

1. Serv. A.P.R.P.
2. Serv. juridic
23.07.2026

Cabinet avocat „NEDELCU LUMINIȚA”
Suceava, str. Ștefan cel Mare, nr. 47, Bloc A1, sc. C, ap. 1A, jud. Suceava
Tel/fax 0230/531.045



av.nedelculuminita@gmail.com



NR: 38159
DATA: 23/07/2026
COD: 2846E

Către Consiliul local Suceava

Subsemnații [redacted] și

[redacted] domiciliati în mun.
Suceava, str. [redacted] nr. 2, bloc 34, sc. A, etaj [redacted] jud. Suceava
reprezenți convențional de av. [redacted] cu sediul profesional la
care ne alegem domiciliul pentru comunicarea actelor de procedură în
mun. Suceava, str. Ștefan cel Mare, nr. 47, bloc A1, scara C, ap. 1 A, jud.
Suceava, în temeiul art. 7 din Legea nr. 554/2004 formulăm

PLÂNGERE PREALABILĂ

prin care solicităm revocarea HCL nr. 202 din 30 iunie 2026, prin care s-a
aprobat încetarea înainte de termen a contractului de concesiune nr. 123 din 27
iulie 1999.

Cererea de revocare a hotărârii sus menționate este justificată de
faptul că actul administrativ a fost emis cu nesocotirea clauzelor din
contractul de concesiune și a forței obligatorii a acestui contract, consacrată
de art. 1270 cod civil, precum și nesocotirea documentației ce a stat la baza
proiectului de hotărâre. Astfel:

Prin contractul de vânzare cumpărare nr. 911 din 4 mai 2017, noi am
dobândit prin cumpărare de la vânzătorii [redacted]
dreptul de proprietate cu privire la construcția cu destinația de garaj auto
situată în mun. Suceava, str. Ion Neculce, identică cu imobilul cadastral nr.
50894- C1 din CF 50894 a UAT Suceava, prețul achitat de noi pentru această
vânzare fiind de 6.000 euro.

Construcția astfel dobândită a fost edificată de vânzători în temeiul
autorizației de construire nr. 375 din 19 noiembrie 1999, autorizație emisă
pentru o clădire definitivă, cu fundații și elevații de beton, pereți din zidărie
BCA, planșeu și șarpantă din lemn.

Suprafața de 21 m.p. teren aferentă garajului a fost concesionată vânzătorului Ghiuță Vasile prin contractul de concesiune nr. 123 din 27 iulie 1999, încheiat pe o durată de 30 de ani, adică până la data de 27 iulie 2029, iar dreptul de folosință acordat prin contractul de concesiune ne-a fost transmis nouă prin contractul de vânzare cumpărare nr. 911/ 2017, sens în care a fost încheiat actul adițional nr. 1 la contractul de concesiune.

Prin actul administrativ contestat s-a dispus încetarea înainte de termen a contractului de concesiune cu plata sumei de 25,53 lei reprezentând răscumpărarea folosinței pentru perioada 1 iulie 2026- 31 decembrie 2029.

La baza acestei hotărâri au stat Nota Conceptuală întocmită de Direcția tehnică și de investiții din subordinea Primarului mun. Suceava și documentația tehnico economică nr. 31377 din 19 iunie 2026, prin care s-a cuantificat valoarea răscumpărării la suma de 25,53 lei, sumă ce reprezintă contravaloarea redevenței achitate în avans pentru perioada 1 iulie 2026 27 iulie 2029.

Sub aspectul temeiurilor juridice și contractuale, hotărârea sus menționată a fost motivată prin prisma disp. art. 872 alin. 3 din codul civil și a prevederilor art. 14 alin. 2 lit. e din contractul de concesiune nr. 123 din 27 iulie 1999, însă nici una din aceste reglementări nu justifică încetarea contractului înainte de termen prin răscumpărare.

Astfel, dispozițiile art. 872 din codul civil se referă la exercitarea dreptului de concesiune, iar alin. 3 al acestei norme prevede că „în toate cazurile exercitarea drepturilor de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.”

Această reglementare nu are nici o legătură cu încetarea contractului de concesiune înainte de termen prin răscumpărare, ci vizează, astfel cum rezultă chiar din denumirea marginală a textului și din aliniatele 1 și 2, doar controlul concedentului cu privire la actele materiale și juridice pe care le poate efectua concesionarul.

Pe de altă parte, art. 14 din contractul de concesiune nr. 123/ 1999 reglementează verificarea pe care o poate efectua concedentul cu privire la stadiul de realizare a investițiilor și la respectarea obligațiilor asumate de concesionar, astfel cum se menționează explicit în art. 13.

Prin urmare, temeiurile legale și contractuale care materializează motivarea în drept a actului administrativ contestat sunt străine de măsura dispusă prin acest act întrucât ambele temeiuri invocate se referă la dreptul de control al concedentului asupra modului în care concesionarul își îndeplinește obligațiile asumate și nicidecum la încetarea anticipată a contractului prin răscumpărare.

În altă ordine de idei, motivarea în fapt a hotărârii criticate face referire la Nota Conceptuală a Direcției tehnice și de investiții privind reconfigurarea urbană și amenajarea de parcări publice pe strada Ion Neculce.

Potrivit punctului 2 din această Notă Conceptuală, intervenția propusă vizează demolarea unui număr de 14 garaje, construcții cu caracter

provizoriu, care ocupă nejustificat domeniul public, or garajul proprietatea noastră nu face parte din categoria construcțiilor astfel individualizate întrucât nici nu are caracter provizoriu și nici nu ocupă nejustificat domeniul public.

Astfel, construcția de pe terenul concesionat a fost autorizată ca o construcție definitivă cu fundații și elevații din beton, pereți din zidărie de BCA, planșeu și șarpantă din lemn, fără ca în cuprinsul autorizației nr. 375/1999 să fi fost menționat caracterul provizoriu al construcției sau durata în timp a acestuia.

Conform definițiilor din anexa 2 la Legea nr. 50/1991, construcțiile cu caracter provizoriu sunt construcțiile *autorizate ca atare*, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, *au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.*

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

Raportat la definiția sus citată, o construcție poate fi considerată ca fiind una provizorie numai în măsura în care durata ei de existență este limitată și este precizată ca atare prin autorizația de construire, or în speță această condiție nu este îndeplinită.

Dimpotrivă, autorizația nr. 375/ 1999 se referă la o construcție cu destinația de garaj auto, cu structură constructivă constând în fundații continue din beton, pereți portanți din zidărie, planșeu și șarpantă din lemn cu învelitoare de tablă, fără nici o mențiune privind caracterul provizoriu sau durata de existență limitată în timp.

Rezultă așadar că imobilul construcție proprietatea noastră nu are caracterul unor construcții provizorii în accepțiunea definită de anexa 2 la Legea nr. 50/ 1991 și că această construcție nu face parte din categoria celor propuse spre demolare prin nota conceptuală, categorie care se referă doar la construcțiile cu caracter provizoriu.

Totodată, construcția care ne aparține nu ocupă nejustificat domeniul public, ci este amplasată pe terenul pe care îl deținem în mod legal în temeiul contractului de concesiune nr. 123/1999, care are durată de valabilitate până la data de 27 iulie 2029 și pentru care redevența cuvenită concesionarului a fost achitată în avans chiar de la data încheierii contractului.

Aşa fiind, construcția noastră nu îndeplinește caracteristicile descrise în Nota Conceptuală pentru construcțiile propuse a fi demolate, motiv pentru care respectiva notă conceptuală nu face dovada unui interes local de natură a justifica răscumpărarea concesiunii și încetarea contractului înainte de termen.

În fine, în conformitate cu disp. art. 20 alin. 2 lit. e din contractul de concesiune, acest contract poate înceta înainte de termen prin răscumpărarea concesiunii în cazul în care interesul național sau local o impune, cu întocmirea unei documentații tehnico economice în care se va stabili prețul răscumpărării.

O situație similară de încetare a contractului de concesiune înainte de termen este prevăzută la art. 20 alin. 2 lit. a, care se referă la denunțarea unilaterală de către concedent în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina concedentului.

Din coroborarea acestor reglementări rezultă că, în măsura dovedirii unui interes local concedentul poate dispune încetarea contractului înainte de termen fie prin denunțare unilaterală, fie prin răscumpărare, cu acordarea, după caz a unei despăgubiri juste și prelabile sau a prețului de răscumpărare.

Cum cele două cazuri de încetare anticipată a contractului sunt justificate de motive identice (interesul local), identice trebuie să fie și despăgubirile acordate concesionarului, ele neputând fi cuantificate diferit după cum concedentul optează pentru denunțarea unilaterală sau pentru răscumpărare.

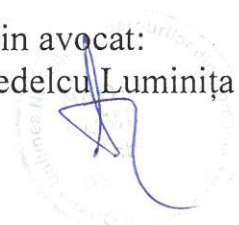
În acest sens, sunt relevante dispozițiile art. 1272 cod civil , potrivit cărora contractul valabil încheiat obligă nu numai la ceea ce este expres stipulat, dar și la toate urmările pe care practicile statornicite între părți, uzanțele, legea sau echitatea le dau contractului după natura lui.

În considerarea celor ce preced și a forței obligatorii a contractului reglementată de art. 1270 din codul civil., rezultă că prețul răscumpărării trebuie să reprezinte o despăgubire justă și prelabilă a concesionarului, or în speță suma de 25,53 lei acordată cu acest titlu nu reprezintă o astfel de despăgubire în condițiile în care valoarea imobilului proprietatea noastră este de 6.900 euro, conform raportului de evaluare nr. 290/2025.

Pentru toate aceste motive solicităm revocarea HCL nr. 202/ 2026 pe cale administrativă, cu precizarea că, în măsura în care nu veți da curs prezentei plângeri prelabile ne vom adresa instanței de contencios administrativ pentru anularea ei și recuperarea prejudiciilor cauzate.

În drept, ne întemeiem cererea pe disp. art. 7 din Legea nr. 554/ 2004.

Prin avocat:
Nedelcu Luminița



Serie: SV 0437741

Forma de exercitare a profesiei

În baza contractului de asistență juridică nr. din 2025, să exercite următoarele activități:

și să asiste/să reprezinte clientul în fața Consiliului Local Suceava

Data 22.07.2016

CLIENT/REPREZENTANT*
.....
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI**
 prin avocat,

(semnătura și stampila)

*Semnătura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

****Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațională este semnată de către client sau de reprezentantul acestuia.**

[illegible]