

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului, în natură teren în suprafață de 455 mp – Lot 1, din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, dl. Ioan Doru Dăncuș, nr. _____;
- Raportul de specialitate nr. 724/03, promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a a imobilului, în natură teren în suprafață de 455 mp – Lot 1, din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș;
- Adresa nr. 4177/20.09.2022 emisă de SC VITAL SA, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 41338/20.09.2022;
- Adresa nr. 2016/09.05.2022 emisă de SC VITAL SA, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 22364/2022;
- Adresa nr. 25612/15.12.2022 emisă de SC VITAL SA, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 53847/15.12.2022;
- Planul de situație întocmit de SC GEOCADEX SRL, prin ing. top. Avram Platon Gheorghe, vizată de O.C.P.I. Maramureș sub nr. 74544/11.11.2024;
- HCL nr. 509/2022 privind aprobarea Studiului de Fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru „Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Maramureș”;
- HCL nr. 540/2024 privind aprobarea rectificării Bugetului General al Municipiului Baia Mare pe anul 2024;
- Certificatul de Urbanism nr. 1882/13.12.2024, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară - expropriere teren pentru cauză de utilitate publică a suprafeței de 455 mp din nr. cadastral 106224 – aferent Lotului 1;
- HCL nr. 386/2022 privind efectuarea demersurilor de preluare în patrimoniul Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 661 mp din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, Bd. Independenței, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței și Str. Liliacului;
- Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Baia Mare sub nr. 11820/28.02.2025 întocmit de SC MEGEPA CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Mare Roșca Marcel Andrei, membru titular ANEVAR;
- CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, în suprafață de 3869 mp;
- CF nr. 133081 Baia Mare, nr. cadastral 133081, în suprafață de 40.827 mp;
- CF nr. 132993 Baia Mare, nr. cadastral 132993, în suprafață de 8867 mp.

Având în vedere :

- Art. 2, alin. (1), lit. h), alin. (2)¹, alin. (3), lit. e), art. 4 și art. 5 din Legea nr. 255 din 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Ordonanța de urgență nr. 99 din 2018 pentru modificarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Art. 4 din H.G. nr. 53/2011 privind aplicarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, actualizat;
- art. 21 alin. (2) din O.G. nr. 43/1997, republicată;
- Art. 553 din Codul Civil;
- Art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (14) și art. 197, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor:

- Art. 133, alin. (1), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș, în suprafață 455 mp – Lot 1, din suprafața de 3869 mp, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, conform Planului de situație întocmit de SC GEOCADEX SRL, prin ing. top. Avram Platon Gheorghe, vizată de O.C.P.I. Maramureș sub nr. 74544/11.11.2024, Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 2 Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilului, în natură teren, în suprafață de 455 mp din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș.
- Art. 3 Se aprobă Lista cuprinzând imobilele afectate de coridorul de expropriere, Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 4 Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Baia Mare sub nr. 11820/28.02.2025 întocmit de SC MEGEPA CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Mare Roșca Marcel Andrei, membru titular ANEVAR, pentru imobilului, în natură teren, în suprafață de 455 mp din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș, conform Anexei nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 5 Se aprobă suma de 91.000 lei, reprezentând plata despăgubirii pentru imobilul expropriat, în natură teren, în suprafață de 455 mp din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș, stabilită în baza Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Baia Mare sub nr.

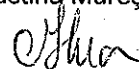
11820/28.02.2025 întocmit de SC MEGEPA CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Mare Roșca Marcel Andrei, membru titular ANEVAR.

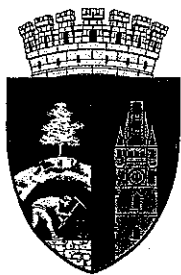
- Art. 6 Se aprobă alocarea de la bugetul Municipiului Baia Mare a sumei de 91.000 lei, reprezentând plata despăgubirii pentru imobilul expropriat și virarea acestei sume în termen de 60 zile într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Baia Mare, la dispoziția proprietarului imobilului expropriat, și care se suprapune real cu Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș.
- Art. 7 Planul de amplasament al lucrării de utilitate publică de interes local al obiectivului de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș, și suprapus cu imobilul care urmează a fi expropriat, vizat de OCPI Maramureș sub nr. 74544/11.11.2024, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și prin afișare pe pagina de internet a municipiului Baia Mare.
- Art. 8 Intenția de expropriere a imobilului ce urmează a fi expropriat va fi notificată prin poștă proprietarului.
- Art. 9 Se aprobă depunerea la OCPI Maramureș a documentațiilor cadastrale întocmite pentru terenul expropriat, în vederea atribuirii de numere cadastrale, actualizării datelor imobilului și întabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate publică a municipiului Baia Mare, asupra terenului descris la art. 1 al prezentei hotărâri.
- Art. 10 După expirarea termenului legal de afișare și înștiințare, se mandatează Primarul Municipiului Baia Mare, să emită dispoziția de expropriere pentru imobilul expropriat, să emită dispoziția de numire a comisiei de verificare a dosarului de expropriere și să semneze orice acte privind întabularea dreptului de proprietate publică a Municipiului Baia Mare, asupra terenului expropriat.
- Art. 11 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Economică, Direcția Patrimoniu, Direcția Generală Utilități și Investiții, Direcția Juridică, Administrație Publică Locală și Direcția Urbanism.
- Art. 12 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Direcția Generală Utilități și Investiții;
 - Direcția Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Direcția Urbanism;
 - Direcția Juridică, Administrație Publică Locală;
 - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș, prin Serviciul Patrimoniu;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol;
 - S.C. Meșter Pavel S.R.L., str. Culturii, nr. 40, loc. Ocoliș, jud. Maramureș;

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș



Avizat de legalitate
Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Lia Augustina Mureșan





MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 724 / 03 2025

RAPORT

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului, în natură teren în suprafață de 455 mp din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu parte din Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș

Urmare a măsurătorilor efectuate la tronsonul de drum național DN1C, intersecția B-dul. Independenței cu Str. Europa, s-a constatat intabularea unei proprietăți private, identificate în CF nr. 106224, nr. cadastral 106224, proprietatea subscrisei S.C. MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune cu DN1C (tronson Bd. Independenței), respectiv str. Liliacului.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 22364/10.05.2022, SC VITAL SA solicită efectuarea demersurilor necesare, în vederea reglementării situației juridice a terenului suprapus cu Bd. Independenței (DN1C), aflat în proprietatea subscrisei SC MEȘTER PAVEL SRL, în vederea obținerii unui drept de trecere, pentru realizarea lucrării cuprinse în programul investițional POIM.

Acest sector de drum național a fost transmis prin Protocolul de predare-preluare nr. 25678/28.06.2021, respectiv nr. 25702/11.06.2021, încheiat între Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și Municipiul Baia Mare, din administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Planul de situație cu suprapunerea imobilelor a fost întocmit de SC GEOCADEX SRL, ing. Avram Platon Gheorghe, la data de 11.11.2024, vizat de OCPI Maramureș sub nr. 74544/11.11.2024.

Terenul în suprafață de 455 mp – Lot 1, este parte din Bd. Independenței, având o lungime de 0,023 km.

Terenul în suprafață de 206 mp – Lot 2, este parte din Str. Liliacului, având o lungime de 0,020 km.

Prin adresa nr. 26690/08.06.2022, Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu, a solicitat subscrisei SC MEȘTER PAVEL SRL, reglementarea acestei suprapuneri printr-un acord notarial.

Ca urmare, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 32168/14.07.2022, subscrisea SC MEȘTER PAVEL SRL, solicită inițierea unui acord notarial de traversare a proprietății/expropriere/schimb de terenuri pentru terenul proprietatea subscrisei, suprapus cu Bd. Independenței, respectiv str. Liliacului.

Raportat la aceste suprapuneri reale, prin adresa nr. 32342/15.07.2022 emisă de Direcția Patrimoniu – Serviciul Patrimoniu, a solicitat CNAIR SA – DRDP Cluj, respectiv Ministerului

Transporturilor și Infrastructurii, documente din care să rezulte preluarea pe Statul Român a acestui tronson de drum, anterior dării în administrare Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 34120/29.07.2022, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, ne comunică faptul că, sectoarele de drumuri naționale sunt în administrarea consiliilor locale respective, potrivit prevederilor art. 21 alin. (2) din O.G nr. 43/1997.

De asemenea, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35243/08.08.2022, CNAIR SA- DRDP CLUJ ne comunică faptul că autoritatea publică locală are posibilitatea să își înscrie dreptul de administrare în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35547/10.08.2022, CNAIR SA-DRDP CLUJ-DIRECȚIA REGIONALĂ DRUMURI ȘI PODURI ne comunică faptul că, sectorul de drum național DN1C km 147+375-km 156+856 nu a fost înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

Acest teren provine din dezmembrarea nr. topo 4926/14 din CF nr. 4434 Baia Mare, în suprafață de 7969 mp, potrivit înscrierilor de sub B7, în baza Sentinței civile nr. 5029/92 a Judecătoriei Baia Mare, pronunțată în dosar nr. 7924/92, și a Schiței de dezmembrare vizată sub nr. 796/92, parcelele noi fiind nr. topo 4926/14/1 în suprafață de 3985 mp, care rămâne în această coală, și nr. topo 4926/14/2, în suprafață de 3984 mp, care se transcrie în CF nr. 11523 Baia Mare.

Percela cu nr. topo 4926/14/1, în suprafață de 3985 mp și care a rămas în CF nr. 4434 Baia Mare, a făcut obiectul mai multor contracte de vânzare-cumpărare succesive.

Ulterior, în anul 2007, în baza Contractului de vânzare-cumpărare cu parcelare autentificat sub nr. 1926/2007 de BNP Corpadea-Vâcla și a Documentației cadastrale vizată de OCPI Maramureș sub nr. 59/2007 și a Acordului BCR nr. 8699/2007, parcela cu nr. topo 4926/14/1 se dezmembrează în nr. topo 4926/14/1/1, care devine nr. cadastral 9184, în suprafață de 116 mp și se transcrie în CF nr. 21821 Baia Mare și nr. topo 4926/14/1/2, care devine nr. cadastral 9186, în suprafață de 3869 mp și care se transcrie în CF nr. 21823 Baia Mare, în favoarea SC CCA LEASING IFN SA Baia Mare.

Ulterior, CF nr. 21823 Baia Mare a fost convertit în E-terra 2, în CF nr. 106224 Baia Mare.

SC MEȘTER PAVEL SRL, a devenit proprietar asupra acestui teren în anul 2017, conform înscrierilor de sub B11 din CF nr. 106224 Baia Mare, în baza Contractului de dare în plată autentificat sub nr. 2883/21.12.2017 de NP Vâcla Cristina Maria.

În prezent, acest teren este în proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, și se suprapune real cu Bd. Independenței, pe o suprafață de **455 mp** (Lot 1), și cu str. Liliacului, pe o suprafață de **206 mp** (Lot 2).

Suprapunerea este o suprapunere reală conform prevederilor art. 110 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea **REGULAMENTULUI din 8 februarie 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară** și care statuează:

„Art. 110

Suprapunerea reală este suprapunerea efectivă în teren datorată existenței mai multor acte juridice diferite pentru același amplasament, identificării diferite a limitei comune sau lipsei materializării limitei la momentul identificării. Suprapunerea reală se soluționează pe cale amiabilă prin documentații cadastrale sau de către instanțele de judecată.”

Prin HCL nr. 386/2022 a fost mandatată Comisia de închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare cu procedura de negociere în vederea preluării în patrimoniul Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 661 mp, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței și Str. Liliacului.

Conform Procesului-verbal de negociere nr. 3324/25.01.2023, Comisia de închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare, propune notificarea proprietarului în sensul diminuării suprafeței terenului identificat cu nr. cadastral 106224, astfel încât, suprapunerea să nu mai existe.

De asemenea, a fost emisă adresa nr. 39580/27.08.2024 către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, privind declanșarea procedurii de expropriere de către această instituție.

Ca răspuns la această adresă, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, prin adresa 34436/11.09.2024, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 44618/24.09.2024, ne comunică faptul că eventualele neclarități trebuiau rezolvate/clarificate anterior semnării procesului-verbal de constatare și identificare a suprapunerii, prin grija reprezentanților Primăriei Municipiului Baia Mare, respectiv reprezentanților C.N.A.I.R. S.A. – D.R.D.P. Cluj – S.D.N. Baia Mare.

Ca urmare, conform Procesului-verbal de negociere nr. 46380/03.10.2024, comisia propune declanșarea procedurii de expropriere a imobilului, în natură teren în suprafață de 455 mp din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș.

În cazul în care această porțiune de teren nu trece în proprietate publică, nu se va putea realiza obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1882/13.12.2024, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară - expropriere teren pentru cauză de utilitate publică a suprafeței de 455 mp din nr. cadastral 106224 – aferent Lotului 1.

Preluarea în patrimoniul Municipiului Baia Mare a acestui teren a fost cuprinsă în lista de investiții aprobată în anul 2024 și, de asemenea, este cuprinsă în lista de investiții propusă pentru anul 2025, în anexa la proiectul de HCL, aprobare buget.

În sensul prevederilor art. 2, alin. (1) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

„h) lucrările de interes public de construcție, reabilitare și modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, aducțiunilor, inclusiv a stațiilor de captare și tratare, a infrastructurii de apă uzată și lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a stațiilor de epurare;”

De asemenea, prevederile art. 2, alin. (21) și (3) din Legea nr. 255/2010, (1) În sensul prezentei legi, sunt de utilitate publică următoarele lucrări cu modificările și completările ulterioare, dispun următoarele:

„(21) Expropriatori sunt județele pentru obiectivele de interes județean, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public-privat ale administrației publice locale județene, iar municipiile, orașele și comunele, pentru obiectivele de interes local, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public-privat ale administrației publice locale.”

„(3) În aplicarea prevederilor prezentei legi, expropriatorul prevăzut la alin. (2) este reprezentat de:

e) unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de autoritățile administrației publice locale sau de aeroporturile de interes local pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare proprii, inclusiv a infrastructurilor și echipamentelor necesare pentru desfășurarea activităților nonaeronautice, precum și de autoritățile administrației publice locale pentru lucrările de interes public de construcție, reabilitare și de modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, a infrastructurii de apă uzată, pentru lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a stațiilor de epurare, pentru lucrările de conservare a spațiilor verzi existente și de amenajare de noi spații verzi, pentru lucrările de regenerare urbană, pentru lucrările de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu și pentru lucrările de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole.”

Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local („Legea nr. 255/2010”): **„Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”.**

Se impune alocarea de la bugetul Municipiului Baia Mare a sumei de 91.000 lei, reprezentând plata despăgubirii pentru imobilul expropriat și virarea acestei sume în termen de 60 zile într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Baia Mare, la dispoziția proprietarului imobilului expropriat, conform Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Baia Mare sub nr. 11820/28.02.2025, întocmit de SC MEGEPA CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Mare Roșca Marcel Andrei, membru titular ANEVAR.

Conform Raportului de specialitate nr. 1364/19.07.2024 întocmit de Direcția Patrimoniu - Compartiment Recuperare Creanțe, acțiunea în rectificare de carte funciară având ca obiect terenul în suprafață de 455 mp, teren aferent DN 1 C, situat în Municipiul Baia Mare, teren provenit din CF vechi nr. 4434 Baia Mare, top. 4926/14, având prima înscriere în anul 1993, în baza Sentinței civile nr. 5029/1992 a Judecătoriei Baia Mare, pronunțată în dosar 7924/92, rămasă definitivă și a Schiței de dezmembrare vizată sub nr. 796/1992 de către OCPI Maramureș, transcris în CF 21823 Baia Mare, nr. cadastral vechi 9186, convertit în CF 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, este inadmisibilă din doua motive:

1. titularul dreptului de administrare își poate apăra doar dreptul de administrare și nu poate introduce acțiuni prin care să apere dreptul de proprietate;
2. prin acțiunea în rectificarea înscrierilor în Cartea Funciara, se poate cere îndreptarea sau suprimarea unor înscrieri necorespunzătoare făcute în cuprinsul acesteia, pentru a pune de acord starea tabulară, cu situația juridică reală a imobilului, această acțiune având un caracter subsidiar, fiind grefată pe o altă acțiune având ca obiect constatarea nulității sau anularea unui act, simulația sau rezoluțiunea acestuia. (este necesară o acțiune de fond având ca obiect anularea Sentinței civile nr. 5029/1992 a Judecătoriei Baia Mare).

Față de cele mai sus prezentate, opinăm că nu există impedimente legale cu privire la dezbaterea și aprobarea în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Jur. Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. _____/2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului, în natură teren în suprafață de 455 mp din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu parte din Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș

Urmare a măsurătorilor efectuate la tronsonul de drum național DN1C, intersecția B-dul. Independenței cu Str. Europa, s-a constatat intabularea unei proprietăți private, identificate în CF nr. 106224, nr. cadastral 106224, proprietatea subscrisei S.C. MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune cu DN1C (tronson Bd. Independenței), respectiv str. Liliacului.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 22364/10.05.2022, SC VITAL SA solicită efectuarea demersurilor necesare, în vederea reglementării situației juridice a terenului suprapus cu Bd. Independenței (DN1C), aflat în proprietatea subscrisei SC MEȘTER PAVEL SRL, în vederea obținerii unui drept de trecere, pentru realizarea lucrării cuprinse în programul investițional POIM.

Acest sector de drum național a fost transmis prin Protocolul de predare-preluare nr. 25678/28.06.2021, respectiv nr. 25702/11.06.2021, încheiat între Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și Municipiul Baia Mare, din administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Planul de situație cu suprapunerea imobilelor a fost întocmit de SC GEOCADEX SRL, ing. Avram Platon Gheorghe, la data de 11.11.2024, vizat de OCPI Maramureș sub nr. 74544/11.11.2024.

Terenul în suprafață de 455 mp – Lot 1, este parte din Bd. Independenței, având o lungime de 0,023 km.

Terenul în suprafață de 206 mp – Lot 2, este parte din Str. Liliacului, având o lungime de 0,020 km.

Prin adresa nr. 26690/08.06.2022, Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu, a solicitat subscrisei SC MEȘTER PAVEL SRL, reglementarea acestei suprapuneri printr-un acord notarial.

Ca urmare, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 32168/14.07.2022, subscrisei SC MEȘTER PAVEL SRL, solicită inițierea unui acord notarial de traversare a proprietății/expropriere/schimb de terenuri pentru terenul proprietatea subscrisei, suprapus cu Bd. Independenței, respectiv str. Liliacului.

Raportat la aceste suprapuneri reale, prin adresa nr. 32342/15.07.2022 emisă de Direcția Patrimoniu – Serviciul Patrimoniu, a solicitat CNAIR SA – DRDP Cluj, respectiv Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, documente din care să rezulte preluarea pe Statul Român a acestui tronson de drum, anterior dării în administrare Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 34120/29.07.2022, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, ne comunică faptul că, sectoarele de drumuri naționale sunt în administrarea consiliilor locale respective, potrivit prevederilor art. 21 alin. (2) din OG nr. 43/1997, republicată.

De asemenea, prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35243/08.08.2022, CNAIR SA- DRDP CLUJ ne comunică faptul că autoritatea publică locală are posibilitatea să își înscrie dreptul de administrare în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 35547/10.08.2022, CNAIR SA-DRDP CLUJ-DIRECȚIA REGIONALĂ DRUMURI ȘI PODURI ne comunică faptul că, sectorul de drum național DN1C km 147+375-km 156+856 nu a fost înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

Acest teren provine din dezmembrarea nr. topo 4926/14 din CF nr. 4434 Baia Mare, în suprafață de 7969 mp, potrivit înscrierilor de sub B7, în baza Sentinței civile nr. 5029/92 a Judecătoriei Baia Mare, pronunțată în dosar nr. 7924/92, și a Schiței de dezmembrare vizată sub nr. 796/92, parcelele noi fiind nr. topo 4926/14/1 în suprafață de 3985 mp, care rămâne în această coală, și nr. topo 4926/14/2, în suprafață de 3984 mp, care se transcrie în CF nr. 11523 Baia Mare.

Percela cu nr. topo 4926/14/1, în suprafață de 3985 mp și care a rămas în CF nr. 4434 Baia Mare, a făcut obiectul mai multor contracte de vânzare-cumpărare succesive.

Ulterior, în anul 2007, în baza Contractului de vânzare-cumpărare cu parcelare autentificat sub nr. 1926/2007 de BNP Corpadea-Vâcla și a Documentației cadastrale vizată de OCPI Maramureș sub nr. 59/2007 și a Acordului BCR nr. 8699/2007, parcela cu nr. topo 4926/14/1 se dezmembrează în nr. topo 4926/14/1/1, care devine nr. cadastral 9184, în suprafață de 116 mp și se transcrie în CF nr. 21821 Baia Mare și nr. topo 4926/14/1/2, care devine nr. cadastral 9186, în suprafață de 3869 mp și care se transcrie în CF nr. 21823 Baia Mare, în favoarea SC CCA LEASING IFN SA Baia Mare.

Ulterior, CF nr. 21823 Baia Mare a fost convertit în E-terra 2, în CF nr. 106224 Baia Mare.

SC MEȘTER PAVEL SRL, a devenit proprietar asupra acestui teren în anul 2017, conform înscrierilor de sub B11 din CF nr. 106224 Baia Mare, în baza Contractului de dare în plată autentificat sub nr. 2883/21.12.2017 de NP Vâcla Cristina Maria.

În prezent, acest teren este în proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, și se suprapune real cu Bd. Independenței, pe o suprafață de **455 mp** (Lot 1), și cu str. Liliacului, pe o suprafață de **206 mp** (Lot 2).

Prin HCL nr. 386/2022 a fost mandatată Comisia de închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare cu procedura de negociere în vederea preluării în patrimoniul Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață de 661 mp, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței și Str. Liliacului.

Conform Procesului-verbal de negociere nr. 3324/25.01.2023, Comisia de închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare, propune notificarea proprietarului în sensul diminuării suprafeței terenului identificat cu nr. cadastral 106224, astfel încât, suprapunerea să nu mai existe.

De asemenea, a fost emisă adresa nr. 39580/27.08.2024 către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, privind declanșarea procedurii de expropriere de către această instituție.

Ca răspuns la această adresă, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, prin adresa 34436/11.09.2024, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 44618/24.09.2024, ne comunică faptul că eventualele neclarități trebuiau rezolvate/clarificate anterior semnării procesului-verbal de constatare și identificare a suprapunerii, prin grija reprezentanților Primăriei Municipiului Baia Mare, respectiv reprezentanților C.N.A.I.R. S.A. – D.R.D.P. Cluj – S.D.N. Baia Mare.

Ca urmare, conform Procesului-verbal de negociere nr. 46380/03.10.2024, comisia propune declanșarea procedurii de expropriere a imobilului, în natură teren în suprafață de 455 mp din suprafața de 3869 mp, situat în municipiul Baia Mare, identificat prin CF nr. 106224 Baia Mare, nr. cadastral 106224, proprietatea SC MEȘTER PAVEL SRL, care se suprapune real cu Bd. Independenței, afectat de obiectivul de investiții Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș.

A fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1882/13.12.2024, favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară - expropriere teren pentru cauză de utilitate publică a suprafeței de 455 mp din nr. cadastral 106224 – aferent Lotului 1.

Se impune alocarea de la bugetul Municipiului Baia Mare a sumei de **91.000 lei**, reprezentând plata despăgubirii pentru imobilul expropriat și virarea acestei sume în termen de 60 zile într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Baia Mare, la dispoziția proprietarului imobilului expropriat, conform Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Baia Mare sub nr. 11820/28.02.2025, întocmit de SC MEGEPA CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Mare Roșca Marcel Andrei, membru titular ANEVAR

Supun atenției Consiliului Local, proiectului de hotărâre, cu documentația aferentă.

Inițiator,
Primarul Municipiului Baia Mare
Ioan Doru Dăncuș