

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
formulăm:

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de alipire a terenului situat în Satu Mare, str. George Călinescu nr.118 și vânzarea terenului alipit în suprafață de 245 mp

Proiectul de hotărâre se întemeiază, din punct de vedere juridic, pe următoarele prevederi:

- art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora terenurile din intravilanul localităților, aflate în proprietatea Statului și care sunt în administrarea primăriilor, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor;

- art. 10 alin. (2) ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare: „*Documentațiile cadastrale determină suprafața terenurilor și construcțiilor, rezultată din măsurători.*”

- art. 25 ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare: „*Proprietarii unor imobile învecinate, în vederea unei mai bune exploatare a acestora, pot să le alipească într-un imobil, în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.*”

- art. 18 lit. e), art. 127 – 129, art. 130 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al A.N.C.P.I.:

Art. 18: “*Documentațiile cadastrale întocmite la cerere, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și carte funciară, pot fi: ... e) documentație pentru dezlipire/alipire teren;*”

Art. 127: “*(1) Imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate. Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de*

biroul teritorial și a consimțământului proprietarului sau al posesorului notat în cartea funciară, exprimat prin înscris în formă autentică sau, după caz, prin hotărâre judecătorească definitivă. (2) Alipirea imobilelor alăturate se poate realiza dacă sunt situate în aceeași unitate administrativ-teritorială și dacă niciun imobil din cele supuse alipirii nu are înscrisă mențiunea «Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar» sau « Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă»»;

Art. 129: “(1) În caz de alipire/dezlipire imobilele rezultate primesc numere cadastrale noi și se transcriu în cărți funciare noi.”

Art. 130: “(1) Din punct de vedere tehnic: ...b) alipirea este operațiunea prin care două sau mai multe imobile alăturate înscrise în cărți funciare distincte se unesc într-un singur imobil, rezultând o singură carte funciară.”

- art. 553 alin. (1), art. 555, art. 879 alin. (1), alin. (5), art. 880, art. 888 din Codul civil; [art. 879 alin. (5): „Operațiunile de modificare a imobilului înscris în cartea funciară, prin alipiri sau dezlipiri, au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate.”]

- art. 354, art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora terenurile din intravilanul localităților, aflate în proprietatea Statului și care sunt în administrarea primăriilor, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor;

Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale sunt reglementate de prevederile art. 553 alin. (1), din Codul Civil, iar autoritățile administrației publice locale dispun asupra acestor bunuri, în conformitate cu dispozițiile art. 87 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Din extrasul de carte funciară nr. 184314 (CF vechi 10807), terenul intravilan de sub nr. top 13593/29 are suprafața de 245 mp și este proprietatea Statului Român. Parcele cu nr. cad. 184539 înscrisă în CF 184539 (CF vechi 157803) îi corespunde construcție și teren în suprafață de 309 mp, și este proprietatea petentului Giurgiuman Lucian.

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului avizat ANCPI sub nr. 65117/31.08.2022, cele două parcele identificate mai sus sunt alăturate și parțial împrejmuite. Propunerea de alipire a fost notată în atât în CF 184314, cât și în CF 184539, iar potrivit referatului de admitere eliberat de O.C.P.I., în urma alipirii, parcela nou formată va avea nr. cadastral 187861 și va avea suprafața de 554 mp.

Deoarece în coala CF nr. 184539 Satu Mare sub pct. B11 s-a notat „**interdicție de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire și amenajare**” rezultat în urma întabulării dreptului de ipotecă în favoarea CEC BANK SA, documentația conține acordul dat de această instituție (nr. SM B 687/13.02.2023 cu privire la alipirea terenului.

Prevederilor art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ instituie un drept de preemțiune la cumpărarea terenului în favoarea proprietarilor de bună-credință a construcției. Astfel, vânzarea unui teren proprietate privată a statului/unității administrativ-teritoriale pe care sunt edificate construcții se poate face către proprietarul construcțiilor respective.

Prețul de vânzare a fost stabilit conform prețurilor prevăzute în raportul de evaluare care constituie Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 155/28.04.2022.

Petentul-cumpărător va suporta cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a dreptului lui de proprietate asupra terenului dobândit, conform dispozițiilor art. 1666 C.civ.

Din certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice nr. 15311/06.02.2023 reiese că petentul nu figurează cu datorii față de bugetul local. Terenul care face obiectul alipirii și cumpărării se află în folosința petentului și a fost declarat de către acesta la organele fiscale, plătind și taxa pe teren aferentă.

Imobilul-teren în cauză nu face obiectul vreunui litigiu și nici nu a fost revendicat în condițiile legilor proprietății.

Au aplicabilitate și prevederile art. 354 alin. (1) art. 355 și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și, de asemenea, prevederile art. 87 alin. (5), art. 108 lit e), art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cu privire la oportunitatea promovării lui, s-a pronunțat inițiatorul prin referatul de aprobare, iar raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, Concesionări, Închirieri analizează încadrarea solicitării în prevederile art. 364 alin. (1) din Codul administrativ.

Pentru considerentele mai sus arătate, proiectul de hotărâre se încadrează în prevederile legale în vigoare.

În consecință, proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de alipire a terenului situat în Satu Mare, str. George Călinescu nr. 118 și vânzarea terenului alipit în suprafață de 245 mp, se înaintează Consiliului Local al municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

ȘEF SERVICIU

Bianca Laura Mustea

red./dact.

cj. Bianca Mustea/ 3 ex.

