ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR
COMUNA TARCEA
Nr.74 din 22.04.2024

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 792 mp identificat prin numărul cadastral 52289 înscris în CF nr.52289 Tarcea, în favoarea domnului Arpad SOMOGYI

Numitul Arpad SOMOGYI, în calitate de proprietar al garajului în suprafață de 207 mp construit în anul 1965 situat în satul Galoșpetreu pe terenul de 792 mp identificat prin nr.cadastral 52289 și înscris în CF nr.52289 Tarcea ca proprietate privată a Comunei Tarcea, solicită constituirea dreptului de superficie asupra terenului, prin cererea depusă și înregistrată la instituția noastră sub nr.7056/18.04.2024.

Garajul a fost construit 1965 de către fosta Cooperativă Agricolă de Producție Galoșpetreu, care cu ocazia lichidării l-a vândut firmei SC Arovit Valea lui Mihai, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.2348/08.10.1991.

Cu ocazia lichidării SC Arovit Valea lui Mihai, Ferma nr.4 Galoșpetreu aflat în patrimoniul SC Arovit SA - societate în lichidare - a fost cumpărată de către SC Anca-Nel Impex SRL, astfel cum rezultă din Procesul verbal de licitație încheiat în data de 16.08.2006, garajul fiind înscris la nr.crt.5, cu nr.de inventar 1000102 din Centralizatorul privind rezultatele evaluării imobilizărilor corporale aferente gestiunii ”FERMA NR.4-GALOȘPETREU” din patrimoniul SC Arovit SA Valea lui Mihai.

Arpad SOMOGYI a cumpărat garajul în anul 2009 de la SC Anca-Nel Impex SRL, conform facturii nr.00140/14.08.2009, fără a încheia alt act în acest sens, dată de la care achită impozitele și taxele aferente acestuia.

Terenul de 792 mp pe care este amplasat garajul, aparţine domeniului privat Comunei Tarcea, conform Hotărârii Consiliului Local nr.64/31.07.2023 și figurează în anexa nr.1, poz.58 a inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Tarcea.

Conform Codului Civil, dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, anume : posesia, folosinţa si dispoziţia. Există şi excepţii când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conţinutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrămintele dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de superficie, dreptul de uz, dreptul de abitaţie si dreptul de servitute şi ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află in proprietate privată.

Potrivit alin.(1) al art.693 din Codul Civil, superficia reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeşte un drept de folosinţă, suprapunându-se două drepturi de proprietate:

Tarcea nr.238, cod poştal 417570, Tel: (0040)0259355807, CUI 5199045
http://www.tarcea.ro e-mail: primaria.tarcea@cjbihor.ro, primariatarcea@gmail.com, contact@tarcea.ro

dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcţiilor, plantaţiilor sau altor lucrări şi dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de superficie este un drept real principal, constituindu-se numai pentru bunuri imobile. Este un drept temporar, durata maximă a termenului de superficie fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispoziţiilor art.694 din Codul Civil.

Cu privire la caracterul şi natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, aşa cum rezultă din dispoziţiile art.697 Cod Civil. Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarii acestor construcţii edificate pe un teren ce aparţine autorităţii locale, contravaloarea folosinţei terenului pe care sunt amplasate construcţiile constituind venituri ale autorităţii locale, propunem constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea solicitantului pentru suprafața de 792 mp, identificat în anexă, pentru o perioadă de 10 ani.

În conformitate cu prevederile alin.(1) al art.697 din Codul Civil, titularul dreptului de superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei, de zona în care se află terenul, precum şi alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. Întinderea şi exercitarea dreptului de superficie se va realizeaza în condiţiile art.695 Cod Civil, în condiţiile contractului ce urmează a se încheia între autoritatea locală şi titularul dreptului de proprietate asupra construcţiei, numit superficiar.

Potrivit art.108 din Ordonanţa de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc, în condiţiile prevăzute în partea a V-a a codului, ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, local sau judeţean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituţiilor publice şi regiilor autonome din subordinea unităţii administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
b) concesionate;
c) închiriate;
d) date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică;
e) valorificate prin alte modalităţi prevăzute de lege.

În conformitate cu dispoziţiile art.693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare, art.108 și art. 362 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ şi în temeiul art.129 alin.2 lit.c), coroborat cu alin.6 lit.b), art.139 alin.(1) coroborat cu alin.(3) lit.g) și art.136 alin.(8) lit.b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și compeltările ulterioare;

Propunem spre adoptare Consiliului local al Comunei Tarcea: Proiectul de hotărâre privind **aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 792 mp identificat prin numărul cadastral 52289 înscris în CF nr.52289 Tarcea, în favoarea domnului Arpad SOMOGYI.**

Secretarul general al Comunei Tarcea,
Elisabeta BĂICAN

Tarcea nr.238, cod poştal 417570, Tel: (0040)0259355807, CUI 5199045
http://www.tarcea.ro e-mail: primaria.tarcea@cjbihor.ro, primariatarcea@gmail.com, contact@tarcea.ro