

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru stabilirea modalității de încetarea a stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sulta, asupra unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare în cotă de 408/676 parte din terenul în suprafață de 676 mp situat în curtea imobilului situat pe str. Petofi Sandor nr. 13, în favoarea coproprietarilor [REDACTAT]

CAP. I. OBIECTUL PARTAJULUI

Terenul care face obiectul partajului cu sulta în favoarea coproprietarilor, este în cotă de 408/676 parte din terenul pe care este edificata casa situată pe str. Petofi Sandor nr. 13, în suprafața de cotă de 408 mp teren situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, situat la intrarea în Parcul Regina Maria identificat prin CF nr. 115553 Baia Mare, nr. cadastral 115553, provenit din CF vechi nr. 1698 Baia Mare nr. topo 22088/1, 2088/2, 2088/3, 2088/4, 2088/5 și 2088/6, este ocupat parțial de clădire de locuit compusă din 7 apartamente, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice [REDACTAT] iar terenul se află în indivizine astfel:

- [REDACTAT] cu domiciliul în Baia Mare [REDACTAT] [REDACTAT] dețin în proprietate toate apartamentele casei și cota de 268/676 parte din terenul de 676 mp adică suprafața de 268mp.
- Municipiul Baia Mare deține în proprietate cota de 408/676 parte din terenul de 676 mp, adică suprafața de 408 mp.

Conform C.U nr. 475/2017 și reglementările din PUG ale zonei, o parcelă pentru a fi construibilă în această zonă, trebuie să fie minim 500 mp și cu un front stradal de minim 12 m. Parcela de teren liberă aferentă curții are suprafața de 408 mp cota detinuta de municipiu și un front la stradă de 8,01 m, fiind astfel necostruibilă din punct de vedere urbanistic, si invecinata cu teren din domeniul public al municipiului, respectiv strada si parc.

Drept urmare, din punct de vedere urbanistic si al utilizarii acest teren, poate fi considerat ca nefiind comod parcelabil, astfel suntem în situația prevăzută de art. 676 Cod Civil, potrivit caruia încetarea coproprietatii se poate face în următoarele moduri:

- prin atribuirea întregului bun unuia dintre coproprietari la cererea acestora în schimbul unei sulte,
- vânzare întregului bun în modul stabilit de coproprietari, ori în caz de neînțelegere la licitație publică în condițiile legii și distribuirea prețului proportional cu cota fiecaruia .

Cap. II. MOTIVATIA

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun în această situație ieșirea din indiviziune cu sultă, sunt următoarele:

- solicitarea coproprietarilor asupra terenului și proprietari ai construcției, numiți [REDACTAT] [REDACTAT] înregistrată la Primaria Municipiului Baia Mare sub nr. 34885/28.09.2017, prin care solicită încetarea stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sulta

asupra terenului în cotă de 408/676 , situat în curtea imobilului din str. Petofi Sandor nr. 13, în vederea edificării unei Micro berării artisanale cu specific local, hotel cu terasă aferentă și pavilion, adiacent parcului Regina Maria;

- art.670 C.Civ. conform caruia partajul poate fi facut prin buna invoiala sau pe cale judecatoreasca.

- art.676 Cod.Civ partajul bunurilor comune se poate face în natura proportional cu cota- parte a fiecaruia, iar daca bunul este indivizibil sau nu este comod partajabil incetarea coproprietatii se poate face :

-prin atribuirea intregului bun unuia dintre coproprietari la cererea acestora în schimbul unei sulte,

-vânzare intregului bun in modul stabilit de coproprietari, ori in caz de neînțelegere, la licitație publică, în condițiile legii, si distribuirea prețului proportional cu cota fiecaruia,

- administrarea eficienta a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, din pretul sultei, impozite ulterioare pe proprietate,

- prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare, care precizeaza ca terenurile proprietate privata a unitatilor administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări;*Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz în situația de față este aplicabilă această prevedere prin similitudin, având în vedere ca solicitantii sunt proprietari ai constructiei edificate pe parte din acest teren,*

- crearea unui ambient plăcut prin refacerea unor zone napadite de vegetatie necontrolata, realizarea unor posibile investitii cu caracter recreativ in zona aferenta parcului municipal .

- terenul poate fi considerat ca ne fiind comod parcelabil acesta făcând parte din curtea imobilului care asigură accesul la apartamentele construcției, în cazul realizării unei partajări în natură, potrivit cotelor detinute de fiecare coproprietar, având in vedere ca pe cele trei laturi accesul se poate realiza doar peste acest teren, pentru exploatarea terenului care asigură accesul la clădire ar fi necesară constituirea unui drept real asupra acestuia în favoarea proprietarilor construcției.

Conform C.U nr. 475/2017 și reglementările din PUG ale zonei, o parcelă pentru a fi construibilă în această zonă, trebuie să fie minim 500 mp și cu un front stradal de minim 12 m.Parcela de teren liberă aferentă curții are suprafața de 408 mp egala cu cota municipiului și un front la stradă de 8,01 m, fiind astfel necostruibilă din punct de vedere urbanistic, si invecinata cu teren din domeniul public al Municipiului respecti strada si parc,situație în care acest teren se poate considera ca nu este comod parcelabil, astfel suntem în situația prevăzută de art. 676 Cod Civil, incetarea coproprietatii se poate face prin atribuirea intregului bun unuia dintre coproprietari în schimbul unei sulte, deci atat municipiul poate dobandii intreaga proprietate cat si ceilalti coproprietari, cu mentiune ca in cazul in care municipiul ar dobandii întreaga proprietate proprietarii constructiei ar trebui sa transfere si proprietatea asupra constructiei sau sa solicite un drept real care sa le permita utilizarea acesteia.

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Prin HCL nr. 430/2017 s-a aprobat întocmirea unui raport de evaluare pentru stabilirea prețului de piață al terenului situat în Baia Mare, str. Petöfi Sándor nr. 13, înscris în CF nr. 115553, nr. cadastral 115553.

3.2. Valoarea sultei este 21216 EURO plus TVA ceea ce reprezintă 52 EURO/mp plus TVA pentru terenul ce face obiectul ieșirii din indiviziune și a fost stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de întocmit de SC ROMCONST CONSULTING membru ANEVAR . Raportul de evaluare va fi însoțit de Consiliul Local Baia Mare , și în baza lui se va putea stabili sulta, conform prevederilor legale și negocierii dintre cei doi coproprietari.

3.2. Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul ieșirii din indiviziune a fost achitată din bugetul local și în cazul în care se va opta pentru încetarea coproprietății în favoarea coproprietarilor personae fizice va fi recuperată de la aceștia.

3.3. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a actului de ieșire din indiviziune vor fi achitate de coproprietarul dobânditor al întregului bun.

Cap. IV. MODALITATEA DE ÎNCETARE A COPROPRIETĂȚII

Procedura DE ÎNCETARE A COPROPRIETĂȚII CUM ESTE STABILITĂ DE LEGE ESTE PRIN ÎNCHEIEREA UNUI ACT AUTENTIC DE PARTAJ VOLUNTAR CU SULTA:

-fie în favoarea municipiului situație în care s-ar ajunge ca proprietarii construcției edificate pe acest teren să solicite ulterior un alt drept real asupra terenului situat sub construcție și necesar exploatarea acesteia în bune condiții, la un preț stabilit de către coproprietari în baza unei evaluări realizate de un expert evaluator atestat ANEVAR, având în vedere prevederile legale incidente privind utilizarea fondurilor publice,

-fie în favoarea lui [REDACTAT] cu domiciliul în Baia Mare str. [REDACTAT] care deține în proprietate casa și cota de 268 parte din terenul aferent acestei case, cum aceștia au solicitat în adresa care a generat realizarea evaluării și întocmirea acestui studiu, la un preț stabilit de către Consiliul Local în baza unei evaluări realizate de un expert evaluator atestat ANEVAR, însoțit de către consiliul local în condițiile legii potrivit art.123, alin (3) din Legea 215/2001 rep

-fie prin împartirea în natură proporțional cu cota deținută de fiecare coproprietar, situație care ar duce la necesitatea ca proprietarii construcției să transfere și proprietatea asupra construcției în schimbul unui preț, sau ulterior cedării cotei de teren să solicite un drept real care să le permită utilizarea construcției, având în vedere modalitățile legale de realizare a acestui lucru avându-se în vedere cele expuse la Cap.I și Cap.II.

În situația optării pentru încetarea coproprietății prin primele două variante enumerate mai sus încheierea ACTULUI AUTENTIC se va face după însușirea raportului de evaluare de către consiliul local și stabilirea valorii SULTEI, care poate fi egal sau mai mare decât cel rezultat din raportul de evaluare în cazul cedării proprietății de către municipiu și se va face venit la bugetul local, sau valoarea SULTEI poate fi egală sau mai mică decât cea stabilită de către raportul de evaluare în cazul în care dobânditor ar fi municipiul iar sumele s-ar achita din bugetul local cu respectarea prevederilor legale privind fondurile publice.

De asemenea încetarea stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sulta asupra terenului este condiționat de finalizarea în termen de trei ani de la data încheierii contractului în formă autentică, a Proiectului - Micro berărie artizanală cu specific local, hotel cu terasă aferentă și

pavilion, avizat favorabil sub nr. 16 din 06.09.2017 de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism.

Nerespectarea termenului de finalizare a proiectului - Micro berărie artizanală cu specific local, hotel cu terasă aferentă și pavilion, în termenul stabilit, duce la rezoluțiunea actului de partaj și revenirea la starea inițială.

Având în vedere cele mai sus arătate, forul deliberativ al municipiului poate în condițiile legii stabili modalitatea concreta de încetare a coproprietații raportat și la solicitarea proprietarilor construcției și coproprietari asupra terenului.

Botiș Roxana Retta
Director General
Direcția Generală Administrație Publică



Cameliu Vasile Gligan
Director
Direcția Patrimoniu



Șef Serviciu Patrimoniu
Cozma Erica Laura



Întocmit
Teofil Dascal

