a), care stabilesc condițiile în care poate interveni încetarea concesiunii pentru cauze ce țin de interesul public.

Contractul nu consacră un drept discreționar al concedentului de a înceta concesiunea ori de câte ori apreciază oportună o altă utilizare a terenului, ci reglementează **situații excepționale**, în care interesul public justifică o asemenea măsură.

Prin urmare, simpla invocare a art. 20 alin. 2 lit. e) nu este suficientă.

Autoritatea avea obligația să demonstreze că sunt întrunite toate condițiile prevăzute de contract pentru exercitarea dreptului de răscumpărare, respectiv existența unui interes public real, concret și suficient de important încât să justifice încetarea anticipată a unei concesiuni încheiate pe durata de 30 de ani.

Or, din documentația care a stat la baza adoptării hotărârii nu rezultă o asemenea demonstrație.

Mai mult, interpretarea susținută de autoritate goleşte de conținut chiar garanțiile instituite prin contract.

Dacă art. 20 alin. 2 lit. e) ar fi interpretat în sensul că permite încetarea concesiunii ori de câte ori administrația își schimbă opțiunea privind amenajarea unei zone, durata contractului ar deveni pur formală, iar concesionarul nu ar mai beneficia de nicio stabilitate juridică, deși și-a întemeiat investițiile pe existența și executarea acestui contract.

Aceasta nu poate fi voința părților la momentul încheierii convenției și nici interpretarea care se desprinde din economia contractului.

Clauzele contractuale trebuie interpretate sistematic, iar nu izolat, fiecare dispoziție fiind analizată în legătură cu celelalte clauze și cu scopul pentru care contractul a fost încheiat.

În aceste condiții, art. 20 alin. 2 lit. e) nu poate constitui, prin el însuși, temei suficient pentru încetarea concesiunii, în lipsa unei demonstrații concrete că sunt îndeplinite condițiile contractuale care justifică exercitarea acestui drept excepțional.

Autoritatea publică are, fără îndoială, competența de a stabili prioritățile privind dezvoltarea urbană a municipiului și de a promova investiții pe care le apreciază utile pentru comunitate.

Această competență nu este însă discreționară și nu poate fi exercitată cu încălcarea drepturilor dobândite în mod legal de particulari și nici cu nesocotirea obligațiilor asumate prin contractele încheiate chiar de autoritatea publică.

În prezenta cauză, întreaga argumentație care fundamentează hotărârea atacată este construită în jurul ideii că realizarea unei alei pietonale și a unui spațiu verde reprezintă o soluție oportună pentru dezvoltarea zonei.

Subsemnatul nu contest dreptul autorității publice de a urmări astfel de obiective și nici utilitatea investițiilor publice destinate dezvoltării municipiului.

Ceea ce se contestă este modalitatea în care autoritatea a înțeles să atingă acest obiectiv, fără a demonstra că sunt îndeplinite condițiile legale și contractuale care permit încetarea anticipată a unei concesiuni aflate în executare.

Într-un stat de drept, oportunitatea administrativă nu poate înlocui obligația autorității de a demonstra legalitatea măsurii adoptate.

De asemenea, oportunitatea nu poate suplini lipsa unei documentații complete și nici obligația de a justifica de ce măsura aleasă este singura aptă să satisfacă interesul local.

Cu alte cuvinte, faptul că administrația apreciază că o anumită investiție este utilă nu conduce automat la concluzia că aceasta poate afecta orice raport juridic existent și orice drept dobândit în mod legal.

Or, exact această demonstrație lipsește din documentația care a fundamentat hotărârea contestată.

Hotărârea contestată nu demonstrează că amplasamentul ocupat de terenul concesionat este indispensabil realizării investiției propuse.

Din documentele care au fundamentat hotărârea rezultă intenția autorității de a realiza o investiție de interes public în zonă.

Nu rezultă însă că această investiție poate fi realizată exclusiv prin afectarea terenului concesionat.

Între aceste două aspecte există o diferență esențială.

Existența unui proiect de interes public nu conduce automat la concluzia că orice teren aflat în perimetrul acestuia trebuie afectat și nici că toate raporturile juridice existente trebuie desființate.

În prezenta cauză, autoritatea nu demonstrează de ce amplasamentul ocupat de construcția subsemnatului este indispensabil realizării investiției și nici de ce obiectivul urmărit nu ar putea fi realizat printr-o altă configurare a proiectului.

Din documentele comunicate nu rezultă existența unei analize tehnice care să stabilească imposibilitatea utilizării unui alt amplasament și nici nu rezultă că

ar fi fost analizată adaptarea soluției propuse astfel încât să fie conservate drepturile deja existente.

În lipsa unei asemenea demonstrații, necesitatea afectării concesiunii rămâne o simplă afirmație a autorității, iar nu concluzia unei analize obiective și fundamentate.

Hotărârea nu analizează nici consecințele pe termen lung ale încetării concesiunii asupra raporturilor juridice existente

În adoptarea unui act administrativ cu efecte atât de importante, autoritatea avea obligația de a analiza nu doar beneficiile urmărite prin realizarea investiției, ci și consecințele pe care măsura le produce asupra raporturilor juridice deja existente.

Or, din documentele comunicate nu rezultă că ar fi fost analizate efectele pe termen lung generate de încetarea concesiunii.

Nu rezultă că autoritatea ar fi evaluat impactul asupra stabilității raporturilor contractuale pe care chiar aceasta le-a creat și nici efectele pe care o asemenea măsură le produce asupra încrederii pe care particularii trebuie să o poată avea în actele emise de administrația publică.

Acest aspect depășește interesul exclusiv al subsemnatului.

Acceptarea unei asemenea modalități de exercitare a dreptului de răscumpărare ar crea o stare de incertitudine pentru orice concesionar care realizează investiții în baza unui contract încheiat cu autoritatea publică, întrucât durata concesiunii ar deveni dependentă exclusiv de schimbarea opțiunilor administrației privind dezvoltarea urbanistică a zonei.

Or, tocmai pentru evitarea unei asemenea insecurități juridice, contractul condiționează exercitarea dreptului de răscumpărare de existența unor împrejurări excepționale, care trebuie demonstrate în mod riguros.

Hotărârea nu justifică alegerea măsurii răscumpărării ca singur instrument juridic apt să conducă la realizarea obiectivului urmărit

Din analiza documentelor care au stat la baza adoptării hotărârii nu rezultă doar lipsa unei fundamentări suficiente a interesului local, ci și **lipsa unei justificări privind alegerea măsurii concrete a răscumpărării concesiunii.**

Autoritatea pornește de la premisa că încetarea contractului de concesiune reprezintă soluția necesară pentru realizarea investiției, fără a explica de ce această măsură a fost preferată și fără a demonstra că nu existau alte modalități juridice sau tehnice prin care obiectivul urmărit putea fi realizat.

Hotărârea nu conține nicio analiză din care să rezulte că răscumpărarea reprezintă singura soluție posibilă și nici că toate celelalte variante au fost examinate și înlăturate în mod justificat.

Or, o autoritate publică nu poate adopta măsura cea mai gravă pentru particular fără a demonstra că aceasta era indispensabilă și că nicio altă soluție nu permitea atingerea scopului urmărit.

În lipsa unei asemenea analize, **răscumpărarea apare ca o opțiune administrativă, iar nu ca o necesitate rezultată din documentele care au fundamentat hotărârea.**

Acest aspect este cu atât mai important cu cât **răscumpărarea concesiunii nu constituie regula executării contractului, ci o excepție**, aplicabilă numai în condițiile expres prevăzute de părți.

Prin urmare, **tocmai caracterul excepțional al acestei măsuri impunea o motivare mult mai riguroasă decât cea care rezultă din hotărârea contestată**, atât sub aspectul necesității sale, cât și sub aspectul imposibilității utilizării unei alte soluții.

Hotărârea nu demonstrează că interesul local invocat are caracter actual și nu unul viitor sau eventual

Un alt aspect care lipsește din fundamentarea hotărârii îl reprezintă caracterul actual al interesului local invocat.

Din documentele comunicate rezultă intenția autorității de a realiza, în viitor, o investiție de interes public.

Nu rezultă însă că, la momentul adoptării hotărârii, exista o necesitate imediată care să impună încetarea raportului de concesiune.

Această distincție este esențială.

Existența unui proiect avut în vedere pentru viitor nu echivalează automat cu existența unui interes local actual care să justifice afectarea imediată a unui raport juridic aflat în executare.

Autoritatea avea obligația să demonstreze că interesul local invocat există în prezent și că acesta nu poate fi satisfăcut fără încetarea concesiunii.

Or, această demonstrație nu rezultă din documentele care au fundamentat hotărârea.

Față de toate considerentele expuse, apreciem că Hotărârea Consiliului Local nr. 208/30.06.2026 este rezultatul unei fundamentări incomplete și insuficiente, fiind adoptată cu încălcarea dispozițiilor legale și contractuale incidente, precum și a principiilor care guvernează activitatea administrației publice.

Documentația care a stat la baza adoptării hotărârii nu demonstrează că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de contract pentru exercitarea dreptului de răscumpărare și nici nu justifică în mod concret necesitatea încetării anticipate a unui raport de concesiune aflat în executare de aproximativ 29 de ani.

Totodată, **nu rezultă că autoritatea ar fi analizat existența unor soluții alternative, că ar fi evaluat impactul real al măsurii asupra concesionarului ori că ar fi demonstrat caracterul indispensabil al afectării terenului concesionat pentru realizarea investiției propuse.**

Mai mult, hotărârea contestată ignoră faptul că situația juridică existentă este rezultatul propriilor acte administrative emise de Municipiul Suceava, respectiv încheierea contractului de concesiune, emiterea autorizației de construire și permiterea exploatării investiției pe parcursul unei perioade îndelungate.

În aceste condiții, simpla schimbare a opțiunii administrației cu privire la modul de amenajare a zonei nu poate justifica, în lipsa unei demonstrații obiective și complete, înlăturarea unor drepturi dobândite și exercitate în mod legal.

Subsemnatul nu contest dreptul autorității publice de a urmări dezvoltarea urbană a municipiului și nici necesitatea realizării unor investiții de interes public, însă aceste obiective trebuie realizate cu respectarea legii, a contractelor încheiate și a drepturilor dobândite în mod legal de particulari.

Interesul public și interesul privat nu sunt noțiuni antagonice, iar administrația are obligația de a identifica soluțiile care permit realizarea investițiilor publice fără afectarea inutilă sau excesivă a drepturilor existente ori, atunci când o asemenea afectare este inevitabilă, de a demonstra în mod riguros că sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute de lege și de contract.

Or, în prezenta cauză, această demonstrație lipsește.

Pentru toate aceste motive, vă solicit să procedați la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/30.06.2026, ca fiind nelegală și netemeinică, iar, în situația în care autoritatea va aprecia că se impune menținerea acesteia, îmi voi exercita dreptul de a formula acțiune în contencios administrativ, în condițiile Legii nr. 554/2004, pentru anularea hotărârii și repararea integrală a prejudiciilor cauzate.

În drept: art. 7 alin. 1¹ L. 554/2004.

**Potent,
prin av. Răzvan Viorescu**



Subiect: Fwd: Recurs administrativ impotriva HCL nr. 208 din 30.06.2026 [REDACTED]

de la: razvan v <razvanviorescu@gmail.com>

Data: 20.07.2026, 15:02

Către: Primaria Suceava <primsv@primariasv.ro>

reeadascalu@gmail.com>

Date: Mon, Jul 20, 2026 at 2:47 PM

Subject: Recurs administrativ impotriva HCL nr. 208 din 30.06.2026 [REDACTED]



--

=====

Razvan Viorescu

Lawyer, Suceava Bar

Associate Professor PhD., University of Suceava

Phone: +40 722 529.815

Fax: +40 330 803.236

Web: www.avocatisuceava.ro

Email: razvanviorescu@gmail.com

razvan.viorescu@fdsa.usv.ro

=====

NB. DOCUMENTE SEMNATE DIGITAL, in conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 910/2014 al Parlamentului European și al Consiliului din 23 iulie 2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă și de abrogare a Directivei 1999/93/CE, Legea nr. 455/2001 privind semnătura electronică

Înalta Curte a reținut că *"în cazul în care cererile sunt adresate instanțelor în format electronic, semnătura digitală conectează identitatea electronică a semnatarului cu documentul digital, neputând fi copiată de pe un document digital pe altul, fapt ce conferă documentului autenticitate (atestă faptul că documentul aparține persoanei semnatare, iar autorul documentului nu își poate declina răspunderea pentru conținutul documentului cu semnătură electronică validă). Practic, semnătura electronică (digitală) validă oferă instanței o garanție a faptului că mesajul sau documentul digital este creat de către persoana care l-a semnat, iar conținutul mesajului sau documentului digital nu a fost modificat de la data emiterii acestuia."* (Decizia nr. 520 din 7 martie 2019, pronunțată de Secția I civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție)

Disclaimer: This email and any files transmitted with it is intended only for the named recipients and may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient, please do not read, copy, use or disclose the contents of this communication to others and notify the sender immediately. Then please delete the email and any copies of it. Thank you.

P Please consider the environment before printing this e-mail.

Attachments area