

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 aprobarea vânzării unui imobilul-teren  
situat în Satu Mare, str. Curtuiuş IV nr. 5

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

- art. 10 alin. (2) și art. 24 ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 354, art. 355 și art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 *„Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26.”*

Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale sunt reglementate de prevederile art. 553 alin. (1), alin. (4) 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.

Vânzarea unui teren proprietate privată a statului/unității administrativ-teritoriale pe care sunt edificate construcții se poate face către proprietarul construcțiilor respective, iar prețul de vânzare se stabilește printr-un raport de evaluare aprobat de către autoritatea deliberativă [art. 364 alin. (1) din Codul administrativ].

Din extrasul de carte funciară nr. 187409 Satu Mare (CF vechi 7658), terenul de sub nr. top 6928/47 are suprafața de 1.439 mp și este proprietatea Statului Român. În planul de situație întocmit de persoana autorizată Lung Adrian și avizat ANCPI sub nr. 45543/14.06.2022, pe terenul în cauză s-au identificat 3 (trei) construcții, proprietatea extratabulară a petenților. Existența construcțiilor amplasate pe teren este confirmată și prin memoriul tehnic al persoanei autorizate.

Proprietatea extratabulară a petentului Ciorbă Nicolae asupra construcțiilor reiese din următoarele înscrisuri:

- Procesul-verbal nr. 45/1983 din care reiese că petentul a fost sancționat contravențional pentru edificarea unei construcții fără a deține autorizație de construire;
- Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice nr. 297237/11.05.2022 atestă că petentul a declarat din 31.01.2000 la Direcția de Impozite și Taxe Locale Satu Mare dreptul de proprietate asupra construcțiilor, fiind la zi cu plata impozitului pe clădiri, dar și cu taxa pe terenul în cauză.
- Adeverință eliberată de Serviciul Agricol și Fond Funciar nr. 26506/24.05.2017 din care reiese că petentul figurează înscris în registrul agricol.

Conform prevederilor art. 1 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare, prin imobil se înțelege *„terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.”* Raportat la această definiție, construcția nu poate fi înscrisă în cartea funciară fără dovada deținerii cu orice titlu a terenului aferent construcției. Pe de altă parte, prevederile art. 37 alin. (2) din același act normativ reglementează modalitatea de intabulare a unei construcții realizate înainte de 1 august 2001, și anume în baza *„unui certificat de atestare fiscală, care cuprinde suprafața reală a construcției și a terenului aferent, emis de autoritatea administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale întocmite în acest scop.”* Așadar, pentru a putea intabula construcțiile, e necesară reglementarea situației juridice a terenului aferent acestora.

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

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.

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

Sunt incidente și prevederile art. 885, art. 888, art. 1650 și urm. din Codul Civil, precum și cele ale art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2) din OUG 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 aprobarea vânzării unui imobilul-teren Satu Mare, str. Curtuiuş IV nr. 5, se înaintează Consiliului Local al municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

ŞEF SERVICIU  
Bianca Laura Mustea



red./dact.

cj. Bianca Mustea/ 3 ex.