



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA  
BAROUL ALBA

Cabinet de avocat RĂZVAN GĂLEA

Sediul principal –

Sediul secundar –

Sediul secundar -

**OPINIE JURIDICĂ**

privind intenția Unității Administrativ Teritoriale Comuna Mirăslău de  
înstrăinare a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 73168 Mirăslău

I. Situația juridică a imobilului

Imobilul înscris în Cartea funciară nr. 73168 Mirăslău (denumit, în continuare „Imobilul”) este un teren intravilan, neîmprejmuit, având suprafața de 82.152 mp și este amplasat, din punct de vedere administrativ, în localitatea Decea, sat aparținător al Comunei Mirăslău. Terenul se află în domeniul privat al Comunei Mirăslău, astfel cum rezultă din înscrierea de sub B3 din „Partea II – Proprietari și acte” a cărții funciare și este grevat de următoarele sarcini:

- drept de suprafață pe 49 ani, notat sub C2, în favoarea INTERMODAL PARK AIUD S.R.L.;
- interdicție de înstrăinare și grevare asupra dreptului de suprafață înscris sub C2, până la data de 31.12.2024, notată sub C3, în favoarea CONSTANȚA SOUTH CONTAINER TERMINAL S.R.L.

Imobilul, astfel cum este, în prezent, înscris în cartea funciară, a rezultat dintr-o serie de operațiuni topografice de alipire și, ulterior, dezmembrare a altor imobile, înscrise în următoarele cărți funciare: CF nr. 72817 Mirăslău, CF nr. 72818 Mirăslău, CF nr. 72819 Mirăslău, CF nr. 72822 Mirăslău și CF nr. 70577 Mirăslău, având o suprafață totală de 269.076 mp.

Aceste imobile au făcut obiectul Contractului privind constituirea dreptului de suprafață autentificat sub nr. 35/23.01.2019 de către Biroul Notarilor Publici Asociați -Mărginean- Societate Profesională Notarială

(denumit, în continuare „Contractul”), încheiat între UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA MIRĂSLĂU, reprezentată prin Primar, în calitate de proprietar, pe de o parte și INDUSTRIAL AND LOGISTICS DEVELOPMENTS NV, în calitate de superficiar, pe de altă parte. Prin acest contract, proprietarul a constituit în mod irevocabil în favoarea superficiarului un drept de suprafață asupra terenurilor sus-menționate, pentru o perioadă de 49 ani. În baza acestui contract, superficiarul a dobândit, în principal, următoarele drepturi:

- dreptul de a folosi terenul, cu titlu închiriere;
- dreptul de a edifica construcții pe teren;
- dreptul de dobândi proprietatea asupra construcțiilor;

Chiria a fost stabilită la suma de 0,21 euro/mp/an, adică 56.505,96 euro/an și a fost achitată, în avans, pentru o perioadă de șase ani (suma de 339.035,76 euro).

Contractul a fost completat prin Actul adițional nr. 1 autentificat sub nr. 636/27.06.2019 de către Biroul Notarilor Publici Asociați - Mărginean- Societate Profesională Notarială, prin care părțile au modificat art. 4.6 din Contract, fiind recunoscut dreptul de preempțiune al superficiarului la cumpărarea terenului, prețul urmând a fi stabilit în baza unui raport de evaluare

Ulterior încheierii Contractului, terenurile care au făcut obiectul acestuia au fost alipite și, ulterior, dezmembrate, astfel cum am arătat mai sus, iar, în urma acestor operațiuni, a rezultat și imobilul înscris în CF nr. 73168 Mirăslău, având suprafața de 82.152 mp. Cu privire la Imobil, s-a încheiat, între părțile semnatare ale Contractului, Actul adițional nr. 2 autentificat sub nr. 414/08.04.2021 de către Biroul Notarilor Publici Asociați -Mărginean- Societate Profesională Notarială, prin care dreptul de suprafață a fost cesionat în favoarea INTERMODAL PARK AIUD S.R.L., această societate preluând toate drepturile și obligațiile superficiarului, inclusiv dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului.

Pe acest Imobil, superficiarul INTERMODAL PARK AIUD S.R.L. a edificat un terminal feroviar, iar lucrările au fost finalizate în luna decembrie 2023, fiind întocmite Procesele verbale de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/18.12.2023, nr. 2/18.12.2023, nr. 3/21.12.2023 și nr. 4/21.12.2023

## II. Scrisoarea de intenție – exercitare drept de preempțiune

Prin adresa înregistrată la Primăria Comunei Mirăslău sub nr. 380/31.01.2024, INTERMODAL PARK AIUD S.R.L., invocând prevederi legale și contractuale, a exprimat interesul de a achiziționa Imobilul, solicitând a fi luată în considerare cererea sa de a fi scos la vânzare Imobilul, în legătură cu care superficiarul dorește să exercite dreptul de preempțiune prevăzut de Contract, dar și de prevederile art. 364 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ.

În urma primirii scrisorii de intenție, Consiliul Local al Comunei Mirăslău a inițiat efectuarea unui Raport de evaluare a Imobilului (denumit, în continuare, „**Raportul de evaluare**”), raport care a fost întocmit de domnul Nicolae Paul Bișboacă, evaluator autorizat de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), posesor al legitimației nr. 10712, valabilă în anul 2024.

De asemenea, Consiliul Local al Comunei Mirăslău a adoptat Hotărârea nr. 13/19.03.2024 prin care a fost aprobată achiziționarea de servicii juridice externe constând în servicii de consultanță și asistență juridică cu privire la vânzarea terenurilor din domeniul privat al UAT Comuna Mirăslău, fiind împuternicit primarul Comunei Mirăslău, domnul Alexandru Liviu Gigel, să efectueze demersurile necesare în vederea punerii în aplicare a procedurilor privind achiziționarea serviciilor juridice. În acest sens, a fost încheiat Contractul de asistență juridică nr. 59/26.03.2024, contract care stă la baza formulării prezentei opinii juridice.

## III. Analiza condițiilor necesare pentru scoaterea la vânzare a Imobilului

În analizarea condițiilor necesare a fi respectate de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mirăslău și de către Consiliul Local al Comunei Mirăslău pentru scoaterea la vânzare a Imobilului, vom face referire la două aspecte esențiale și anume: legalitatea inițierii demersului și oportunitatea acestuia.

### 1) Legalitatea vânzării

Astfel cum am arătat anterior, Imobilul se află în proprietatea UAT Comuna Mirăslău, făcând parte din domeniul privat al acesteia.

Potrivit dispozițiilor art. 553 alin. 4 Cod civil: „Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege”. Așadar, de principiu, vânzarea Imobilului, obiect al dreptului de proprietate privată al UAT Comuna Mirăslău, este permisă de legea civilă română.

În ceea ce privește procedura de vânzare, aceasta este reglementată, la momentul actual, de prevederile art. 363 din OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ, care prevede că regula în materia vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților-administrativ teritoriale este organizarea licitației publice. Prin excepție de la această regulă, art. 364 din același act normativ prevede următoarele:

„(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. 1, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. 1 sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

De menționat este faptul că, în materia vânzării bunurilor proprietate privată ale unităților administrativ-teritoriale, reglementarea anterioară, în vigoare la data încheierii Contractului, se regăsea în art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, condițiile prevăzute de acest text de lege fiind similare celor existente în Codul administrativ actual.

Analizând starea de fapt, prin raportare la dispozițiile legale sus-amintite, constatăm că superficiarul Intermodal Park Aiud S.R.L. se află în situația constructorului de bună-credință la care face referire textul de lege, având în vedere faptul că, astfel cum am arătat anterior, acesta a edificat pe Imobil un terminal feroviar, realizat în baza Contractului și finalizat în luna decembrie 2023. De asemenea, conform art. 4.6 din Contract, superficiarul beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea Imobilului; dreptul de preempțiune în cazul contractelor de vânzare-cumpărare este reglementat de dispozițiile art. 1730 și urm. Cod civil, fiind stabilite, concret, drepturile preemptorilor.

Conform prevederilor art. 364 alin. 1 teza finală din OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ, prețul de vânzare trebuie stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local. Consiliul Local al Comunei Mirăslău a procedat la efectuarea raportului de evaluare, astfel cum am amintit mai sus. Chiar dacă acesta conține date tehnice și opinia avizată a evaluatorului autorizat ANEVAR, am considerat necesar, pentru formularea opiniei juridice, să analizăm acest raport de evaluare și am constatat că, aparent, nu există aspecte neclare, ci, dimpotrivă, este întocmit într-un mod profesionist. Am remarcat faptul că domnul evaluator a folosit metoda comparației directe, metodă care, astfel cum am putut constata din practica instanțelor de judecată, este agreată și de către experții autorizați de Ministerul Justiției.

Singura observație pe care o aducem privitor la raportul de evaluare este aceea că nu au fost folosite comparabile constând în tranzacții imobiliare (contracte de vânzare-cumpărare autentice), domnul evaluator folosind oferte de vânzare identificate pe site-uri de profil. De remarcat este, însă, și faptul că valoarea Imobilului stabilită prin raportul de evaluare (15,63 euro/mp) este mai mare decât valorile celor trei comparabile identificate de către domnul evaluator, ceea ce reprezintă un aspect pozitiv de necontestat.

Totodată, având în vedere că, de la momentul întocmirii raportului de evaluare (februarie 2024) până la o eventuală vânzare a Imobilului ar putea trece o perioadă de timp mai îndelungată, recomandăm ca, anterior transmiterii către preemtor a notificării la care face referire art. 364 alin. 2 din OUG nr. 57/2009 – Codul administrativ, domnul evaluator să fie consultat din nou și să își exprime punctul de vedere legat de împrejurarea dacă valoarea Imobilului a suferit modificări în acest interval de timp.

În același sens, pentru a nu exista vicii de procedură, considerăm necesar ca, atât scrisoarea de intenție, cât și raportul de evaluare să fie puse în discuția Consiliului Local al Comunei Mirăslău, organul deliberativ care are atributul legal de a hotărî dacă aprobă sau nu solicitarea superficialului-preemtor, dar și raportul de evaluare.

În cazul aprobării de către Consiliul Local Mirăslău a scoaterii la vânzare și a raportului de evaluare, urmează ca Intermodal Park Aiud S.R.L. să fie notificat, în termenul de 15 zile prevăzut de art. 364 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ, exprimarea opțiunii de cumpărare trebuind să aibă loc într-un interval de 15 zile de la primirea notificării.

Menționăm că, din extrasul de carte funciară pus la dispoziție de către reprezentanții UAT Mirăslău, nu rezultă că Intermodal Park Aiud S.R.L. ar fi procedat, până la acest moment, la întabularea în CF nr. 73168 Mirăslău a construcțiilor edificate pe Imobil, astfel că societatea nu este titulara dreptului de proprietate asupra acestor construcții; or, textul art. 364 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 face referire la „*proprietarii construcțiilor*”. Recomandăm să se solicite superficialului-preemptor dovada întabulării dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe Imobilul care se solicită să fie scos la vânzare.

## 2) Oportunitatea vânzării

Conform prevederilor art. 363 alin. 2, prin raportare la art. 287 lit. b din OUG nr. 57/2019, atributul stabilirii oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale aparține autorității deliberative din cadrul unității administrativ-teritoriale, deci Consiliul Local. Din această perspectivă, nu vom exprima opinia proprie în legătură cu acest aspect și nu vom arăta dacă apreciem sau nu oportună vânzarea Imobilului, rezumându-ne la a expune, succint, constatările noastre:

- ca urmare a finalizării edificării terminalului feroviar, Imobilul este ocupat cu această construcție aflată în proprietatea Intermodal Park Aiud S.R.L. și nu poate avea o altă destinație nici după expirarea Contractului;

- dreptul de suprafață al societății se întinde pe o perioadă de încă 43 ani, timp în care chiria care s-ar încasa pentru Imobil ar fi de 17.251,92 euro/an, adică 741.832,56 euro pentru întreaga perioadă rămasă din Contract;

- prețul stabilit pentru Imobil, prin Raportul de evaluare, este de 1.284.043 euro (6.388.500 lei), fiind semnificativ (de aproximativ 4 ori) mai mare decât prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la momentul încheierii Contractului (noiembrie 2018) care a fost de 1.353.983 euro (6.342.100 lei), preț care exprima, însă, valoarea întregului teren închiriat, în suprafață de 269.076 mp;

- prețul care s-ar putea încasa pentru Imobil ar reprezenta o importantă infuzie de capital, banii putând fi folosiți pentru finanțarea proiectelor pe care le derulează Comuna Mirăslău;

- vânzarea Imobilului nu afectează obligațiile fiscale legate de achitarea de către proprietar a impozitului pentru Imobil.

#### IV. Concluzii

Considerăm că, în limitele competențelor și a pregătirii noastre profesionale, prezenta opinie juridică reprezintă o analiză pertinentă asupra problemei pe care am fost învestiți să o analizăm și sperăm că răspunde exigențelor reprezentanților UAT Mirăslău și Consiliului Local al Comunei Mirăslău, putând constitui un punct de plecare pentru formarea unei opinii în legătură cu scoaterea la vânzare a Imobilului.

La întocmirea prezentei opinii juridice, am consultat următoarele documente puse la dispoziție de către reprezentanții UAT Mirăslău:

- 1) Contract privind constituirea dreptului de suprafață;
- 2) Raport de evaluare teren intravilan, întocmit în luna noiembrie 2023 de către evaluator autorizat Dumitru Flaviu Bozdog – anexă la Contract;
- 3) Act adițional nr. 1 la Contract;
- 4) Act adițional nr. 2 la Contract;
- 5) Scrisoare de intenție – exercitare drept de preempțiune;
- 6) Raport de evaluare întocmit în luna februarie 2024 de către evaluator autorizat Nicolae Paul Bișboacă;
- 7) Hotărârea nr. 13/19.03.2024 a Consiliului Local al Comunei Mirăslău.

Alba Iulia,  
15.04.2024

Avocat  
**RĂZVAN GÂLEA**