



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

| | | |
|---|--|--|
| Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT | Intocmit Consilier Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru | |
| | | |

Proiect HCL: PHCL2025-000138

RAPORT DE SPECIALITATE

privind trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara și aprobarea operațiunii de modificare a suprafețelor imobilelor înscrise în CF nr. 432373 Timișoara, CF vechi 6589, Nr. top. 13031- 13032 și CF 415655 Timișoara, CF vechi 6590, Nr. top. 13029,13030, situate pe strada Tolstoi nr. 1 și nr. 3

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului Municipiului Timișoara privind trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara și aprobarea operațiunii de modificare a suprafețelor imobilelor înscrise în CF nr. 432373 Timișoara, CF vechi 6589, Nr. top. 13031- 13032 și CF 415655 Timișoara, CF vechi 6590, Nr. top. 13029,13030, situate pe strada Tolstoi nr. 1 și nr. 3, facem următoarele precizări:

Prin adresele înregistrate la Primăria Municipiul Timișoara cu nr. MTM2025-002341/21.01.2025 și MTM2025-000217/09.01.2025, persoana fizică autorizată ing. Kincses Beata a depus documentațiile ce conțin procesele verbale de recepție nr. 5969/2024 și 5968/2024 emise de către OCPI Timiș pentru emiterea unei hotărâri de consiliu local ce are ca obiect trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara și aprobarea operațiunii de modificare a suprafețelor imobilelor înscrise în CF nr. 432373 Timișoara, CF vechi 6589, Nr. top. 13031- 13032 și CF 415655 Timișoara, CF vechi 6590, Nr. top. 13029,13030, situate pe strada Tolstoi nr. 1 și nr. 3.

Imobilele terenuri înscrise în CF nr. 432373 Timișoara, CF vechi 6589, Nr. top. 13031- 13032 și CF 415655 Timișoara, CF vechi 6590, Nr. top. 13029,13030, situate pe strada Tolstoi nr. 1 și nr. 3, au fost incluse în inventarul domeniului public al Municipiului Timișoara, prin HG nr. 849/2009 privind atestarea domeniului public al județului Timiș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Timiș.

Conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind codul Administrativ, art.361,alin.(2) ” Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel.”

De asemenea, conform Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, art.286, alin. (4) ”Domeniul public al comunei, al orașului sau al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național ori județean”.

În conformitate cu anexa 4 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ, care reglementează bunurile de uz sau interes public, rezultă că terenurile menționate nu se încadrează în această categorie. De asemenea, având în vedere că pe ambele terenuri înscrise în CF nr. 432373 Timișoara (CF vechi 6589, Nr. top. 13031-13032) și CF 415655 Timișoara (CF vechi 6590, Nr. top. 13029, 13030), situate pe strada Tolstoi nr. 1 și nr. 3, se află construcții care includ unități individuale de natură privată, iar terenurile aferente clădirilor sunt împrejmuite și nu prezintă interes public, constituind curtea imobilelor de pe str. Tolstoi nr. 1 și nr. 3, la care au acces doar proprietarii clădirilor, rezultă fără echivoc că terenurile în cauză nu sunt de natura domeniului public, respectiv de uz sau de interes public local.

Având în vedere Hotărârea nr. 2393/13.12.2018 a Curții de Apel Timiș, definitivă, prin care s-a dispus anularea parțială a Deciziei nr. 30/01.08.2016 emisă de Camera de Conturi a Jud. Timiș, în ceea ce privește obligațiile instituite în cadrul măsurii de la pct.1.3 din partea dispozitivă, corespunzătoare abaterii descrise la pct.3 din partea constatativă, de *“readucere la starea inițială a terenurilor ce fac obiectul Legii nr.112/1995 adică proprietatea privată a Statului Român - ce au fost mutate în patrimoniul public/privat al municipiului fără un drept real al municipalității, diminuând nejustificat patrimoniul Statului Român pe acest segment de proprietăți cu impact negativ asupra fondului extrabugetar destinat plății despăgubirilor și de interzicere a inițierii acțiunilor prin care se solicită emiterea de hotărâri de către legislativul municipalității având ca obiect această practică”*.

Având în vedere Decizia nr. 3 din 30 ianuarie 2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție referitoare la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare care a decis *“În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.”*

Scopul modificării suprafețelor imobilelor terenuri mai sus menționate, este aducerea în concordanță a situației din cartea funciară cu situația din teren a imobilului.

Conform art. 101 din Ordinul ANCPPI nr. 600/08.02.2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară: *“Pentru imobilele a căror suprafață rezultată din măsurători este mai mică decât suprafața înscrisă în cartea funciară, modificarea suprafeței se realizează în baza documentației cadastrale și a declarației autentice a proprietarului cu privire la acordul de diminuare a suprafeței”*, este necesar emiterea unui hotărârii de consiliu local, având în vedere că imobilele terenuri sunt proprietatea Municipiul Timișoara.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidența Patrimoniu și Cadastru

Amintim și art. 18 din ordinul mai sus menționat:

Documentațiile cadastrale întocmite la cerere, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și carte funciară, pot fi:

- a) documentație pentru prima înregistrare în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;*
- b) documentație pentru actualizarea informațiilor tehnice ale imobilelor înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară:*
 - înscriere/radiere construcții;*
 - modificare limită;*
 - modificare suprafață;*
 - actualizare categorii de folosință/destinații pentru o parte din imobil;*
 - re poziționare;*
 - identificarea părții din imobil afectată de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate în cazul în care aceste drepturi sunt constituite numai pe o parte din imobil;*
 - actualizarea altor informații cu privire la imobil;*
 - actualizare date UI.*

Conform acestui articolul documentațiile ce fac obiectul prezentului proiect de hotărâre se încadrează la litera *b) documentație pentru actualizarea informațiilor tehnice ale imobilelor înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară: - modificare suprafață.*

Imobilul teren înscris în CF nr. 432373 Timișoara, CF vechi 6589, Nr. top. 13031-13032, situat pe strada Tolstói, Nr. 1, este înscris în evidența mijloacelor fixe cu următoarele date: număr de inventar – 100719.001, valoare de inventar 376.915,00 lei, iar suprafața înscrisă inițial în cartea funciară este de 847 m.p., iar suprafața rezultată în urma măsurătorilor este de 839 m.p., rezultând o diferență de suprafață în minus de 8 m.p., conform procesului verbal de recepție nr. 5969/2024 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș și a planului de situație. Pe acest plan de situație sunt amplasate încă trei construcții, pe lângă construcția care include unități individuale de natură privată. Referitor la aceste construcții facem următoarele precizări:

- Construcția C2 – este un garaj care a fost inclus în schița imobilului ce a stat la baza întocmirii contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995 și este amintit și în CF 432373 – C1 Timișoara;
- Construcția C3 anexă este alipită de construcția C2, nu este specificată în nicio carte funciară, dar în urma deplasării pe teren s-a constatat că nu este o construcție nouă, lucru ce se poate observa și din pozele efectuate și denumite: Tolstói_1_1, Tolstói_1_2 și Tolstói_1_3;
- Construcția C4 este de fapt o structură de lemn folosită ca depozit, dar cu caracter provizoriu, lucru confirmat de pozele Tolstói_1_4 și Tolstói_1_5.

În cazul imobilului teren înscris în CF nr. 415655 Timișoara, CF vechi 6590, Nr. top. 13029, 13030, situat pe strada Tolstói nr. 3, este înscris în evidența mijloacelor fixe cu următoarele date: număr de inventar – 101123.036, valoare de inventar 785.010,00 lei, iar suprafața înscrisă inițial în cartea funciară este de 822 m.p., iar suprafața rezultată în urma măsurătorilor este de 798 m.p., rezultând o diferență de suprafață în minus de 24 m.p., conform procesului verbal de recepție nr. 5968/2024 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș și a planului de situație. Pe acest plan de situație sunt amplasate încă două construcții, pe lângă construcția care include unități individuale de natură privată. Referitor la aceste construcții facem următoarele precizări:

- Construcția C2 – este un garaj amintit și în CF 415655 – C1 Timișoara, dar care nu a fost inclus în schița imobilului ce a stat la baza întocmirii contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995, dar este o construcție veche, lucru confirmat de poza făcută la teren și denumită Tolstói_3_1;



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

- Construcția C3 este de fapt o structură de lemn folosită ca depozit, dar cu caracter provizoriu, lucru confirmat de pozele Tolstoi_3_2 și Tolstoi_3_3.

Responsabilitatea identificării corecte a planului cadastral (de carte funciară) și a determinărilor topografice - întocmirea planului de situație, respectiv a limitei imobilelor, revine persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru, conform Ordinului ANCPI nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, în cazul de față ing. Kincses Beata.

De asemenea, precizăm că Primăria Municipiului Timișoara nu a suportat din fondurile proprii costurile aferente realizării documentațiilor topo-cadastrale, acestea fiind acoperite de către proprietarii unităților individuale, o parte dintre ele fiind dobândite de către foștii proprietari respectând prevederile Legii 112/1995, iar în urma altor tranzacții imobiliare aceștia au transferat dreptul de proprietate către alte persoane, actualii proprietari.

Conform adreselor Serviciului Juridic înregistrate cu nr. TMI2025-001221/20.01.2025 și TMI2025-004871/13.02.2025, nu figurează litigii pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare cu privire la imobilele înscrise în CF nr. 432373 Timișoara, CF vechi 6589, Nr. top. 13031-13032 și CF 415655 Timișoara, CF vechi 6590, Nr. top. 13029, 13030, situate pe strada Tolstoi nr. 1 și nr. 3.

Conform adresei nr. TMI2025-005861/19.02.2025, potrivit evidențelor Compartimentului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul Legilor fondului funciar (Legea nr. 18/1991, Legea nr. 169/1997, Legea nr.1/2000, Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 231/2018, Legea nr.87/2020 și Legii nr. 263/2022), completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar Timișoara, rezultă faptul că parcela cu nr. top: 13031-13032, înscrisă în CF nr. 432373 Timișoara (Nr. CF vechi: 6589), situată în Timișoara, str. Tolstoi, nr. 1, a fost solicitată în baza Legii 231/2018, prin cererea depusă la Instituția Prefectului sub nr. 15596/06.12.2018, transmisă la Primăria Municipiului Timișoara, unde a fost înregistrată cu nr. SC2019- 6969/21.03.20219 (Reg. Spec. nr. crt. 539), de către PÂRVU VERIȚA, cererea fiind analizată în cadrul ședinței Comisiei municipale de fond funciar Timișoara din data de 05.10.2022, dosar respins – fără contestație și în baza Legii 87/2020, prin cererea cu nr. DO2020- 002060/17.08.2020 (Reg. spec. nr. crt. 816), de către PÂRVU VERIȚA și SCHINTEE ANDREEA, cererea fiind analizată în cadrul ședinței Comisiei municipale de fond funciar Timișoara din data de 17.10.2019, dosar respins – fără contestație.

Conform adresei nr. TMI2025-000958/16.01.2025, potrivit evidențelor Compartimentului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul Legilor fondului funciar (Legea nr. 18/1991, Legea nr. 169/1997, Legea nr.1/2000, Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 231/2018, Legea nr.87/2020 și Legii nr. 263/2022), completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar Timișoara, rezultă faptul că parcelacu nr. top. 13029, 13030, înscrisă în CF nr. 415655 Timișoara, CF vechi nr. 6590, situată în Timișoara, str. Tolstoi nr. 3, a fost solicitată cota de teren aferentă ap. 1 (468/822 mp. teren), prin cererile formulate în baza Legii 231/2018, de către BEJENARU ILIE AURELIAN și BEJENARU VIOLETA ODORICA (cererile nr. SC2019-6969/21.03.2019, Reg. Spec. nr. crt 425 și 426) și cota de teren aferentă ap. 2 (280/822 mp teren), prin cererea formulată în baza Legii 231/2018, de către PONORAN ADRIAN (cererea nr. SC2019-6969/21.03.2019, Reg. Spec. nr. crt. 424), iar aceste cereri au fost **respinse** de Comisia locală de fond funciar Timișoara, în ședința din data de **17.10.2019**, motivul respingerii fiind faptul că nu intră sub incidența Legii 231/2018. Petenții nu au înregistrat contestații împotriva soluției de respingere.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Menționăm că pentru imobilul teren înscris în CF 415655 Timișoara, CF vechi 6590, Nr. top. 13029, 13030, situat pe strada Tolstoi nr. 3, nu figurează în evidențele Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru cereri de revendicare prin notificări conform prevederilor Legii 10/2001 – privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, iar pentru imobilul teren înscris în CF nr. 432373 Timișoara, CF vechi 6589, Nr. top. 13031-13032, a fost emisă Dispoziția nr. 1560/14.07.2004 privind respingerea cererii de restituire a imobilului, aceasta nefiind contestată conform TMI2025-004871/13.02.2025.

În concluzie, propunem spre analiză Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara proiectul privind trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara și aprobarea operațiunii de modificare a suprafețelor imobilelor înscrise în CF nr. 432373 Timișoara, CF vechi 6589, Nr. top. 13031-13032 și CF 415655 Timișoara, CF vechi 6590, Nr. top. 13029, 13030, situate pe strada Tolstoi nr. 1 și nr. 3, acestea fiind incluse în același proiect de hotărâre și datorită faptului că sunt imobile vecine.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre menționat mai sus îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.