

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre nr. 3 / 21.01.2026 privind includerea în domeniul privat al orașului Fieni a unor clădiri situate pe terenul din sat Costești, zona „Târg anual de toamnă”, identificat cu nr. cadastral 1188, CF 70415 Fieni

Subsemnatul Iordănescu Laurențiu, consilier în cadrul comp. Investiții, evidența și administrarea domeniului public și privat, având în vedere:

- proiectul de hotărâre inițiat de primarul orașului Fieni, înregistrat cu nr. 3 / 21.01.2026.
- referatul de aprobare 642 / 21.01.2026.
- prevederile art. 557 din Legea nr. 287/2009 (Codul civil) – Republicare.
- prevederile art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*).
- prevederile art. 354 și art. 355 din Ordonanță de urgență 57/2019 privind Codul administrativ.
- prevederile art. 89, alin. (1) din Regulament din 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul 600/2023 al Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.
- raportul de evaluare din 18.05.2025, realizat de Bucur Alexandru – evaluator autorizat.
- raportul de expertiză tehnică nr. 3-627 / Z / 25, întocmit de SC DUM ENERGO CERTPROJECT SRL.
- certificatul de atestare a edificării / extinderii construcției realizate fără autorizație de construire nr. 6004 / 22.05.2025,

fac următoarele precizări:

Clădirile: C2 – construcție industrială și edilitară, cu suprafața construită la sol 91,20 mp, regim de înălțime P; C3 – anexă, cu suprafața construită la sol 23,60 mp, regim de înălțime P și C4 – anexă, cu suprafața construită la sol 15,90 mp, regim de înălțime P, sunt edificate pe terenul din sat Costești, zona „Târg anual de toamnă”, identificat cu nr. cadastral 1188, CF 70415 Fieni. Terenul face parte din domeniul privat al orașului Fieni (poz. 36 în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Fieni, aprobat prin HCL 93 / 11.09.2025).

În anul 2006 s-a încheiat contractul de concesiune nr. 5820 / 26.06.2006 – concesionar fiind SC RIN PROD COM SERV IMPEX SRL București, având ca obiect

construirea unei fabrici de producție / procesare produse alimentare, producție matrițe și utilaje pentru mase plastice.

În anul 2008 au fost recepționate lucrările de construire fabrică produse alimentare și anexe, conform PV recepție final nr. 10734 / 21.08.2008.

În anul 2019, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 5403 / 24.12.2019, Orașul Fieni a cumpărat de la concesionar Fabrica de produse alimentare (clădirea C1 – cu suprafața construită la sol de 692 mp).

În urma măsurărilor cadastrale efectuate în martie 2024, au fost identificate 3 anexe, respectiv clădirile C2, C3 și C4, descrise anterior.

În data de 18.05.2025 a fost elaborat Raportul de evaluare, de către evaluator autorizat Bucur Alexandru, pentru cele 3 anexe existente – atelier, cabină poartă și magazie. În raport, evaluatorul menționează că i-au fost puse la dispoziție și a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul (respectiv cele 3 anexe care făceau obiectul evaluării). În capitolul II se menționează că dreptul de proprietate a fost dobândit de Orașul Fieni în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 5403 / 24.12.2019, doar că în contract nu se regăsește nicio referire la cele 3 anexe iar la data realizării evaluării nu a existat niciun document care să ateste dreptul de proprietate al Orașului Fieni asupra celor 3 anexe.

În luna martie 2025 a fost realizată de SC DUM ENERGO CERTPROJECT SRL expertiza tehnică a celor 3 anexe, fiind elaborat raportul de expertiză tehnică nr. 3-627 / Z / 25. În raport se menționează ca perioadă de edificare a celor 3 anexe anul 2009. Recomandarea finală a expertului tehnic, menționată în raport, este că se poate trece la obținerea certificatului de edificare a imobilelor (certificat de atestare a edificării / extinderii construcției realizate fără autorizație de construire).

În 22.05.2025 a fost eliberat Certificatul de atestare a edificării / extinderii construcției realizate fără autorizație de construire – anexa 29 la Regulamentul din 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, în baza raportului de expertiză tehnică și în condițiile art. 37, alin. (6) din Legea 50 / 1991. Scopul certificatului este de a permite înscrierea construcțiilor edificate fără autorizație de construire în cartea funciară. În certificat se menționează că cele trei construcții sunt în proprietatea Orașului Fieni, deși nu există niciun document care să ateste acest drept, construcțiile fiind realizate în perioada în care asupra terenului pe care sunt construcțiile exista dreptul de concesiune cu titular SC RIN PROD COM SERV IMPEX SRL București, ceea ce denotă că proprietar al construcțiilor este SC RIN PROD COM SERV IMPEX SRL București iar obligația înscrierii acestora în cartea funciară îi revine proprietarului și nu Orașului Fieni.

Destinația celor 3 clădiri - atelier, cabină poartă și magazie, evidențiată și în raportul de evaluare, este evident legată de funcționalitatea fabricii de produse alimentare, acestea

neputând fi edificate de Orașul Fieni, întrucât nu este evidențiat vreun interes public care să justifice construirea acestora.

Dreptul de proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale este reglementat în TITLUL II: Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale din OUG 57/2019 (în cazul de față fiind aplicabile art. 354 și art. 355). Art. 355 menționează că *„Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel”*. În Legea nr. 287 / 2009 (Codul Civil), republicată, dobândirea dreptului de proprietate este reglementat de art. 557 din Codul civil: *„Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși”* iar în cazul prezentat nu există vreo convenție (vânzare – cumpărare, schimb, etc.) prin care Oraș Fieni a dobândit dreptul de proprietate asupra celor 3 construcții. Celelalte modalități de dobândire a dreptului de proprietate, menționate în art. 557 din Codul Civil nu sunt aplicabile în cazul prezentat. În adresa CJ Dâmbovița nr. 27822 / 24.10.2025 sunt enumerați pașii de urmat pentru includerea în domeniul privat a celor 3 construcții, nefiind însă menționat că expertiza tehnică și obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor trebuie realizate de orașul Fieni și nu de proprietarul acestora. Certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire este document obligatoriu pentru întabularea în cartea funciară a construcțiilor respective (art. 89, alin. (1) din Regulament din 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară). Nici în proiectul de hotărâre nr. 3 / 21.01.2026 și nici în referatul de aprobare nr. 642 / 21.01.2026 nu se regăsește acest document. La data curentă dispoziția nr. 256 / 08.09.2025 de actualizare a comisiei speciale speciale pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor aparținând domeniului public și domeniului privat al orașului Fieni nu mai este în vigoare, fiind înlocuită de dispoziția nr. 412 / 10.12.2025.

DATA

23.01.2026

