

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA - CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea unui schimb de terenuri

Consiliul local al comunei Baia , județul Suceava, luând act de :

- referatul de aprobare prezentat de către d-na Tomescu Maria, primar al comunei Baia, privind necesitatea adoptării proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.8147 din 20.10.2023 ;
- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, patrimoniu, impozite si taxe locale si al Compartimentului juridic, înregistrat cu nr.8148 din 20.10.2023 ;

Tinând cont de necesitatea asigurării bazei pentru realizarea investiției publice de interes *local* „*Înființare rețea distribuție gaze natural*” prin Programul național de investiții „Anghel Saligny;

- raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local, înregistrat sub nr. 8151 din 20.10.2023;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile

- art. 108 lit (e), art.129, alin (2), lit. "c", si "d", art.286 si art.296 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- art.20, lit. i, Secțiunea a 3-a, art. 46 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările ulterioare,
- art. 863 lit. (d), art. 1763 - art. 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; (temei de trecere

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 2 art.196 alin.(1) lit a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 228/19.10.2023 elaborat de evaluator autorizat ANEVAR, Țibulcă Cristina -Elena care are ca obiect terenul în suprafață de 14.000 mp, aflat în proprietatea comunei Baia, situat în extravilanul satului Baia, județul Suceava, identificat cadastral cu nr. 39870, înscris în Cartea funciară nr 39870 UAT Baia, ce constituie Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare 229/19.10.2023 elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Țibulcă Cristina -Elena care are ca obiect terenul în suprafață totală de 9.900 mp , aflat in proprietatea domnului Pascariu Costel și a soției sale Pascariu Mariana, format din două suprafețe alăturate, una în suprafață de 4.900mp, identificată cadastral cu nr. 36244, înscrisă în Cartea funciară nr. 36244 si cea de a doua în suprafață de 5.000 mp, identificată cadastral cu nr 36447 înscrisă în Cartea funciară nr. 36447, ce constituie Anexa 2 la prezenta hotărâre .

Art.3. Se însușește Procesul verbal de negociere nr. 8143 din 19.10.2023 al schimbului având ca obiect terenul în suprafață de 14.000 mp, aflat în proprietatea comunei Baia, identificat cadastral cu nr. 39870, înscris în Cartea funciară nr 39870 UAT Baia cu terenul în suprafață totală de 9.900 mp , aflat in proprietatea domnului Pascariu Costel și a soției sale Pascariu Mariana, format din două suprafețe respectiv suprafața de 4.900mp, identificată cadastral cu nr. 36244, înscrisă în Cartea funciară nr. 36244 comuna Baia si cea de a doua în suprafață de 5.000 mp, identificată cadastral cu nr 36447 înscrisă în Cartea funciară nr. 36447 comuna Baia, ce constituie Anexa 3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Contravaloarea cheltuielilor notariale , respectiv taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suporta de bugetul local al Comunei Baia.

Art.5.(1) Se aprobă declararea bunurilor imobile in suprafață de 4.900 mp (CF nr. 36244) respectiv de 5.000 mp (CF nr. 36447), primite la schimb, de uz si de interes public local.

(2) Se aprobă includerea bunurilor imobile descrise la alineatul precedent în domeniul public al UAT Baia, inventarul bunurilor care apartin domeniului public al UAT Baia, urmând să se completeze corespunzător, potrivit prevederilor prezentei hotărâri.

Art.6.Se mandatează primarul comunei Baia, doamna Maria Tomescu sa semneze Contractul de schimb, in formă autentică la Biroul notarial Public..

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Baia și prefectului județului Suceava și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei.

Președintele de ședință,
 **Gigel CIOBANU**

Contrasemnează:
Secretarul general al C o m u n e i
 **Rodica COCEAN**

BAIA: 20.10.2023
NR. 78

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIJA - CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea unui schimb de terenuri

Consiliul local al comunei Baia , județul Suceava, luând act de :

- referatul de aprobare prezentat de către d-na Tomescu Maria, primar al comunei Baia, privind necesitatea adoptării proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.8147 din 20.10.2023 ;
- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, patrimoniu, impozite si taxe locale si al Compartimentului juridic, înregistrat cu nr.8148 din 20.10.2023 ;

Tinând cont de necesitatea asigurării bazei pentru realizarea investiției publice de interes *local* „Înființare rețea distribuție gaze natural” prin Programul național de investiții „Anghel Saligny;

- raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile

- art. 108 lit (e), art.129, alin (2), lit. "c", si "d", art.286 si art.296 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

- art.20, lit. i, Secțiunea a 3-a, art. 46 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările ulterioare,

- art. 863 lit. (d), art. 1763 - art. 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; (temei de trecere

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 2 art.196 alin.(1) lit a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 228/19.10.2023 elaborat de evaluator autorizat ANEVAR, Țibulcă Cristina -Elena care are ca obiect terenul în suprafață de 14.000 mp, aflat în proprietatea comunei Baia, situat în extravilanul satului Baia, județul Suceava, identificat cadastral cu nr. 39870, înscris în Cartea funciară nr 39870 UAT Baia, ce constituie Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare 229/19.10.2023 elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Țibulcă Cristina -Elena care are ca obiect terenul în suprafață totală de 9.900 mp , aflat in proprietatea domnului Pascariu Costel și a soției sale Pascariu Mariana, format din două suprafețe alăturate, una în suprafață de 4.900mp, identificată cadastral cu nr. 36244, înscrisă în Cartea funciară nr. 36244 si cea de a doua în suprafață de 5.000 mp, identificată cadastral cu nr 36447 înscrisă în Cartea funciară nr. 36447, ce constituie Anexa 2 la prezenta hotărâre .

Art.3. Se însușește Procesul verbal de negociere nr. 8143 din 19.10.2023 al schimbului având ca obiect terenul în suprafață de 14.000 mp, aflat în proprietatea comunei Baia, identificat cadastral cu nr. 39870, înscris în Cartea funciară nr 39870 UAT Baia cu terenul în suprafață totală de 9.900 mp , aflat in proprietatea domnului Pascariu Costel și a soției sale Pascariu Mariana, format din două suprafețe respectiv suprafața de 4.900mp, identificată cadastral cu nr. 36244, înscrisă în Cartea funciară nr. 36244 comuna Baia si cea de a doua în suprafață de 5.000 mp, identificată cadastral cu nr 36447 înscrisă în Cartea funciară nr. 36447 comuna Baia, ce constituie Anexa 3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Contravaloarea cheltuielilor notariale , respectiv taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suporta de bugetul local al Comunei Baia.

Art.5.(1) Se aprobă declararea bunurilor imobile in suprafață de 4.900 mp (CF nr. 36244) respectiv de 5.000 mp (CF nr. 36447), primite la schimb, de uz si de interes public local.

(2) Se aprobă includerea bunurilor imobile descrise la alineatul precedent în domeniul public al UAT Baia, inventarul bunurilor care apartin domeniului public al UAT Baia, urmând să se completeze corespunzător, potrivit prevederilor prezentei hotărâri.

Art.6.Se mandatează primarul comunei Baia, doamna Maria Tomescu sa semneze Contractul de schimb, in formă autentică la Biroul notarial Public..

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Baia și prefectului județului Suceava și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei.

Nr. 8147 din 20.10.2023

INITIATOR,
Primar, Tomescu Maria

Avizat pentru legalitate,
Secretar general al comunei
Jr. Cocean Rodica

1. Contractul de schimb. Detalii, legislație și aspecte juridice

„Contractul de schimb” este un acord stabilit între două părți, unde fiecare parte se obligă să ofere un bun pentru a primi un alt bun în schimb. Acest contract este reglementat de Codul Civil, sediu materiei art. 1763-1765.

Conceptul de schimb, sau troc, datează din timpuri străvechi, fiind primul contract civil din istorie, care a existat cu mult înaintea introducerii banilor. Codul Civil definește „contractul de schimb” astfel: „este acel contract în cadrul căruia fiecare dintre părți, cunoscute sub numele de copermutanți, transferă sau se obligă să transfere un bun pentru a dobândi un altul.”

2. Particularitățile Contractul de schimb”

Schimbul este uneori numit o „vânzare dublă” din cauza asemănărilor cu contractul de vânzare-cumpărare, dar aceste două tipuri de contracte sunt separate și autonome. Fiecare parte este considerată vânzător în ceea ce privește bunul pe care îl transferă și cumpărător în ceea ce privește bunul pe care îl primește. Diferența valorică a bunurilor poate fi acoperită prin plata unei sume de bani, denumită sulta. Sulta are un rol secundar în raport cu obligația principală a părții care o plătește. Dacă sulta devine principală, contractul va fi considerat unul de vânzare, nu de schimb. „Contractul de schimb” poate transfera drepturi de proprietate între copermutanți și poate media și alte drepturi reale sau de creanță.

3. Trăsăturile juridice ale Contractului de schimb

Schimbul este în principiu un contract consensual, adică este încheiat prin simplul acord al părților. Există situații în care schimbul devine un contract solemn, cum ar fi atunci când drepturile reale asupra imobilelor trebuie înscrise în cartea funciară și cer forma autentică. În plus, dacă valoarea bunului depășește 250 bani, este necesară forma scrisă.

Schimbul este un contract bilateral și cu titlu oneros, întrucât generează obligații reciproce între părțile contractante. Toate părțile urmăresc anumite interese patrimoniale și primesc un echivalent pentru prestația la care se obligă.

Schimbul este un contract comutativ, deoarece obligațiile reciproce sunt cunoscute de părți de la semnarea contractului și nu depind de un eveniment viitor și incert. În plus, schimbul este, de obicei, un **contract dublu translativ de proprietate**, întrucât transferul drepturilor de proprietate are loc în momentul încheierii acordului de voință.

4. Regulile Aplicabile Schimbului

Majoritatea regulilor aplicabile „contractului de schimb” sunt preluate din contractul de vânzare-cumpărare. Conform art. 1764 C.civ, dispozițiile privind vânzarea se aplică și schimbului. Acest lucru înseamnă că regulile privind obligațiile vânzătorului și cumpărătorului se aplică, în mod corespunzător și obligațiilor în cazul „contractului de schimb”.

Cu toate acestea, regulile preluate de la vânzare se aplică doar în măsura în care sunt relevante pentru natura și efectele „contractului de schimb”. De exemplu, regulile privind prețul în vânzare pot fi aplicate în cazul schimbului doar atunci când prestațiile părților constau în sume de bani.

5. Particularități ale schimbului de imobile

Drepturile reale asupra imobilelor se obțin doar prin înregistrarea acestora în cartea funciară, pe baza actului autentic notarial sau a unei hotărâri judecătorești definitive. În cazul schimbului cu sultă sau al dării în plată cu sultă în folosul celui care înstrăinează, se aplică dispozițiile privind ipoteca legală.

6. Întrebări Frecvente (FAQs)

7. **Ce este schimbul în dreptul civil?** Schimbul în dreptul civil este un „contract de schimb” prin care fiecare parte transmite sau se obligă să transmită un bun pentru a obține un alt bun în schimb.
8. **Care sunt caracteristicile „contractului de schimb?”** „Contractul de schimb” este consensual, bilateral, cu titlu oneros, comutativ și dublu translativ de proprietate.
9. **Ce reguli se aplică „contractului de schimb?”** Majoritatea regulilor aplicabile „contractului de schimb” sunt preluate din contractul de vânzare-cumpărare. Regulile privind vânzarea se aplică, de asemenea, schimbului.
10. **Ce se întâmplă în cazul evicțiunii în „contractul de schimb?”** În caz de evicțiune totală, copermutantul evins poate solicita rezoluțiunea „contractului de schimb” și daune-interese. Alte obligații, cum ar fi plata prețului, pot fi reglementate în funcție de dispozițiile contractuale.
11. **Care sunt particularitățile schimbului de imobile?** Schimbul de imobile poate implica necesitatea formei autentice și respectarea regulilor privind dobândirea drepturilor reale. Transferul de drepturi și drepturile reale asupra imobilelor sunt relevante în această situație.

Răzvan Petrea – avocat Timișoara