



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT	Semnat Sef serviciu Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru	Intocmit Consilier Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Proiect HCL: PHCL2025-000733

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului înscris în CF nr. 456620 Timișoara, în favoarea MOL ROMÂNIA S.R.L.

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului înscris în CF nr. 456620 Timișoara, în favoarea MOL ROMÂNIA S.R.L., sunt necesare următoarele clarificări și argumente care fundamentează inițierea actului administrativ.

Terenul situat în municipiul Timișoara, pe Bulevardul Republicii nr. 12, identificat prin Cartea Funciară nr. 456620 Timișoara și având numărul cadastral 456620, cu o suprafață totală de 2.100 mp, face parte din domeniul privat al Municipiului Timișoara.

Pe acest amplasament se găsește construcția destinată activităților de alimentare cu carburanți, realizată în baza contractului de asociere în participațiune din 01.07.1997. La momentul edificării construcției, reglementările aplicabile impuneau ca cererea pentru autorizația de construire să fie formulată exclusiv de proprietarul terenului. Din acest motiv, în cartea funciară a fost înscrisă mențiunea „Consiliul Local al Municipiului Timișoara pentru MOL ROMÂNIA S.R.L.”, ceea ce reflecta atât constrângerile legislative, cât și structura contractuală a investiției.

La data de 11.07.2024, Municipiul Timișoara a depus cererea nr. 034886 pentru rectificarea înscrierii din Cartea Funciară nr. 456620 Timișoara. OCPI a apreciat că procedura juridică aplicabilă este cea prevăzută de art. 907 și art. 908 Cod civil, și nu cea invocată inițial.

Analizând dispozițiile art. 25 din contractul de asociere, contribuția Consiliului Local a constatat în asigurarea dreptului de folosință asupra terenului pus în asociere, urmând ca ulterior MOL ROMÂNIA S.R.L. să își intabuleze în cartea funciară dreptul de proprietate asupra construcției edificate.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

În temeiul art. 907 coroborat cu art. 908 alin. (1) pct. 2 Cod civil, rectificarea unei înscrieri poate fi solicitată atunci când dreptul înscris a fost greșit calificat. Din evaluarea documentelor rezultă necesitatea corectării acestei calificări pentru a reflecta situația juridică reală. Interesul Municipiului Timișoara este justificat atât prin calitatea de proprietar al terenului, cât și prin poziția de parte în contractul care a stat la baza edificării construcției și a intabulării dreptului de proprietate asupra acesteia.

Astfel, se va putea constitui un drept de superficie asupra terenului, asigurând protejarea intereselor municipiului și generarea de venituri bugetare prin taxele aferente.

În vederea clarificării situației juridice, terenul și construcția au fost analizate în cadrul comisiei de specialitate. Concluziile au fost consemnate în procesele-verbale nr. TMI2025-035973/21.08.2025 și nr. TMI2025-046331/27.10.2025. Membrii comisiei au constatat că exploatarea actuală a terenului și funcționarea construcției impun o reglementare formală, prin constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra întregii suprafețe. Scopul este armonizarea situației de fapt cu cea juridică și instituirea unui cadru contractual coerent, adaptat modului în care terenul este folosit și administrat în prezent.

În urma notificării transmise de Primăria Municipiului Timișoara cu nr. TMI041883/01.10.2025, MOL ROMÂNIA S.R.L. a transmis cererea nr. MTM2025-043292/09.10.2025, prin care a solicitat reglementarea situației juridice. Această cerere, formulată după comunicarea oficială a municipalității, confirmă interesul părții private pentru stabilirea unui regim juridic corect al folosinței terenului și oferă administrației locale cadrul pentru a asigura o gestiune responsabilă a patrimoniului privat.

Proiectul de hotărâre propus urmărește instituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului înscris în CF nr. 456620 Timișoara, pentru întreaga suprafață de 2.100 mp, pentru o perioadă de 25 de ani. Redevența aferentă acestui drept rezultă din raportul de evaluare nr. 63484/01.04.2025, întocmit de Appraisal & Valuation S.A., evaluare care a stabilit cuantumul de 5.200 euro pe lună fără TVA, adică 2,48 euro/mp/lună. Suma se achită în lei la cursul stabilit de BNR în ziua plății, cu actualizare anuală în funcție de rata inflației, TVA fiind aplicat potrivit legislației fiscale în vigoare. Acest mecanism de stabilire a redevenței asigură atât un nivel rezonabil al obligațiilor pentru operator, cât și venituri constante pentru bugetul local, ceea ce contribuie la protejarea intereselor economice ale municipiului.

Între Municipiul Timișoara și operator a funcționat anterior Contractul de asociere în participațiune din 01.07.1997, document care a reglementat raporturile dintre părți pe durata de 25 de ani. Conform aceluși contract, societatea avea obligația achitării unei cote de 1,5% din câștigurile nete, dar nu mai puțin de 2.500 USD lunar. Deși termenul contractual a expirat, obligațiile au continuat să fie executate în fapt, iar operatorul a prezentat documente care dovedesc achitarea sumelor datorate până în prezent. Într-o astfel de situație, lipsa unei reglementări formale ar crea un vid juridic care nu este în concordanță cu practicile administrative și nici cu interesul patrimonial al municipiului. Prin urmare, stabilirea unui nou cadru contractual, prin instituirea dreptului de superficie, este necesară pentru a reflecta corect relațiile actuale și a asigura continuitatea activității economice desfășurate pe teren.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Reglementarea dreptului de superficie aduce claritate asupra statutului juridic al construcției și terenului, oferă municipalității un instrument eficient de administrare a patrimoniului și stabilește responsabilitățile fiecărei părți pe durata folosinței. Totodată, această măsură contribuie la o valorificare coerentă și transparentă a domeniului privat al municipiului, într-o manieră care răspunde interesului public și necesităților economice actuale.

Având în vedere toate aspectele prezentate, apreciem că inițierea proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului înscris în CF nr. 456620 Timișoara, pentru suprafața totală de 2.100 mp și pentru o durată de 25 de ani, la valoarea rezultată din raportul de evaluare, este justificată și oportună. Măsura permite continuarea activității economice pe amplasament, asigură un cadru juridic stabil și generează venituri previzibile și constante la bugetul local al Municipiului Timișoara.