ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA JEBEL
Nr.4514/17.09.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind încetarea stării de coproprietate prin partaj voluntar cu sultă asupra imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 408851 Jebel

1. Date privind imobilul

Obiectul prezentului studiu îl constituie analiza oportunității încetării stării de coproprietate asupra imobilului înscris în Cartea Funciară nr. **408851 Jebel**, situat pe raza administrativ-teritorială a Comunei Jebel.
Imobilul are:

- suprafața totală: **1.965 mp**;
- categoria de folosință: **arabil – intravilan**;
- Cartea Funciară: **408851 Jebel**.

Drepturile de proprietate înscrise în cartea funciară sunt:

- Ciuclea Nicu – **617/1965**;
- Ciuclea Mărioara – **1235/1965**;
- Comuna Jebel – domeniul privat – **113/1965**.

2. Situația juridică a cotei Comunei Jebel

Comuna Jebel deține în proprietate privată cota de **113/1965** din imobil.
Dreptul de proprietate al Comunei Jebel a fost înscris în cartea funciară prin **Încheierea nr. 22799/05.05.2026** emisă de OCPI Timiș – BCPI Deta, în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Jebel nr. **23/15.04.2026**.
Potrivit regimului juridic aplicabil bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, acestea se află în circuitul civil și sunt supuse regulilor dreptului privat, cu respectarea dispozițiilor legale speciale aplicabile.

3. Cererea coproprietarului

Doamna **Ciuclea Mărioara**, coproprietar al imobilului, a solicitat dobândirea cotei de proprietate deținute de Comuna Jebel.
Prin soluționarea acestei cereri se urmărește clarificarea situației juridice a imobilului și încetarea coproprietății existente, în măsura în care toți coproprietarii își exprimă acordul în forma cerută de lege.

4. Modalitatea propusă

Având în vedere natura imobilului și situația juridică existentă, se propune soluționarea cererii prin **partaj voluntar cu sultă**, în condițiile Codului civil.
În cadrul operațiunii:

- cota de **113/1965** aparținând Comunei Jebel va fi atribuită doamnei **Ciuclea Mărioara**;
- Comuna Jebel va primi o sultă în cuantum de **8.746,20 lei**, reprezentând valoarea cotei sale potrivit raportului de evaluare;
- drepturile celorlalți coproprietari și eventualele sulte dintre aceștia vor fi stabilite în cadrul actului autentic de partaj, potrivit acordului acestora și dispozițiilor legale.

Codul civil permite partajul prin bună învoială, iar atunci când bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, acesta poate fi atribuit unuia sau mai multor coproprietari în schimbul unei sulte.

5. Valoarea operațiunii

Conform raportului de evaluare nr.144/15.09.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR:

Valoarea cotei Comunei Jebel – 113/1965: 8.746,20 lei.

Aceasta reprezintă suma care urmează să fie încasată de Comuna Jebel în cadrul operațiunii de partaj.

6. Avantajele soluției propuse

Realizarea operațiunii prin partaj voluntar cu sultă prezintă următoarele avantaje pentru Comuna Jebel:

1. permite soluționarea cererii formulate de coproprietarul imobilului;
2. conduce la încetarea coproprietății, în condițiile în care toți coproprietarii își exprimă acordul;
3. permite Comunei Jebel să primească contravaloarea cotei sale de proprietate, stabilită prin evaluare;
4. evită menținerea în timp a Comunei Jebel într-o stare de coproprietate asupra imobilului;
5. permite clarificarea situației juridice și cadastrale a imobilului;
6. permite actualizarea corespunzătoare a evidențelor patrimoniale și financiar-contabile ale Comunei Jebel.

7. Condiții pentru realizarea operațiunii

Încheierea operațiunii este condiționată de:

- adoptarea hotărârii Consiliului Local al Comunei Jebel;
- acordul tuturor coproprietarilor asupra partajului voluntar;
- încheierea actului autentic de partaj;
- achitarea către Comuna Jebel a sultei în cuantum de **8.746,20 lei**, în condițiile stabilite prin actul autentic;
- îndeplinirea formalităților cadastrale și de publicitate imobiliară;
- actualizarea evidențelor patrimoniale, cadastrale și financiar-contabile ale Comunei Jebel.

În cazul imobilelor, efectele juridice ale partajului se produc numai după încheierea actului de partaj în formă autentică și înscrierea acestuia în cartea funciară.

De asemenea, partajul voluntar trebuie să cuprindă participarea tuturor coproprietarilor, Codul civil prevăzând sancțiunea nulității absolute pentru partajul realizat fără participarea tuturor coproprietarilor.

8. Concluzie

Față de cele prezentate, se apreciază ca **oportună și justificată** soluționarea cererii doamnei **Ciuclea Mărioara** prin aprobarea încetării stării de coproprietate asupra imobilului înscris în CF nr. **408851 Jebel**, prin partaj voluntar cu sultă, cu atribuirea cotei de **113/1965** aparținând Comunei Jebel către aceasta și încasarea de către Comuna Jebel a sumei de **8.746,20 lei**.

Operațiunea va fi realizată prin act autentic, cu participarea tuturor coproprietarilor și cu respectarea condițiilor stabilite de notarul public instrumentator și a formalităților de carte funciară.

Întocmit,
Secretar General
Cuvejdian Adrian-Radian

ROMÂNIA COMUNA JEBEL Județul Timiș