



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

22.09.2020

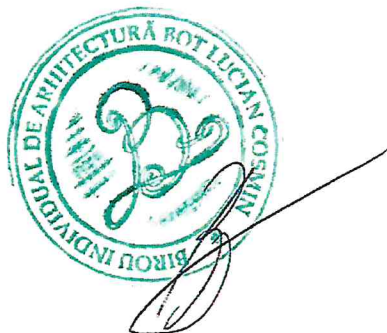
Către
Primăria Municipiului Timișoara
Direcția Generală de Urbanism
Serviciul Certificări și Autorizări
Timișoara, str. C. D. Loga nr. 1, jud. Timiș

Spre știință
S.C. Gittanos Company S.R.L.
Timișoara, str. Dacilor nr. 14C, jud. Timiș

cu referire la punctul de vedere asupra *P.U.Z. – Centru Modern de Evenimente Speciale și Servicii de Turism*, Timișoara, str. Dacilor nr. 14, beneficiar S.C. Sun Buildings. S.R.L., exprimat de către S.C. Iceberg S.R.L. cu nr. de înregistrare UTZ 191/01 din 10.08.2020

1. Prin soluția propusă de noi se va asigura un front continuu închis pe str. Dacilor cu amplasarea clădirilor pe limita laterală de proprietate, fapt pentru care proprietarii celor două parcele în cauză au convenit să își exprime acordul notarial reciproc.
2. Regimul de înălțime de -2S+P+4E prevăzut pentru corpul de pe str. Dacilor și adiacent limitei de proprietate laterală dreaptă a fost impus de către Comisia Zonală a Monumentelor Istorice din cadrul D.J.C. Timiș, în urma prezentării propunerii în această comisie. Vom lua în considerare posibilitatea unui regim de înălțime de -2S+P+5E la următoarea prezentare în cadrul comisiei de monumente.
3. Am reconsiderat propunerea noastră în ceea ce privește crearea unei adâncimi mai mari a frontului continuu de pe str. Dacilor, prin alinierea cu aripa nordică a imobilului istoric de pe colțul cu str. Timocului.
4. Având în vedere faptul că prin studiul urbanistic funcțiunile propuse sunt doar servicii, forma parcelei și impunerea unei retrageri de 20 m față de albia minoră a canalului Bega (PUZ Malurile Canalului Bega), poziția parcelei la nord de terenul învecinat (a se vedea studiul de însorire atașat documentației supusă consultării publicului), nu considerăm necesară o retragere minimă de 10 m sau H/2 din înălțimea clădirii față de limita laterală de proprietate din dreapta.

Cu considerație,
Arh. Lucian Bot
pentru beneficiar S.C. Sun Buildings S.R.L.



Către

Primăria Municipiului Timișoara

- **Direcția Urbanism**

Subscrisa **SUN BUILDINGS SRL**, cu sediul în Timișoara, str. Dacilor nr. 14, jud. Timiș, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. 35/2991/2012, CUI 30986030, reprezentată legală de administrator Rotărescu Vasile și convențional de Societatea Civilă de Avocați Aron, Galanton & Asociații, cu sediul profesional în Timișoara, str. București nr. 9, tel/fax 0256-493692, e-mail office@arongalanton.ro, prin avocat coordonator dr. Galanton Mihaela, formulăm prezentele:

NOTE DE RĂSPUNS

la Observațiile formulate de societatea GITTANOS COMPANY SRL cu privire la adoptarea Planului Urbanistic Zonal denumit „Centru modern de evenimente speciale și servicii de turism”, plan ce vizează imobilul situat în Municipiul Timișoara, str. Dacilor nr. 14

- 1. Regimul juridic al terenului înscris în CF nr. 420769 Timișoara (CF nr. vechi 2388), identificat cu numărul topografic 420769 (nr. top. vechi 5788/1)**

Conform evidențelor de carte funciară imobilul teren intravilan situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 14, în suprafață totală de 3.240 mp, se află în proprietatea privată a Municipiului Timișoara.

Prin Sentința civilă nr. 19837/07.11.2001 a Judecătorei Timișoara, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 427/A/28.03.2002 a Tribunalului Timiș și irevocabilă prin Decizia civilă nr. 3726/06.11.2003 a Curții de Apel Timișoara, s-a admis acțiunea civilă promovată de ELECTROMETAL SA împotriva Consiliului Local al Municipiului Timișoara, s-a constatat că reclamanta beneficiază de un drept de suprafață asupra întregului teren cu nr. top. vechi 5788/1 (nr. top. nou 420769) aflat în proprietatea privată a Municipiului Timișoara și s-a dispus înscrierea dreptului de suprafață al societății ELECTROMETAL SA în CF nr. vechi 2388 Timișoara (CF nr. nou 420769 Timișoara).

Prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 84/07.06.2012 s-a decis reorganizarea societății ELECTROMETAL SA prin divizare parțială și transmiterea unei părți din patrimoniul societar către persoana juridică nou înființată SUN BUILDINGS SRL conform proiectului de divizare aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 78/12.03.2011.

Consecutiv confirmării jurisdicționale a legalității operațiunii de divizare prin Sentința civilă nr. 1323/PI/CC/LP/25.10.2012 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 5673/30/2012 și dobândirii unei părți din patrimoniul persoanei juridice ELECTROMETAL SA, societatea SUN BUILDINGS SRL a devenit titularul dreptului de suprafață asupra terenului intravilan în suprafață totală de 3.240 mp, cu nr. top. 420769 (nr. top. vechi 5788/1), precum și al dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe acest teren.

Ambele drepturi reale dobândite de SUN BUILDINGS SRL de la ELECTROMETAL SA, respectiv dreptul de proprietate asupra construcțiilor și dreptul de suprafață asupra terenului, au fost înscrise în CF nr. 420769 Timișoara.

2. *Conținutul juridic al dreptului de suprafață constituit asupra terenului înscris în CF nr. 420769 Timișoara*

Dreptul de suprafață de care beneficiază SUN BUILDINGS SRL a luat naștere sub imperiul vechii reglementări civile, anterior intrării în vigoare a Codului civil adoptat prin Legea nr. 287/2009, astfel încât, potrivit art. 68 din Legea nr. 71/2011, nu sunt aplicabile dispozițiile noului cod.

În literatura juridică s-a admis în mod constant că „***dreptul de suprafață, drept real principal imobiliar, reunește, în conținutul său juridic, dreptul de proprietate asupra unei construcții sau plantații, precum și un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren aparținând altei persoane decât titularul dreptului de suprafață, dezmembrământ care reunește folosința (...), posesia și dispoziția asupra terenului***” (V. Stoica, Drepturile reale principale, editura C.H.Beck, București, 2009, p. 238).

În ceea ce privește prerogativele juridice ale superficiarului asupra subsolului și solului, suprafeței și spațiului suprateran, precizăm că dispoziția materială asupra terenului include posibilitatea de a transforma și modifica forma bunului asupra căruia dreptul de suprafață a fost instituit, în scopul și în măsura necesară exercitării suprafeței.

În acest sens, în doctrină s-a subliniat că „***dreptul de suprafață include în conținutul său juridic și o parte din atributul dispoziției asupra terenului, nu numai sub aspect material, ci și sub aspect juridic. Astfel, sub primul aspect, titularul dreptului de suprafață poate amenaja terenul în vederea construirii sau a plantării, ceea ce presupune o transformare materială a bunului***

(...) el are dreptul să stăpânească terenul ca superficial, să îl folosească și să dispună material de el în măsura necesară pentru realizarea construcției (...)" (V. Stoica, op.cit., pp. 238 și 244).

3. Inexistența cerinței adoptării unei hotărâri de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara pentru recunoașterea/constituirea unui nou drept de suprafață în beneficiul societății SUN BUILDINGS SRL

Din analiza hotărârilor judecătorești prin care s-a constatat existența dreptului de suprafață, rezultă în mod categoric că în speță acesta are un caracter perpetuu și se întinde asupra întregului teren în suprafață de 3.240 mp, nefiind limitat la o anumită durată de timp ori la o anumită suprafață din teren.

În acord cu titlul de constituire și cu sentințele civile care au stat la baza intabulării dreptului în cartea funciară, înscrierea s-a efectuat de o manieră integrală și nefracționată, cu privire la terenul cu nr. top. 420769 considerat ca unitate integrală.

Prin urmare, în contextul în care dreptul de suprafață nu este limitat material și vizează întregul teren, titularul său beneficiază de prerogativa de a edifica construcții noi asupra oricărei porțiuni din imobil, fără a fi necesar acordul proprietarului.

În mod suplimentar, menționăm că un astfel de acord nu este prevăzut nici de legislația în domeniul construcțiilor întrucât în virtutea dreptului de suprafață – drept real imobiliar - titularul său poate executa lucrări de construcții.

Posibilitatea superficialului de a executa lucrări de construcții este reglementată expres de dispozițiile Legii nr. 50/1991, și anume de următoarele texte normative:

- Art. 1: „Executarea lucrărilor de construcții este permisă (...) la solicitarea **titularului unui drept real asupra unui imobil**”
- Art. 10 din Anexa nr. 2: Definierea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii: „**Drept de execuție a lucrărilor de construcții: Drept asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține (...) autorizația de construire / desființare: 1. Dreptul real principal: drept de proprietate (...), suprafață, servitute**”

Prin *Observațiile* formulate de societatea GITTANOS COMPANY SRL se menționează, în esență:

- cerința ca hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara care "ar recunoaște ori ar constitui un nou drept de suprafață în beneficiul societății Sun Buildings SRL, ar trebui adoptată cu votul a două treimi din numărul total de membri"
- "Consiliului Local al Municipiului Timișoara nu poate atribui în mod direct un drept de suprafață în beneficiul Sun Buildings SRL, ci numai în urma organizării unei licitații publice".

Societatea Civilă de Avocați
Law office /Société d'avocats
"ARON, GALANTON & ASOCIATII"

Contrar susținerilor tendențioase și nefondate ale societății Gittanos Company SRL, din argumentele supra relevate rezultă în mod indubitabil că **nu este în mod legal necesară adoptarea unei noi hotărâri de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara pentru constituirea/recunoașterea unui nou drept de suprafață, în contextul în care există o hotărâre judecătorească irevocabilă care a statuat asupra existenței dreptului de suprafață asupra terenului înscris în CF nr. 420769, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate, cu caracter perpetuu.**

Dispozițiile art. 36 din Legea nr. 215/2001 la care face referire avizul de oportunitate nr. 28/04.07.2019 nu vizează prevederile alin.(5) lit. b), respectiv:

"În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;"

ci ipoteza reglementată la lit.c) din același alin.(5):

"c) avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților".

Pentru același considerent sunt extraneae situației juridice și argumentele vizând inițierea unei proceduri de licitație publică, consecutiv căreia Consiliul Local al Municipiului Timișoara să atribuie dreptul de suprafață asupra imobilului situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 14.

Cu considerație,

SUN BUILDINGS SRL

Prin SCA Aron, Galanton & Asociații



Primaria Municipiului Timisoara
Timisoara 2021 Capitală Europeană a Culturii

Ghișeul : 0

S-a înregistrat cu numărul : CCT2020-000132 din 05.10.2020

Correspondență fax

Am preluat de la

Firma: B.I.A. BOT LUCIAN

Cu adresa: Timișoara, Str. DACILOR NR. 14

Total 5 file

Termen de rezolvare: 04.11.2020

Termen direcție: 20.10.2020

Obs. RASPUNSUL PROIECTANTULUI LA SESIZARE ETAPA 2
PUZ SUN BUILDING

Răspuns prin poștă sau ridică personal

Timișoara, la 05.10.2020

Inspector

e

Problema rezolvată Favorabil / ~~NE~~Favorabil

Timișoara, la

Am primit,

Cod FO-24-01, ver.4