

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. _____

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28 aprilie 2016.

Având în vedere raportul nr. 130 din 15.04.2016 întocmit de consilier municipal Bianca Maria Carmen PREDESCU, prin care se propune adoptarea unei hotărâri privind vânzarea terenurilor aferente construcțiilor dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 74046 din 21.04.2016 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ și raportul de specialitate nr. 72694 din 19.04.2016 întocmit de Direcția Patrimoniu privind această propunere de hotărâre;

În conformitate cu prevederile cuprinse în Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, Legea nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009; Codul Civil, Cartea a III-a;

În temeiul art. 36 alin.1, alin.2 lit.c), alin. 5 lit. b) raportat la art. 45 alin. 3 din Legea nr.215/2001 republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea, fără licitație, a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009, terenuri proprietate privată ale Municipiului Craiova.

Art. 2. Vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre este supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Pot face obiectul vânzării numai terenurile aferente construcțiilor cu destinația de locuințe a căror situație juridică a fost soluționată irevocabil prin hotărâre judecătorească, proprietarii locuințelor având obligația de a dovedi cu înscrisuri, conforme cu originalul, situația dreptului de proprietate asupra locuinței și regimul juridic al terenului aferent pe care îl solicită spre cumpărare.

Art.4. În situația în care imobilele construcție, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 nu au făcut niciodată obiectul unui litigiu, proprietarii acestora vor depune o declarație pe proprie răspundere, sub sancțiunea legii penale, prin care se atestă această situație.

Art. 5. (1) În cazul în care imobilul este format din mai multe apartamente, fiecare dintre proprietari are dreptul la o cotă din teren proporțională cu suprafața utilă a apartamentului proprietate. Proprietarii apartamentelor se pot înțelege și la împărțirea în alte cote a terenului aferent construcției, conform voinței lor.

(2) În toate cazurile, dezmembrarea terenului se face pe cheltuiala proprietarului construcției care solicită cumpărarea. Dispoziția privitoare la suportarea cheltuielilor se aplică și în situația în care o parte din teren rămâne în continuare în domeniul privat al Municipiului Craiova.

Art. 6. (1) Prețul de vânzare al terenului se stabilește prin expertiză și este supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

(2) În cazul imobilului compus din mai multe apartamente, cumpărate de proprietari diferiți, dispozițiile art.5 din prezenta hotărâre se aplică în mod corespunzător.

(3) Achitarea prețului terenului se face integral, într-o singură tranșă, odată cu încheierea contractului de vânzare cumpărare cu autoritatea locală. Defalcarea prețului în cel mult 3 rate plătibile în cel mult 1 (un) an este posibilă doar dacă solicitantul face dovada lipsei veniturilor necesare plății integrale a prețului odată cu încheierea contractului de vânzare cumpărare cu autoritatea locală.

Art. 7. Vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre se face pe bază de cerere, formulată de proprietarul locuinței. Cererea este însoțită de înscrisuri ce privesc identitatea persoanei, dreptul de proprietate asupra locuinței, soluționarea irevocabilă a regimului juridic al acesteia, declarație pe proprie răspundere și orice alte înscrisuri, conforme cu originalul, ce privesc locuința și terenul solicitat spre cumpărare.

Art. 8. (1) Se constituie o Comisie ce are ca atribuții analiza cererilor, confruntarea situației pretinsă de solicitanți cu cea din evidențele autorității locale, încunoștințarea expertului cu privire la evaluarea terenului solicitat și finalizarea dosarului în vederea supunerii cererii spre aprobare Consiliului Local.

(2) Comisia se compune din 7 membri, dintre care : un viceprimar – ce are calitatea de președinte al comisiei, 2 consilieri municipali – ce au calitatea de membri și alți 4 membri, funcționari din cadrul aparatului primarului, cu precădere din cadrul Direcției Patrimoniu și Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ, dintre care unul are calitatea de secretar al Comisiei.

Art. 9. În termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi supus spre aprobare Consiliului Local modelul de contract de vânzare cumpărare pe care autoritatea locală îl va întocmi în finalizarea procedurii vânzării, fără licitație, a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009, terenuri proprietate privată ale Municipiului Craiova.

Art. 10. În termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi supus spre aprobare Consiliului Local, Regulamentul privind procedura devânzare a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, Regulament ce prevede și dispoziții relative la funcționarea acesteia, în completarea celor privitoare la procedura propriu-zisă de vânzare.

Art. 11. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate : Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ și Direcția Patrimoniu vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR

Consilier municipal,

Bianca Maria Carmen PREDESCU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 130 din 15.04.2016

RAPORT

Cu privire la adoptarea unei hotărâri privind vânzarea terenurilor aferente construcțiilor dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

De mai mult timp s-a observat necesitatea rezolvării situației terenurilor aferente construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aceasta fiind o problemă de vădit interes pentru cetățeni.

Cu ocazia audiențelor organizate de autoritatea locală, proprietarii imobilelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 au solicitat în repetate rânduri găsirea unei soluții legale, văzând faptul că, pe de o parte au rămas doar cu un drept de folosință asupra terenului aferent construcției și au interesul, evident, să își întrească acest drept și cu privire la proprietatea asupra terenului. Pe de altă parte, ei au arătat că întâlnesc mari dificultăți la trecerea în Cartea funciară a dreptului asupra imobilului, datorită acestui regim mixt.

S-a constatat, totodată, că autoritatea publică era solicitată să intervină în situații ce vizau exclusiv drepturile proprietarilor construcțiilor, cu privire la terenul aferent casei, de care aceștia nu puteau să dispună, cum sunt trasarea unui gard, practicarea unei canalizări, depozitarea unor bunuri etc., situație ce năștea inconveniente pentru toți.

Am urmărit de mai mult timp modul de soluționare a situației avută în vedere și am observat că mai multe municipii din țară au adoptat acte de autoritate locală prin care s-a dat o rezolvare legală cu privire la terenurile aferente construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, ținându-se cont de toate interesele în prezență și, evident, dispozițiile legale în vigoare.

În acest sens, *exempli gratia*, însoțim proiectul de hotărâre propus spre adoptare de către Consiliul Local, de hotărârile și regulamentele adoptate de consiliile locale din Sinaia, Ploiești, Timișoara, Cluj-Napoca și Satu Mare.

În urmă cu 4 ani, în cadrul Sesiunii anuale ISAR – Institutul de Științe Administrative al României „Paul Negulescu”, am pus în discuția membrilor această problemă, primind de la toți soluția de a rezolva pe plan local, întrucât o reglementare legislativă nu va mai interveni, atâta timp cât, începând cu municipiul București și continuând cu majoritatea orașelor și municipiilor din țară, după anul 2004 au adoptat hotărâri de consiliu local prin care s-a prevăzut dreptul și procedura de vânzare-cumpărare a acestor terenuri. Astfel, situația terenurilor aferente construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 a devenit o problemă de interes local, ce rămâne de competența autorității deliberative constituită la nivelul orașelor, municipiilor și comunelor.

Pentru a lămuri voința legiuitorului, care în perioada de referință 1995 – 2001 a reglementat doar retrocedarea imobilelor foștilor proprietari și posibilitatea cumpărării locuințelor de către foștii chiriași ai acestora, am discutat cu dl. Ion Predescu – senator și președinte al Comisiei juridice a Senatului în perioada 1990 – 2004. S-au evidențiat astfel următoarele idei :

- La data adoptării Legii nr. 112/1995 nu fusese încă reglementat regimul proprietății, ce a intervenit ulterior, prin adoptarea Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- La data adoptării Legii nr. 112/1995 nu exista nici o evidență cadastrală clară, care ar fi permis să se dispună și de proprietatea asupra terenului aferent locuințelor, iar punerea în aplicare a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară s-a dovedit foarte greoaie,
- cel puțin din aceste cauze obiective, reglementarea vânzării terenurilor prin Legea nr. 112/1995 nu era posibilă.
- Pe de altă parte, în timp a devenit lipsit de interes pentru legiuitor să mai adopte o lege în acest domeniu, în măsura în care autoritățile locale dăduseră o rezolvare acestei probleme, interesele cetățenilor găsindu-și astfel o soluționare legală.
- Pornind de la faptul că autoritățile locale găsiseră soluții, care erau însă diferite de la o localitate la alta, nici nu se mai putea interveni cu o lege care ar fi perturbat și mai mult ceea ce se rezolvase până atunci.
- Pe cale de consecință, nu avem în niciun caz o intenție a legiuitorului de a lăsa pe oameni *in perpetuu* într-o stare neclară și să beneficieze doar de un drept de folosință asupra terenului aferent casei, cu atât mai mult cu cât prin toată reglementarea adoptată după 1990 s-a urmărit întărirea proprietății în toate prerogativele sale.

Văzând toate acestea,

pornind de la competențele unității administrativ teritoriale și atribuțiile date autorității deliberative prin Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, privind administrarea domeniului public și privat inclusiv prin vânzarea bunurilor proprietate privată, astsfel cum este reglementat de art. 36 alin.1, alin.2 lit.c), alin. 5 lit. b) raportat la art. 45 alin. 3 din Legea nr.215/2001 republicată, privind administrația publică locală;

ținând cont de legislația în vigoare incidentă în cauză dată de dispozițiile Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009, cât și ale Codul Civil cuprinse în Cartea a III-a cu privire la Bunuri și drepturi reale în general, cu privire specială asupra art.535 – 668 Cod Civil;

propunem adoptarea unei hotărâri care este concepută după următoarele reguli generale :

- Are ca obiect de reglementare doar situația terenurilor aferente construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, urmând ca, dacă se impune, să fie adoptată ulterior o hotărâre distinctă privind alte situații juridice, dintre cele avute în vedere de alte consilii locale, cum este cazul apartamentelor cumpărate în condițiile Legii nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, și altele;

- Este o procedură ce se desfășoară la cererea celui interesat și nu din oficiu;

- Privește terenul curte, aferent construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, care nu a fost restituit foștilor proprietari și care a rămas la dispoziția autorității locale, în domeniul privat al municipiului;

- Pot face obiectul vânzării către proprietari doar terenurile care nu au făcut niciodată obiectul unui litigiu sau cu privire la care s-a pronunțat o hotărâre irevocabilă privind regiul său juridic, proprietarul construcției care solicită cumpărarea terenului aferent fiind obligat să facă dovada dreptului de proprietate asupra construcției și a situației juridice arătată;

- Dacă imobilul construcție este cumpărat pe apartamente, de persoane diferite, terenul poate fi cumpărat într-o cotă proporțională cu suprafața utilă a apartamentului, după cum aceștia se și pot înțelege să îl cumpere în alte cote, conform voinței lor;

- Prețul terenului este stabilit prin expertiză de evaluare;

- Vânzarea – cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 se face prin hotărâre de Consiliu local;

- Se instituie o Comisie cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, în fața căreia se va desfășura întreaga procedură, după un Regulament adoptat tot de CLM Craiova, autoritate ce adoptă și modelul contractului de vânzare – cumpărare.

Față de principiile de bază enunțate, propunem adoptarea unei hotărâri cu următorul conținut :

Art. 1. Se aprobă vânzarea, fără licitație, a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009, terenuri proprietate privată ale Municipiului Craiova.

Art. 2. Vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre este supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art. 3. Pot face obiectul vânzării numai terenurile aferente construcțiilor cu destinația de locuințe a căror situație juridică a fost soluționată irevocabil prin hotărâre judecătorească, proprietarii locuințelor având obligația de a dovedi cu înscrisuri, conforme cu originalul, situația dreptului de proprietate asupra locuinței și regimul juridic al terenului aferent pe care îl solicită spre cumpărare.

Art. 4. În situația în care imobilele construcție, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 nu au făcut niciodată obiectul unui litigiu, proprietarii acestora vor depune o declarație pe proprie răspundere, sub sancțiunea legii penale, prin care se atestă această situație.

Art. 5. (1) În cazul în care imobilul este format din mai multe apartamente, fiecare dintre proprietari are dreptul la o cotă din teren proporțională cu suprafața utilă a apartamentului proprietate. Proprietarii apartamentelor se pot înțelege și la împărțirea în alte cote a terenului aferent construcției, conform voinței lor.

(2) În toate cazurile, dezmembrarea terenului se face pe cheltuiala proprietarului construcției care solicită cumpărarea. Dispoziția privitoare la suportarea cheltuielilor se aplică și în situația în care o parte din teren rămâne în continuare în domeniul privat al Municipiului Craiova.

Art. 6. (1) Prețul de vânzare al terenului se stabilește prin expertiză și este supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

(2) În cazul imobilului compus din mai multe apartamente, cumpărate de proprietari diferiți, dispozițiile art.5 din prezenta hotărâre se aplică în mod corespunzător.

(3) Achitarea prețului terenului se face integral, într-o singură tranșă, odată cu încheierea contractului de vânzare cumpărare cu autoritatea locală. Defalcarea prețului în cel mult 3 rate plătibile în cel mult 1 (un) an este posibilă doar dacă solicitantul face dovada lipsei veniturilor necesare plății integrale a prețului odată cu încheierea contractului de vânzare cumpărare cu autoritatea locală.

Art. 7. Vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre se face pe bază de cerere, formulată de proprietarul locuinței. Cererea este însoțită de înscrisuri ce privesc identitatea persoanei, dreptul de proprietate asupra locuinței, soluționarea irevocabilă a regimului juridic al acesteia, declarație pe proprie răspundere și orice alte înscrisuri, conforme cu originalul, ce privesc locuința și terenul solicitat spre cumpărare.

Art. 8. (1) Se constituie o Comisie ce are ca atribuții analiza cererilor, confruntarea situației pretinsă de solicitanți cu cea din evidențele autorităților locale, încunoștințarea expertului cu privire la evaluarea terenului solicitat și finalizarea dosarului în vederea supunerii cererii spre aprobare Consiliului Local.

(2) Comisia se compune din 7 membri, dintre care : un viceprimar – ce are calitatea de președinte al comisiei, 2 consilieri municipali – ce au calitatea de membri și alți 4 membri, funcționari din cadrul aparatului primarului, cu precădere din cadrul Direcției Patrimoniu și Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ, dintre care unul are calitatea de secretar al Comisiei.

Art. 9. În termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi supus spre aprobare Consiliului Local modelul de contract de vânzare cumpărare pe care autoritatea locală îl va întocmi în finalizarea procedurii vânzării, fără licitație, a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009, terenuri proprietate privată ale Municipiului Craiova.

Art. 10. În termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi supus spre aprobare Consiliului Local, Regulamentul privind procedura de vânzare a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu

destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, Regulament ce prevede și dispoziții relative la funcționarea acesteia, în completarea celor privitoare la procedura propriu-zisă de vânzare.

Art. 11. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate : Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ și Direcția Patrimoniu vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Soluția de reglementare propusă satisface exigențele păstrării siguranței circuitului juridic, legalitatea actelor și exercitarea drepturilor cu bună-credință.

În actualul mandat a existat voința politică de a se adopta o hotărâre a Consiliului local prin care să fie rezolvată situația terenurilor de fac obiectul reglementării prezente, măsură ce satisface un interes general legitim.

INIȚIATOR

Consilier municipal,

Bianca Maria Carmen PREDESCU

**Se aprobă,
PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu**

RAPORT

**Privind avizarea inițiativei domnișoarei Bianca Predescu
referitoare la adoptarea unei hotărâri privind vânzarea terenurilor
aferente construcțiilor dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995
pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe,
trecute în proprietatea statului**

Prin raportul înregistrat sub nr. 130/15.04.2016, Domnișoara Bianca Predescu inițiază un proiect de hotărâre având ca obiect vânzarea, fără licitație, a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009, terenuri proprietate privată ale Municipiului Craiova.

Acestă inițiativă este oportună, având în vedere solicitările exprimate de un număr foarte mare de cetățeni ai Municipiului Craiova, care sunt proprietari de construcții cumpărate în baza Legii nr. 112/1995 și au întâmpinat greutăți mari privind intabularea acestor construcții, ca urmare a faptului că OCPI Dolj a respins documentațiile depuse invocând faptul că proprietarii nu au depus și un act ce demonstrează un drept real asupra terenului, precizând că actul de închiriere al terenului aferent construcției nu este un act care să poată fi acceptat la intabularea construcției.

Mai arătăm că cetățenii cu vârstă înaintată, care au depus documentația aferentă intabulării construcției și au primit respingerea de intabulare la OCPI Dolj, s-au adresat autorității publice locale, cu precizarea că au ajuns în situația disperată de a nu mai putea efectua nici-un act privind transferul proprietății către membrii familiei lor (donație, vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere etc.).

Față de cele prezentate mai sus, în conformitate cu prevederile de la art. 44 alin 1, raportat la art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, Lege privind administrația publică locală, avizăm favorabil proiectul de hotărâre nr. 130/15.04.2016 inițiat de consilierul local Bianca Predescu.

Director Executiv,
Ionuț Gâlea

Întocmit,
cons. Stelian Marta

Avizat de legalitate
Cons. Jur. Isabela Cruceru

MUNICIPIUL CRAIOVA
DIRECȚIA JURIDICĂ, ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE
ȘI CONTENCIOS ADMINISTRATIV
Nr.74046/21.04.2016

Se aprobă,
PRIMAR,
LIA OLGUȚA VASILESCU

Raport de specialitate
la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenurilor aferente
construcțiilor dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995

Prin raportul nr.130 din data de 15.04.2016 întocmit de consilier municipal Bianca Predescu s-a propus adoptarea unei hotărâri privind vânzarea terenurilor aferente construcțiilor dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

Analizând legalitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind vânzarea terenurilor aferente construcțiilor dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995, facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile art.21 din Legea nr.112/1995, text ce reglementează dobândirea terenurilor aferente imobilului, odată cu restituirea în natură și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului. Teza a doua a aceluiași articol stabilește și o excepție de la regula dobândirii dreptului de proprietate, respectiv situația suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată.

Cât privește întinderea noțiunii de teren aferent, rezultă din interpretarea dispozițiilor legale cuprinse în actul normativ menționat mai sus, faptul că asupra terenurilor care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, terenuri la care se referă prevederile art.26 ali.3 din Legea nr.112/1995, nu se poate reconstitui dreptul de proprietate sau, după caz, nu se poate dobândi dreptul de proprietate în situația vânzării apartamentelor către chiriași, aceste suprafețe de teren rămânând în proprietatea statului.

Din interpretarea sistematică a prevederilor art.9, art.21 și art.26 din Legea nr.112/1995, se poate concluziona că dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente apartamentelor, care nu se restituie în natură foștilor proprietari, se dobândește de către chiriașii titulari de contract în urma vânzării, în aceleași condiții în care se dobândește și dreptul de proprietate asupra construcției, titularul dreptului de folosință asupra terenului având opțiunea cumpărării acestuia.

Având în vedere aspectele învederate mai sus, considerăm că este necesară adoptarea unei hotărâri privind aprobarea vânzării și stabilirea modalității de vânzare către actualii proprietari ai terenurilor, cu destinația de curte, aferente construcțiilor vândute în condițiile legii.

De asemenea, necesitatea adoptării unei hotărâri a Consiliului Local care să reglementeze vânzarea acestor terenuri, este justificată și de multitudinea de acțiuni promovate în instanță de către proprietarii imobilelor vândute în baza Legii nr.112/1995, ce au ca obiect obligarea autorității locale la vânzarea terenurilor aferente acestor imobile. De menționat este faptul că practica instanțelor de judecată este în sensul admiterii acțiunilor astfel formulate.

Totodată trebuie avute în vedere sesizările venite de la cetățeni cu privire la imposibilitatea intabulării dreptului de proprietate asupra construcțiilor dobândite în temeiul Legii nr.112/1995 întrucât nu justifică un drept real asupra terenurilor aferente, dar și faptul că în situația necesității extinderii, reabilitării, modificării structurale, desființare etc. a acestor construcții, este necesară potrivit prevederilor Legii nr.50/1991 R cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, eliberarea unei autorizații de construire, care de asemenea implică justificarea de către proprietarii construcțiilor a unui drept real asupra terenului.

Nu în ultimul rând, facem precizarea că o parte dintre terenurile aferente locuințelor vândute în temeiul Legii nr.112/1995 sunt folosite de către proprietarii acestor locuințe, fără a deține un titlu locativ asupra terenului, fapt care impune reglementarea situației juridice a acestor terenuri.

În exercitarea atribuțiilor stabilite la art.36 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Craiova asigură potrivit competențelor sale și în condițiile legii cadrul necesar privind vânzarea bunurilor proprietate privată a municipiului.

Luând în considerare cele preizate mai sus, în conformitate cu prevederile de la art. 44 alin 1, raportat la art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, Lege privind administrația publică locală, avizăm favorabil proiectul de hotărâre nr. 130/15.04.2016 inițiat de consilierul local Bianca Predescu.

Pt.Director,
Nelu Pîrvu

Întocmit,
Cons.Jur. Isabela Cruceru