

Proiect nr. ²⁶⁹..... din 25.05.2022

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenului înscris în CF 112149 Sâandrei,
în favoarea doamnei [REDACTAT]

Consiliul Local al Comunei Sâandrei,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. ²⁶⁸...../25.05.2022 al Primarului Comunei Sâandrei, privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenului înscris în CF 112149 Sâandrei, în favoarea doamnei [REDACTAT],
- Raportul de specialitate nr. ____/____ al proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenului înscris în CF 112149 Sâandrei, în favoarea doamnei [REDACTAT].

Văzând avizele Comisiilor de specialitate nr. 1 și nr. 2,

În conformitate cu prevederile:

- art. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire,
- art. 693-702 Cod Civil;
- art. 129 alin (2) lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ

În temeiul prevederilor art. 139 (1) și ale art. 196 (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă încheierea unui act pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului intravilan înscris în CF 112149 Sâandrei, costând în teren arabil intravilan, în suprafață de 356 mp, pe o durată de 49 ani, în vederea edificării unei anexe, în favoarea numitei [REDACTAT].

(2) Se aprobă plata unei sume anuale, în quantum egal cu chiria pe teren intravilan, conform hotărârilor privind stabilirea impozitelor și taxelor, în Comuna Sâandrei, cu respectarea termenelor de plată stabilite de Codul Fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015.

(3) Comuna Sâandrei-prin Consiliul Local, renunță la dreptul de a invoca accesiunea imobiliară asupra construcției, în favoarea constructorului de bună credință, numita [REDACTAT]

Art. 2 Cheltuielile ocazionate de încheierea actului autentic cad în sarcina beneficiarului dreptului de suprafață.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Sâandrei .

Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Jud. Timiș;
- Membrilor Consiliului Local Sâandrei;
- Cetățenilor prin afisare și publicare pe site-ul <http://www.primaria-sinandrei.ro/>.

Inițiator,
PRIMAR
Claudiu-Florin Coman

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul "pentru" a consilieri din cei prezenți.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SÂNANDREI
PRIMĂRIA
NR. 1268/25.05.2022

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenului înscris în CF 112149 Sâandrei, în favoarea doamnei [REDACTAT]

Prezentul referat analizează cererea numitei [REDACTAT] înregistrată cu nr. 864/31.01.2022 la Primăria Comunei Sâandrei, prin care solicită aprobarea unui contract de suprafață, cu obiect terenul înscris în CF 112149 Sâandrei, în vederea edificării unei anexe.

Din verificările efectuate asupra documentelor aflate în dosarul administrativ, se observă faptul că:

- susnumita deține în chirie terenul înscris în CF 112149 Sâandrei, conform contractului încheiat cu Comuna Sâandrei, înregistrat sub nr. 3698/2018, pe o durată de 5 ani
- terenul înscris în CF 112149 Sâandrei face parte din domeniul privat al Comunei Sâandrei-în administrarea Consiliului Local al Comunei Sâandrei, este liber de sarcini și nu a făcut obiectul legilor de reconstituire a dreptului de proprietate

Observând prevederile contractului de închiriere, potrivit cărora scopul închirierii terenului este acela de a realiza activități agricole, astfel că se justifică edificarea unei anexe, propun:

Aprobarea încheierii unui act pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului înscris în CF 112149 Sâandrei, constând în teren arabil intravilan, în suprafață de 356 mp, în favoarea numitei [REDACTAT] și adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de inițiator.

PRIMAR
Claudiu-Florin Coman

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SÂNANDREI
PRIMĂRIA
NR. 1270/25.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Al proiectului de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenului înscris în CF 112149 Sânnandrei, în favoarea doamnei [REDACTAT]

Prezentul raport de specialitate analizează cererea înregistrată cu nr. 864/31.01.2022 la Primăria Comunei Sânnandrei, pentru constituirea unui drept suprafață asupra terenului înscris în CF 112149 Sânnandrei, în raport cu prevederile legale în vigoare.

Din verificările efectuate asupra documentelor aflate în dosarul administrativ, se observă faptul că:

-numita [REDACTAT], prin cererea înregistrată cu nr. 864/31.01.2022 la Primăria Comunei Sânnandrei, solicită aprobarea unui contract de suprafață, cu obiect terenul înscris în CF 112149 Sânnandrei, în vederea edificării unei anexe

- susnumita deține în chirie terenul înscris în CF 112149 Sânnandrei, conform contractului încheiat cu Comuna Sânnandrei, înregistrat sub nr. 3698/2018, pe o durată de 5 ani, valabil la data elaborării prezentului

- terenul înscris în CF 112149 Sânnandrei face parte din domeniul privat al Comunei Sânnandrei-în administrarea Consiliului Local al Comunei Sânnandrei, este liber de sarcini și nu a făcut obiectul legilor de reconstituire a dreptului de proprietate

Observând prevederile contractului de închiriere, potrivit cărora scopul închirierii terenului este acela de a realiza activități agricole, pentru a cărui realizare se justifică edificarea unei anexe,

Ținând seama de faptul că, potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, pentru edificarea anexelor se emite autorizație de construcție, titularului dreptului real asupra terenului,

ART. 1 Jurisprudență

(1) Executarea lucrărilor de construcție este permisă numai pe baza unei autorizații de construcție sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcție - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Analizând prevederile legale privitoare la dreptul de suprafață-drept real principal:

Superficia

ART. 693

Noțiune

(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluia teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea suprafaței.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, suprafața se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii

dreptului de a invoca accesiunea.

ART. 694

Durata dreptului de superficiei

Dreptul de superficiei se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficiei poate fi reînnoit.

ART. 695

Întinderea și exercitarea dreptului de superficiei

(1) Dreptul de superficiei se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de superficiei este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.

(2) În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de superficiei nu poate modifica structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(3) În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficiei sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.

(4) Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

ART. 696

Acțiunea confesorie de superficiei

(1) Acțiunea confesorie de superficiei poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarului terenului.

(2) Dreptul la acțiune este imprescriptibil.

ART. 697 Jurisprudență

Evaluarea prestației superficiarului

(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficiei datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a cont ravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

ART. 698

Cazurile de încetare a superficiei

Dreptul de superficiei se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului;*
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;*
- c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;*
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.*

ART. 699

Efectele încetării superficiei prin expirarea termenului

(1) În cazul prevăzut la art. 698 lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

(2) Când construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de suprafață, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

(3) În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se sting în momentul încetării dreptului de suprafață. Ipotecile care grevează dreptul de suprafață se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

(4) Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței suprafaței nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de suprafață în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

ART. 700 Jurisprudență

Efectele încetării suprafaței prin consolidare

(1) În cazul în care dreptul de suprafață s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al suprafaței.

(2) Ipotecile născute pe durata existenței suprafaței se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

ART. 701

Efectele încetării suprafaței prin pierderea construcției

(1) În cazul stingerii dreptului de suprafață prin pierderea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

ART. 702

Alte dispoziții aplicabile

Dispozițiile prezentului capitol sunt aplicabile și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil.

Potrivit celor enunțate mai sus, se constată că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de legislație în vederea încheierii unui act pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului înscris în CF 112149 Sânnandrei, constând în teren arabil intravilan, în suprafață de 356 mp, în favoarea numitei [REDACTED].

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

Diana-Andreea Muntean

Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

INSPECTOR PRINCIPAL

Ghilezan Ovidiu-Mircea