Anexa nr.1 la HCL nr.55/2026.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind încetarea stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sultă asupra imobilului înscris în CF nr. 407334 Jebel

1. Identificarea imobilului

Imobilul este situat în intravilanul Comunei Jebel, județul Timiș, este înscris în CF nr. **407334 Jebel**, având suprafața totală de **3.000 mp**.

Imobilul este liber de construcții.

2. Situația juridică

Conform extrasului de carte funciară:

- Nicolaescu Radu-Sorin și Nicolaescu Elena-Mioara, în devălmășie – 2737/3000;
- Comuna Jebel – domeniul privat – 263/3000.

Cota Comunei Jebel a fost înscrisă în cartea funciară ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, după îndeplinirea procedurilor și expirarea termenelor legale aplicabile.

3. Situația patrimonială

Comuna Jebel deține o cotă de numai **263/3000**, reprezentând aproximativ **8,77%** din imobil.

Ceilalți coproprietari dețin aproximativ **91,23%**.

Menținerea unei asemenea coproprietăți presupune pentru Comuna Jebel păstrarea unei cote indivize asupra unui teren asupra căruia nu poate exercita o folosință exclusivă și pentru care valorificarea economică independentă a cotei este dificilă.

4. Oportunitatea încetării coproprietății

Încetarea coproprietății prezintă următoarele avantaje pentru Comuna Jebel:

- valorificarea dreptului patrimonial asupra cotei de 263/3000;
- obținerea unei sume de bani certe, reprezentând valoarea de piață a cotei;
- eliminarea unei coproprietăți cu o cotă redusă;
- simplificarea evidenței patrimoniale și cadastrale;
- evitarea menținerii pe termen nedeterminat a unei stări de coproprietate;
- atribuirea întregului imobil coproprietarilor care dețin deja majoritatea drepturilor asupra acestuia.

5. Valoarea cotei Comunei

Conform Raportului de evaluare nr. 129/12.08.2026, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ing. Marinescu Constantin, valoarea de piață a cotei de 263/3000 este de:

15.980 lei, echivalentul a **3.050 euro**.

Această sumă reprezintă sulta datorată Comunei Jebel în cadrul partajului.

6. Modalitatea propusă

Se propune încetarea coproprietății prin **partaj voluntar cu sultă**, cu atribuirea întregului imobil în suprafață de 3.000 mp coproprietarilor Nicolaescu Radu-Sorin și Nicolaescu Elena-Mioara, în devălmășie.

În schimbul dobândirii întregului imobil, aceștia vor achita Comunei Jebel sulta de **15.980 lei**.

Partajul voluntar urmează să fie încheiat în formă autentică notarială și înscris în cartea funciară.

7. Concluzie

Având în vedere situația juridică și patrimonială a imobilului, cota redusă deținută de Comuna Jebel, imposibilitatea exercitării unei folosințe exclusive asupra unei cote indivize și existența unui raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, **încetarea stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sultă este oportună pentru Comuna Jebel**, cu condiția respectării tuturor cerințelor legale și notariale.

Secretar General al Comunei Jebel
Cuvejdian Adrian-Radian

ROMÂNIA
COMUNA JEBEL
Județul Timiș