



# Primăria Municipiului Timișoara

**DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT**

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

<b>Semnat Director general</b> DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT	<b>Semnat Sef serviciu</b> Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru	<b>Intocmit Inspector de specialitate</b> Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

## RAPORT DE SPECIALITATE

### **Privind atestarea la domeniul privat al Municipiului Timișoara a terenurilor situate în Timișoara, înscrise în CF nr. 402705 Timișoara, CF nr. 407063 Timișoara și CF nr. 447361, în vederea stabilirii dreptului de suprafață**

Referitor la proiectul de hotărâre privind atestarea la domeniul privat al Municipiului Timișoara a terenurilor situate în Timișoara, înscrise în CF nr. 402705 Timișoara, CF nr. 407063 Timișoara, CF nr. 447361 în vederea stabilirii dreptului de suprafață, facem următoarele precizări:

Terenurile care fac obiectul prezentului proiect se află în proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu public - fiind situate în intravilanul Municipiului Timișoara, după cum urmează:

1. Teren situat în Timișoara Calea Stan Vidrighin nr. 14-16, înscris în CF nr. 402705 Timișoara, nr. top. 8572/1/1/8;8573/1/1/2/4, suprafață 22.829 mp. Pe acest teren sunt intabulate următoarele: Atelier mobila în suprafață construită la sol de 4.600 mp; Uscătorie cherestea în suprafață de 71 mp; Spații depozitare acoperite în suprafață de 1.370 mp; Uscătorie cherestea în suprafață de 440 mp. Dreptul de proprietate asupra acestor construcții este deținut de societatea Cooperativa Modex Grup S.A., care detine și un drept de administrare operativă asupra terenului;

2. Teren situat în Timișoara Bv. Iosif Bulbuca nr. 9, înscris în CF nr. 407063 Timișoara nr. top. 14164/2/1/1/1/2, 14167/2/1/2, suprafață 7.129 mp. Pe acest teren sunt intabulate următoarele: Clădire (clădire grup sanitar) suprafață construită la sol: 37 mp; Bazin mare suprafață construită la sol 420 mp; Bazin mic, suprafață construită la sol 34 mp. Dreptul de proprietate asupra acestor construcții este deținut de Institutul National De Cercetare – Dezvoltare In Sudura Si Incercari De Materiale – Isim Timisoara, care detine și un drept de administrare operativă asupra terenului;

3. Terenul este situat în municipiul Timișoara, str. Dorobanților nr. 63, înscris în Cartea Funciară nr. 447361 Timișoara, având număr cadastral 447361 și suprafața de 10.348 mp.

Pe acest teren sunt intabulate patru construcții, după cum urmează:

– hală de producție corp A, regim de înălțime parter + etaj retras (2 niveluri), cu suprafața construită la sol de 1.734 mp;



# Primăria Municipiului Timișoara

**DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT**

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

- hală de producție corp B, regim de înălțime parter (1 nivel), cu suprafața construită la sol de 863 mp;
- hală de producție corp D, regim de înălțime parter (1 nivel), cu suprafața construită la sol de 594 mp;
- hală de producție, regim de înălțime parter, cu suprafața construită de 601 mp.

Fiecare construcție este compusă din unități individuale de tip SAD, dreptul de proprietate asupra acestora aparținând unor persoane fizice și juridice. Consiliul local al Municipiului Timișoara detine un drept de administrare asupra terenului.

Întrucât pe aceste terenuri sunt edificate construcții cu regim de construcții civile aflate în proprietate privată, natura terenurilor este una de folosință civilă, nefiind afectat uzul sau interesul public general. Aceste construcții sunt înregistrate în evidențele cadastrale ca având regim juridic de proprietate privată, ceea ce justifică includerea acestor terenuri în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale. În plus, pentru o bună administrare a patrimoniului local, este necesară reglementarea clară a regimului juridic al acestor terenuri, inclusiv cu privire la forma contractelor de ocupare a terenurilor.

Prin HCLMT nr. 37/2025 s-a aprobat modificarea HCLMT nr. 302/2019 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prin înlocuirea anexelor nr. 1 și nr. 2.

Dreptul de suprafață, reglementat de Codul civil la art. 693–702, este un drept real care permite unei persoane, denumită superficiar, să dețină sau să edifice o construcție pe terenul altuia. Acest drept este însoțit de un drept de folosință asupra terenului aferent, esențial pentru exercitarea prerogativelor superficiarului. Conform art. 697 din Codul civil, în cazul suprafeței constituite cu titlu oneros, prestația datorată de superficiar trebuie să reflecte condițiile pieței libere, ținând cont de natura terenului, destinația construcției și amplasament.

Pe terenul înscris în CF nr. 402705 Timișoara, aparținând Municipiului Timișoara, sunt edificate construcții aflate în proprietatea Societății Cooperativa Modex Grup S.A., persoană juridică de drept privat, care deține asupra terenului un drept de administrare operativă constituit anterior intrării în vigoare a reglementărilor actuale.

De asemenea, pe terenul înscris în CF nr. 407063 Timișoara, aparținând Municipiului Timișoara, sunt edificate construcții aflate în proprietatea Institutul Național De Cercetare – Dezvoltare În Sudură și Încercări De Materiale – Isim Timișoara, persoană juridică de drept privat, care deține asupra terenului un drept de administrare operativă constituit anterior intrării în vigoare a reglementărilor actuale.

Dreptul de administrare operativă reprezintă o instituție juridică specifică regimului proprietății de stat din perioada socialistă, nefiind reglementat și nefiind compatibil cu actualul cadru normativ instituit prin Codul civil și Codul administrativ.

În contextul atestării apartenenței terenurilor la domeniul privat al Municipiului Timișoara, se impune clarificarea și actualizarea regimului juridic al drepturilor exercitate asupra acestora. Astfel, drepturile de administrare operativă nu pot fi menținute și nici convertite în drepturi de administrare în sensul legislației în vigoare, întrucât, potrivit dispozițiilor Codului administrativ, acest drept poate



# Primăria Municipiului Timișoara

**DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT**

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

fi constituit exclusiv în favoarea instituțiilor publice sau a regiilor autonome aflate în subordinea autorităților administrației publice.

Având în vedere că titularii construcțiilor sunt persoane juridice de drept privat, forma juridică adecvată și compatibilă cu reglementările actuale pentru exercitarea folosinței asupra terenurilor este dreptul de suprafață, reglementat de Codul civil.

În consecință, se propune radierea drepturilor de administrare operativă din evidențele de carte funciară, ca drepturi reale specifice unei reglementări juridice abrogate și inaplicabile în prezent, și constituirea unor drepturi de suprafață în favoarea proprietarilor construcțiilor, ulterior înregistrării modificării regimului juridic al terenurilor, în condițiile legii, ca instituții juridice ce corespund situației de fapt și de drept existente.

Scopul prezentului material este de a atesta apartenența în domeniul privat al Municipiului Timișoara a terenurilor înscrise în CF nr. 402705 Timișoara, CF nr. 407063 Timișoara, CF nr. 447361, urmând ca, după aprobare, să se încheie contracte de suprafață cu societățile care dețin construcții edificate pe acestea.

Menționăm faptul că pentru aceste terenuri au fost întocmite rapoarte de evaluare în vederea stabilirii valorii de închiriere a terenurilor.

Conform adresei nr. TMI2025-045042, Serviciul Juridic nu are în evidență litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată cu privire la terenurile înscrise în CF nr. 402705 Timișoara, CF nr. 407063 Timișoara, CF nr. 447361, CF nr. 449985 Timișoara.

Potrivit adresei nr. TMI2025-045578, Compartimentul Administrare Fond Funciar ne aduce la cunoștință faptul că terenurile care fac obiectul prezentului material nu sunt solicitate de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

În concluzie, propunem spre analiză Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind atestarea la domeniul privat al Municipiului Timișoara a terenurilor situate în Timișoara înscrise în CF nr. 402705 Timișoara, CF nr. 407063 Timișoara, CF nr. 447361 în vederea stabilirii dreptului de suprafață.

În consecință, se propune radierea drepturilor de administrare operativă din evidențele de carte funciară, ca drepturi reale specifice unei reglementări juridice abrogate și inaplicabile în prezent, și constituirea unor drepturi de suprafață în favoarea proprietarilor construcțiilor, ulterior înregistrării modificării regimului juridic al terenurilor, în condițiile legii, ca instituții juridice ce corespund situației de fapt și de drept existente.

Totodată, având în vedere că dreptul de administrare operativă nu mai poate fi menținut, iar folosința terenurilor aferente construcțiilor trebuie reglementată într-o formă juridică compatibilă cu legislația în vigoare, se impune constituirea dreptului de suprafață ca formă legală de exercitare a folosinței asupra terenurilor. Acest drept va fi constituit cu titlu oneros, urmând ca prestația datorată de suprafațari să fie stabilită în conformitate cu rapoartele de evaluare întocmite pentru aceste imobile, cu respectarea prevederilor legale aplicabile

Având în vedere cele expuse, considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile necesare pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul Consiliului Local.