



ROMÂNIA

Primăria Oraşului Măcin,

CUI 3839156, Str. Florilor, nr. 1, oraşul Măcin, judeţul Tulcea,
cod poştal 825300, tel. 0240/571354, fax: 0240/573950, www.macin.ro,

e-mail: primarie@macin.ro; urbanism@macin.ro

Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru şi Agricultură



Nr. 3705/25.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind atribuirea de teren agricol prin închiriere destinat fermierilor şi crescătorilor de animale

Având în vedere referatul de aprobare înregistrat cu nr. 3592/24.03.2026, întocmit de domnul consilier local Gorghiu Bogdan Alexandru, având ca scop adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local în vederea închirierii unor imobile amplasate în extravilanul UAT Oraş Măcin, respectiv comunei Smârdan, prin care se solicită, în temeiul art. 136 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, întocmirea raportului de specialitate de către Serviciul Urbanism, vă aduc la cunoştinţă următoarele:

- Imobilele în cauză au rezultat în urma lucrărilor de cadastru sistematic efectuate pe teritoriul administrativ al oraşului Măcin şi al comunei Smârdan, în baza Legii nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare;
- Acestea au fost intabulate conform H.C.L. nr. 16 din 28.02.2023 privind includerea în domeniul privat al oraşului Măcin, judeţul Tulcea, şi înscrierea în cartea funciară a unui număr de 86 de imobile – teren, cu suprafaţa totală de 1.481.304 mp, ca urmare a efectuării din oficiu a lucrărilor de înregistrare sistematică, respectiv HCJ nr. 255/03.03.2004 emisă de C.J.S.D.P.P.A.T – Tulcea;
- Totodată, potrivit art. 31 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, „terenurile neatribuite, rămase la dispoziţia comisiei, vor trece în domeniul privat al comunei, oraşului sau municipiului”, motiv pentru care acestea au fost incluse în inventarul domeniului privat al oraşului Măcin, aprobat prin H.C.L. nr. 79/28.11.2025 privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al oraşului Măcin;
- Prin Adresa nr. 386/14.01.2026 emisă de Instituţia Prefectului – Judeţul Tulcea, înregistrată la Primăria Oraşului Măcin cu nr. 247/14.01.2026, se precizează că terenurile identificate în urma lucrărilor de cadastru sistematic, care au provenit din exploatarea fostelor cooperative agricole de producţie, trebuie puse la dispoziţia comisiilor locale de fond funciar în vederea soluţionării cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate rămase nesoluţionate sau pentru punerea în executare a hotărârilor judecătoreşti.
- Referatul cuprinde imobile pentru care a fost înaintată către Direcţia Agricolă Judeţeană Tulcea documentaţia necesară schimbării categoriei de folosinţă din arabil în păşune, acestea fiind incluse în amenajamentul pastoral;
- De asemenea, pentru anumite suprafeţe incluse în cărţile funciare ce fac obiectul referatului de aprobare, există contracte de concesiune în derulare, fiind necesară o delimitare clară şi identificarea amplasamentelor.

Având în vedere că imobilele în cauză sunt înscrise în cartea funciară în regim provizoriu, ca urmare a lucrărilor de cadastru sistematic, iar amplasamentele acestora nu au fost validate în mod definitiv, se constată existența unor incertitudini cu privire la situația juridică deplină a dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale. În acest context, și ținând cont de prevederile legislației fondului funciar, există posibilitatea ca aceste terenuri să facă obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau al altor proceduri aflate în curs de soluționare. Astfel, până la clarificarea și validarea amplasamentelor, precum și până la definitivarea situației juridice în evidențele de carte funciară, exercitarea atributelor de dispoziție asupra acestor bunuri (inclusiv închirierea sau concesiunea) trebuie analizată cu prudență, în vederea evitării afectării drepturilor eventualelor persoane îndreptățite și a apariției unor situații litigioase.

În consecință, anterior inițierii unei proceduri de închiriere, se impune solicitarea unui punct de vedere oficial din partea Comisiei locale de fond funciar și, după caz, a Comisiei județene de fond funciar, cu privire la:

- existența unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate pentru imobilele în cauză;
- situația juridică actuală a terenurilor din perspectiva regimului fondului funciar și a eventualelor obligații de punere la dispoziția comisiilor;
- condițiile în care aceste terenuri pot face obiectul unor operațiuni de închiriere sau concesiune, fără a afecta drepturile stabilite prin legile fondului funciar.

Totodată, este necesară **analizarea detaliată a situației imobilelor și corelarea datelor existente**, în vederea întocmirii unui **raport de specialitate fundamentat, coerent și conform cu realitatea juridică și factuală**, care să permită ulterior adoptarea unei hotărâri legale și temeinic justificate.

Față de aspectele prezentate în referatul de aprobare privind închirierea unor imobile pentru care au fost inițiate procedurile de schimbare a categoriei de folosință în vederea aprobării prin HCL a Amenajamentului pastoral, se impune **verificarea completă a situației juridice și tehnice a imobilelor**, inclusiv a regimului de proprietate, a încadrării în amenajamentul pastoral, a existenței contractelor în derulare și a categoriei de folosință a terenurilor.

Ulterior clarificării acestor aspecte, se va putea analiza, în condiții de deplină legalitate, oportunitatea și posibilitatea inițierii unei hotărâri a Consiliului Local privind închirierea terenurilor, cu respectarea procedurilor prevăzute de lege.

În aceste condiții, având în vedere natura juridică a procedurii de închiriere/concesiune și necesitatea analizării aspectelor de legalitate și regim al proprietății, apreciem că nu sunt întrunite, la acest moment, condițiile legale necesare pentru inițierea și promovarea unei hotărâri a Consiliului Local privind atribuirea prin închiriere a terenurilor menționate.

În lipsa clarificării situației juridice a imobilelor, orice demers de închiriere ar putea genera consecințe juridice negative, inclusiv:

- contestarea procedurilor de atribuire de către persoanele care formulează cereri de reconstituire a dreptului de proprietate;
- apariția unor litigii având ca obiect anularea contractelor de închiriere;
- prejudicii aduse bugetului local, ca urmare a eventualelor despăgubiri ce ar putea fi solicitate de părțile afectate;
- imposibilitatea asigurării unui cadru legal stabil și predictibil pentru potențialii beneficiari ai terenurilor.

De asemenea, inițierea unei astfel de proceduri în absența unui punct de vedere clar din partea comisiilor de fond funciar ar putea conduce la încălcarea dispozițiilor legale incidente în materie, respectiv a prevederilor legislației fondului funciar și ale Codului administrativ, ceea ce ar atrage riscul exercitării controlului de legalitate de către Instituția Prefectului și, implicit, suspendarea sau anularea hotărârii adoptate.

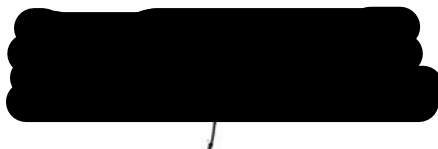
Prin urmare, în raport de considerentele expuse, apreciem că demararea procedurii de închiriere a terenurilor în această etapă nu este oportună și nu se justifică din punct de vedere legal.

Se recomandă amânarea inițierii oricărei proceduri de atribuire până la:

- clarificarea definitivă a situației juridice a imobilelor;
- soluționarea eventualelor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate;
- obținerea unor puncte de vedere oficiale din partea autorităților competente în domeniul fondului funciar.

În concluzie, consider că inițiativa de închiriere a terenurilor agricole ce fac obiectul prezentului raport, în forma și în stadiul actual al documentației, contravine legislației în vigoare.

Arhitect - Șef,
Ing. Alina-Daniela IONIȚĂ

A large black rectangular redaction mark covering the signature area.