



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT	Semnat Sef serviciu Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru	Intocmit Consilier Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

PHCL2026-000394

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea operațiunii de apartamentare și partaj voluntar a construcției C3 înscrise în CF nr. 409224 Timișoara strada Ion Ghica nr. 4 și atestarea apartamentului nr. 8 la domeniul privat al Municipiului Timișoara

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea operațiunii de apartamentare a construcției identificate cu nr. cadastral 409224-C3, înscrisă în Cartea Funciară nr. 409224 Timișoara, situată în municipiul Timișoara, str. Ion Ghica nr. 4, precum și aprobarea partajului voluntar al acesteia între coproprietari, în vederea corelării evidențelor de cadastru și carte funciară cu situația tehnică și juridică existentă în teren.

Totodată, prin operațiunile propuse se urmărește reglementarea și actualizarea situației juridice a apartamentelor nr. 8, nr. 9 și nr. 10, în conformitate cu situația tehnică și juridică rezultată din documentația cadastrală recepționată, precum și atestare la domeniul privat al Municipiului Timișoara a apartamentului nr. 8, împreună cu partea de pod aferentă.

Construcția C3 este edificată pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 409224 Timișoara, identificat prin numărul topografic 17191, provenit din vechea Carte Funciară nr. 8605, teren care are o suprafață de 746 mp.

Potrivit evidențelor de carte funciară, terenul se află în coproprietate, Statul Român deținând cota de 642/746, iar domnii Fuicu Păun și Fuicu Nicolae deținând împreună cota de 104/746.

Pe acest teren sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară mai multe construcții, respectiv construcția C1, reprezentând o casă cu regim de înălțime S+P+2E, construcția C2, reprezentând o anexă fără acte, construcția C3, precum și construcția C4, reprezentând o anexă cu regim de înălțime parter.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

În ceea ce privește construcția C3, aceasta este evidențiată în prezent în cartea funciară ca o construcție cu regim de înălțime parter, fără ca unitățile locative existente în cadrul acesteia să fie individualizate distinct din punct de vedere cadastral.

În urma releveelor și a măsurărilor topo-cadastrale efectuate în teren s-a constatat însă că imobilul este compartimentat în trei unități locative distincte, respectiv apartamentele nr. 8, nr. 9 și nr. 10.

Pentru punerea în concordanță a situației existente în teren cu evidențele de cadastru și carte funciară, a fost întocmită documentația topo-cadastrală privind apartamentarea construcției C3 și partajul voluntar al acesteia, documentație elaborată de PFA Remus Mihai Moroz, persoană autorizată să execute lucrări de cadastru.

Documentația a fost recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș, conform Referatului de admitere nr. 88848/23.03.2026, la solicitarea și pe cheltuiala domnului Iuhas Ioan Traian.

În urma lucrărilor cadastrale, construcția C3 a fost individualizată în trei unități locative, cărora le-au fost atribuite numere cadastrale distincte, după cum urmează:

Apartamentul nr. 8, identificat prin nr. cadastral 409224-C3-U1, este compus din cameră, baie și bucătărie și are o suprafață utilă de 22,60 mp. În proprietatea exclusivă aferentă acestei unități locative este inclusă și partea de pod situată deasupra apartamentului și a spălătoriei, individualizată corespunzător în documentația cadastrală recepționată.

Apartamentul, împreună cu partea de pod aferentă, se află în proprietatea Statului Român, fiind administrate de fostul ICRAL Timișoara.

Apartamentul nr. 9, identificat prin nr. cadastral 409224-C3-U2, este compus din cameră, bucătărie și cămară și are o suprafață utilă de 29,30 mp.

Acestuia îi este aferentă, în proprietate, partea de pod situată deasupra apartamentului nr. 9, astfel cum este individualizată în documentația cadastrală. Apartamentul și partea de pod aferentă se află în proprietatea domnului Iuhas Ioan Traian și a doamnei Iuhas Veronica Mădălina.

Apartamentul nr. 10, identificat prin nr. cadastral 409224-C3-U3, este compus din cameră, bucătărie, baie și cămară și are o suprafață utilă de 33,40 mp.

Acestuia îi este aferentă partea de pod situată deasupra apartamentului nr. 10, individualizată în documentația cadastrală. Apartamentul și partea de pod aferentă se află, de asemenea, în proprietatea domnului Iuhas Ioan Traian și a doamnei Iuhas Veronica Mădălina.

În cadrul construcției C3 este identificată și spălătoria, aceasta reprezentând o parte comună a imobilului. Potrivit releveului de parter și pod, respectiv Anexa nr. 18, întocmit de PFA Remus Mihai Moroz și recepționat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș, accesul la părțile de pod aferente unităților locative este stabilit în funcție de configurația existentă a imobilului.

Astfel, accesul la partea de pod aferentă apartamentului nr. 8 se realizează prin spălătoria aflată în folosință comună, iar accesul la părțile de pod aferente apartamentelor nr. 9 și nr. 10 se realizează prin apartamentul nr. 8.

Situația juridică a apartamentelor nr. 9 și nr. 10 este, de asemenea, reflectată în documentele de proprietate existente.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Domnul Iuhas Ioan Traian și doamna Iuhas Veronica Mădălina au dobândit dreptul de proprietate asupra acestora în baza Contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 3474/2022, respectiv nr. 2944/2022.

Prin documentația cadastrală recepționată se urmărește, astfel, individualizarea din punct de vedere cadastral a celor trei unități locative existente în construcția C3 și stabilirea corespunzătoare a drepturilor de proprietate asupra acestora, în concordanță cu situația tehnică și juridică existentă. Operațiunea de apartamentare privește exclusiv construcția identificată cu nr. cadastral 409224-C3 și nu determină modificarea suprafeței sau a cotelor de coproprietate asupra terenului pe care aceasta este edificată.

În ceea ce privește apartamentul nr. 8, documentația cadastrală nu modifică structura sau compartimentarea acestuia, ci urmărește individualizarea sa ca unitate locativă distinctă și clarificarea situației juridice a acesteia. În acest context, se propune trecerea apartamentului nr. 8, împreună cu partea de pod aferentă, din proprietatea Statului Român în proprietatea Municipiului Timișoara, în conformitate cu situația juridică ce urmează a fi reglementată prin proiectul de hotărâre.

În vederea reflectării în mod corespunzător a noii configurații a construcției, documentația cadastrală este însoțită de Foaia colectivă – Anexa nr. 19, care evidențiază individualizarea unităților locative, suprafețele acestora și drepturile aferente, precum și elementele comune ale construcției.

Prin urmare, aprobarea operațiunilor propuse va permite actualizarea evidențelor de cadastru și carte funciară, astfel încât acestea să reflecte în mod fidel configurația reală a construcției C3, individualizarea celor trei apartamente și situația juridică aferentă fiecărei unități locative. În același timp, operațiunile nu afectează regimul juridic al terenului, cotele de coproprietate asupra acestuia rămânând neschimbate.

Responsabilitatea pentru identificarea corectă a imobilului, efectuarea determinărilor topografice, întocmirea documentației cadastrale și stabilirea limitelor și configurației unităților individuale revine persoanei autorizate care a executat lucrările, respectiv PFA Remus Mihai Moroz, în conformitate cu prevederile Ordinului ANCPI nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Conform Adresei Serviciului Juridic nr. TMI2026-036693/14.08.2026, cu privire la terenul intravilan situat în Timișoara, strada Ion Ghica, nr. 4, județul Timiș, înscris în CF nr. 409224 Timișoara, nu figurează litigii pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare.

Conform adresei Compartimentului Administrare Fond Funciar cu nr. TMI2026-036830/17.08.2026, terenul mai sus menționat nu a fost solicitat de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

În evidența informatizată a Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru nu figurează depuse cereri de revendicare asupra terenului mai sus menționat conform Legii 10/2001 și nu figurează cereri depuse în baza O.U.G. nr. 94/2000 republicată, modificată și completată cu O.U.G.nr. 209/2005 privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

PROPUNEM:

Propunem spre analiza și aprobarea Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara proiectul privind aprobarea operațiunii de apartamentare și partaj voluntar a construcției identificate cu nr. cadastral 409224-C3, înscrisă în Cartea Funciară nr. 409224 Timișoara, precum și atestarea apartamentului nr. 8 la domeniul privat al Municipiului Timișoara, în conformitate cu documentația topo-cadastrală întocmită de PFA Remus Mihai Moroz și recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș prin Referatul de admitere nr. 88848/23.03.2026.