

MUNICIPIUL SATU MARE
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
SERVICIUL JURIDIC
NR. 44089/16.07.2025

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 documentațiilor cu propunere de dezmembrare și vânzarea unor parcele de teren aferente construcției situată în Municipiul Satu Mare bulevardul Cloșca nr. 72/D

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

- art. 553 alin. (1), alin. (4), art. 879 alin. (2), art. 880, art. 885 și art. 888 din Codul civil, Titlul VII, Cartea funciară cu privire la modul în care se efectuează dezlipirea imobilelor și condițiile de înscriere în cartea funciară a dezmembrării;
- art. 10 alin. (2) și art. 24 ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 128 ale Ordinului ANCPI nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 36 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare: *„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”;*
- art. 354, art. 355 și art. 364 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

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 extrasele CF nr. 174933 Satu Mare cu nr. top 4276/107 (nr. CF vechi 56386 Satu Mare) și CF nr. 191332 Satu Mare cu nr. top 4273/11-d (nr. CF vechi

49005 Satu Mare), rezultă o suprafață de teren de 892 mp, respectiv 452 mp, iar acestea sunt în proprietatea Statului Român.

Din extrasul CF nr. 174933 Satu Mare cu nr. top 4276/107 (nr. CF vechi 56386 Satu Mare) reiese faptul că construcția – dispensar este proprietatea SC BIG & SMALL HOMES SRL, astfel cum rezultă din înscrierea de sub B4.

Din planul de amplasament și delimitare întocmit de P.F.A. ing. Soponar Radu Mihai și avizat ANCPI sub nr. 33970/29.04.2025 reiese dezlipirea terenului în suprafață de 892 înscris în CF nr. 174933 Satu Mare cu nr. top 4276/107 în două loturi: lot 1, cu nr. cad. 4276/107 în suprafață de 388 mp și lot 2 cu nr. top 191387 în suprafață de 504 mp pe care este edificată construcția – dispensar proprietatea SC BIG & SMALL HOMES SRL.

Tot din aceeași documentație cadastrală rezultă și dezmembrarea terenului în suprafață de 452 mp înscris în CF nr. 191332 Satu Mare cu nr. top 4273/11-d în două loturi: lot 1, cu nr. cad. 4273/11-d în suprafață de 314 mp și lot 2 cu nr. top 191387 în suprafață de 138 mp aferenți construcției – dispensar proprietatea SC BIG & SMALL HOMES SRL.

Din memoriile tehnice privind situația juridică a imobilelor reiese faptul că terenul în suprafață totală de 642 mp (504 mp + 138 mp), rezultată în urma dezlipirii terenurilor înscrise în CF nr. 174933 Satu Mare și CF nr. 191332 Satu Mare formează un singur corp de proprietate și reprezintă curtea aferentă construcției - dispensar aflată în proprietatea petentei.

Imobilele-terenuri în cauză nu fac obiectul vreunui litigiu și nici nu au fost revendicate în condițiile legilor proprietății.

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

Din certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice reiese că imobilul proprietatea petenților este înregistrat în evidențele fiscale, respectiv faptul că aceștia nu figurează cu datorii față de bugetul local.

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.

În considerarea prevederilor legale incidente, proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea documentațiilor cu propunere de dezmembrare și vânzarea unor parcele de teren aferente construcției situată în Municipiul Satu Mare bulevardul Cloșca nr. 72/D, se înaintează Consiliului Local al municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

ȘEF SERVICIU,
Bianca Laura Mustea

red./dact. cj. Chiorean Tudor Sabin/ 2 ex.