|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Description: Description: Description: C:\Users\Mociu  C2\Desktop\2000px-Coat_of_arms_of_Romania.svg.png | **ROMÂNIA**  **JUDEŢUL CLUJ**  **PRIMĂRIA COMUNEI MOCIU** |  |
| **407420- MOCIU nr. 72, tel: 0264/235.212;fax 0264/235.235**  Web site:[http://www.primariamociu.ro](http://www.primariamociu.ro/), e-mail:office@primariamociu.ro |

**Proiect de hotărâre nr. 64 din 15.06.2023**

**privind instituire dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 103 m2 apartinand domeniului privat al Comunei Mociu, inscris in CF nr. 51921 Mociu, in favoarea d-nul Prodan Alexandru.**

Consiliul Local al comunei Mociu intrunit in sedinta ordinara in data de 29.06.2023;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea instituirii dreptului de superficieasupra terenului în suprafață de 103 m2 apartinand domeniului privat al Comunei Mociu, inscris in CF nr. 51921 Mociu, in favoarea d-nul Prodan Alexandru, elaborat din iniţiativa Primarului , domnul Focsa Vasile;

Având în vedere:

* Cererea nr. 4788/14.06.2023 a d-lui Prodan Alexandru inregistrata la Primaria Mociu;
* Prevederile art. 362 din Ordonanța de urgență nr 57 /2019 privind Codul administrativ;
* Prevederile art. 24, alin.(3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991;
* Prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil referitoare la dreptul de superficie;
* Referatul de aprobare al Primarului comunei Mociu cu nr. 4806/15.06.2023.
* Raportul de specialitate al Secretarului General al comunei Mociu 4807/15.06.2023.
* avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 2 – pentru administraţie publică locală, servicii publice, regii, pieţe, comerţ, agricultură, asocieri, relaţii cu publicul, juridic, ordine publică şi apărare şi nr. 3 – pentru urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii, ale Consiliului Local al comunei Mociu;

Prevederile art.139 alin (1) și art. 196, alin (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**ART.1.** Se aprobă instituirea dreptului de superficie cu titlu gratuit asupra terenului în suprafață de 103 m2 apartinand domeniului privat al Comunei Mociu, inscris in CF nr. 51921 Mociu, in favoarea d-nul Prodan Alexandru.

Terenul mentionat se identifica potrivit planului de amplasament si delimitare a imobilului ce este prezentat in anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

**ART. 2**. Dreptul de superficie prevazut la art. 1 se constituie pe o perioada de 99 ani.

**ART. 3**.Se imputerniceste domnului Vasile Focșa, Primarul Comunei Mociu sa semneze Contractul de superficie ce urmeaza a se incheia.

**ART.4.** Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se mandatează Primarul comunei Mociu, dl Focșa Vasile.

**ART.5.** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Secretarului general al comunei, Instituției Prefectului – Județul Cluj, Primarului Comunei Mociu, d-lui Prodan Alexandru, și se afișează spre consultare publicăla sediul primăriei Mociu și se publică pe pagina de internet [www.primăriamociu.ro](http://www.primăriamociu.ro) .

Avizat,

Primar, Secretar General al Comunei,

Focșa Vasile Ganfalean Maria-Ioana

Nr. 4806 data 15.06.2023

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Description: Description: Description: C:\Users\Mociu  C2\Desktop\2000px-Coat_of_arms_of_Romania.svg.png | **ROMÂNIA**  **JUDEŢUL CLUJ**  **PRIMĂRIA COMUNEI MOCIU** |  |
| **407420- MOCIU nr. 26, tel: 0264/235.212;fax 0264/235.235**  Web site:[http://www.primariamociu.ro](http://www.primariamociu.ro/), e-mail:office@primariamociu.ro |

**Raport de specialitate**

**referitor la Proiect de hotărâre nr. 64 din 15.06.2023 privind instituirea dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 103 m2 apartinand domeniului privat al Comunei Mociu, inscris in CF nr. 51921 Mociu, in favoarea d-nul Prodan Alexandru.**

**Luand in considerare:**

Adresa nr. 4788 din data de 14.06.2023 inaintata de catre domnul Prodan Alexandru, cu domiciuliul in comuna Mociu, sat Mociu, nr. 341, judetul Cluj cu privire la instituirea dreptului de supeficie asupra terenului în suprafață de 103 m2, apartinand domeniului privat al Comunei Mociu, inscris in CF nr. 51921 Mociu,

Faptul că Primaria Comunei Mociu deține în deplină proprietate terenul situat în intravilanul Comunei Mociu, jud. Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 51921 Mociu, număr cadastral 51921, cu destinația curti constructii, în suprafață de 103 mp, bun al comunei cu titlu de drept reconstituire și dezmembrare, liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară atașat prezentului înscris,

Existenta unui garaj in suprafata contruita de 61 mp, suprafata utila de 50 mp, constructia fiind proprietatea domnului Prodan Alexandru, conform Sentintei civile nr. 125/2000, pronuntata de Tribunalul Cluj in dosarul nr. 8052/1999, dobandita prin cumparare la licitatie publica de la CAP Mociu in anul 1992.

**Având în vedere:**

Legea fondului funciar nr. 18/1991, art. 24, alin.(3) Pentru proprietarii actuali ai construcțiilor edificate de către fostele cooperative agricole de producție, de fostele asociații economice intercooperatiste, de fostele organizații și entități ale cooperației de consum ori de alte foste entități cooperatiste, indiferent de denumirea acestora, comisia județeană de fond funciar va emite, la cerere, titluri de proprietate privind constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente acestor construcții, terenuri având categoria de curți-construcții, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

**a)** solicitanții fac dovada proprietății asupra construcțiilor;

**b)** solicitanții fac dovada înregistrării construcției în registrul agricol, cu excepția persoanelor pentru ale căror construcții nu există obligația legală de înscriere în registrul agricol, precum și dovada plății impozitelor și taxelor aferente acesteia în conformitate cu prevederile legale;

**c)** pentru terenul aferent construcției nu a fost constituit sau reconstituit dreptul de proprietate în favoarea altei persoane.

            Art. 693 alin. 1 Cod civil dispune că, „Superficia este 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,” iar conform art. 702 Cod civil, „Dispoziţiile sunt aplicabile şi în cazul plantaţiilor, precum şi al altor lucrări autonome cu caracter durabil, realizate pe terenul proprietatea altei persoane.”

         Potrivit art. 693 alin. 2 Cod civil, dreptul de superficie se poate dobândi:

1. în temeiul unui act juridic;
2. prin uzucapiune;
3. printr-un alt mod prevăzut de lege.

În toate aceste situații vor fi aplicate dispozițiile privitoare la cartea funciară.

a. Prin act juridic, dreptul de superficie poate lua naştere, în ambele sale forme, prin convenţie ori prin testament.

Conform art. 693 alin. 3 Cod civil, „Superficia se poate înscrie şi în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcţia ori a transmis terenul şi construcţia, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.”

De asemenea, art. 693 alin. 4 Cod civil, „În situaţia în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înscrie pe baza renunţării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terţ pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.”

b. Dobândirea superficiei prin uzucapiune, deși mai mult teoretica, este posibilă în măsura în care posesorul terenului are, de la bun început, intenția de a se comporta ca un superficiar, iar nu ca un proprietar al terenului. Întrucât dreptul de superficie, ca orice drept real principal, se obiectivează în starea de fapt a posesiei, uzucapiunea este posibilă dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege.

Dreptul de superficie poate fi apărat prin acțiunea confesorie de superficie.

În forma deplină a dreptului de superficie, această acțiune se confundă practic cu acțiunea în revendicare, fiind imprescriptibilă.

În forma incipientă a dreptului de superficie, această acțiune se aseamănă cu acțiunea confesorie de uzufruct, de uz, de abitație sau de servitute și are caracter prescriptibil.

În cazul în care dreptul de superficie s-a constituit cu titlu oneros, părțile pot conveni asupra modului în care superficiarul va executa prestația datorată nudului proprietar, oricare ar fi obiectul acesteia: o sumă de bani, procurarea unor bunuri, etc. În lipsa unei asemenea înțelegeri, art. 697 Cod civil dispune că titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o chirie stabilită pe piața liberă.

Art. 698 Cod civil dispune că dreptul de superficie se stinge prin radiere din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

1. expirarea termenului;
2. consolidarea, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
3. pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
4. în alte cazuri prevăzute de lege.

Când a fost constituit pe o durată determinată, de cel mult 99 ani, dreptul de superficie încetează la expirarea termenului, cu posibilitatea reînnoirii, dar și cu posibila stabilire pe un termen mai mic de 99 de ani. Nu este necesar consimțământul titularului dacă dreptul se stinge la împlinirea termenului.

Potrivit art. 699 alin. 1 Cod civil, „în absenţa unei stipulaţii contrare, proprietarul terenului dobândeşte dreptul de proprietate asupra construcţiei edificate de superficiar prin accesiune, cu obligaţia de a plăti valoarea de circulaţie a acesteia de la data expirării termenului.”

            În principiu, radierea superficiei prin expirarea termenului pentru care aceasta a fost constituită nu conduce la stingerea ipotecilor. Uneori, ipoteca ce grevează dreptul de superficie poate să se transfere asupra unor bunuri mobile, sume de bani ori materiale rezultate din demolarea construcției, ca efect al operării, într-o asemenea ipoteză, a subrogației reale cu titlu particular.

b. Consolidarea duce, de asemenea, la încetarea acestui drept. În acest caz, calitatea de superficiar și calitatea de nud proprietar se reunesc în aceeași persoană, care poate să fie nudul proprietar sau superficiarul inițial sau o terță persoană. Consolidarea se poate face printr-un contract ori pe cale succesorală. Încetarea dreptului de superficie are semnificația reîntregirii prerogativelor dreptului de proprietate asupra terenului, indiferent dacă proprietarul terenului devine și proprietarul construcției sau plantației sau dacă se adopta o altă soluție juridică pentru rezolvarea problemei statutului juridic al acestor bunuri.

Încetarea dreptului de superficie prin consolidare nu afectează nici dezmembrămintele consimțite de superficiar asupra construcției, plantației ori asupra altei lucrări realizate de acesta pe terenul nudului proprietar pe durata constituirii lor, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei, și nici ipotecile născute pe durata acestui drept.

            c. Pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens; per a contrario, în măsura în care nu există stipulație în acest sens, pieirea construcției va permite superficiarului să reconstruiască, cu respectarea art. 695 Cod civil care impune respectarea formei inițiale a construcției și a întinderii terenului aferent și necesar exploatării acesteia.

            Potrivit art. 701 alin. 1 Cod civil, „În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcţiei, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel.”

            Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenţei dreptului de superficie se menţin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

            d. Radierea superficiei poate fi făcută și în alte cazuri prevăzute de lege, cum este cazul stingerii superficiei ca efect al exproprierii, titularii săi având dreptul la despăgubiri.

Consider oportună adoptarea **Proiect de hotărâre nr. 64 din 15.06.2023** privind acordarea dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 103 m2 apartinand domeniului privat al Comunei Mociu, inscris in CF nr. 51921 Mociu, in favoarea d-nul Prodan Alexandru.

**Secretar General al Comunei,**

**Ganfalean Maria-Ioana**

Nr. 4807 data 15.06.2023

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Description: Description: Description: C:\Users\Mociu  C2\Desktop\2000px-Coat_of_arms_of_Romania.svg.png | **ROMÂNIA**  **JUDEŢUL CLUJ**  **PRIMĂRIA COMUNEI MOCIU** |  |
| **407420- MOCIU nr. 26, tel: 0264/235.212;fax 0264/235.235**  Web site:[http://www.primariamociu.ro](http://www.primariamociu.ro/), e-mail:office@primariamociu.ro |

**Referat de aprobare**

**a Proiectului de hotărâre nr. 64 din 15.06.2023 privind instituirea dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 103 m2 apartinand domeniului privat al Comunei Mociu, inscris in CF nr. 51921 Mociu, in favoarea d-nul Prodan Alexandru**

**Luand in considerare:**

Adresa nr. 4788 din data de 14.06.2023 inaintata de catre domnul Prodan Alexandru, cu domiciuliul in comuna Mociu, sat Mociu, nr. 341, judetul Cluj cu privire la acordarea dreptului de supeficie asupra terenului în suprafață de 103 m2, apartinand domeniului privat al Comunei Mociu, inscris in CF nr. 51921 Mociu,

**Având în vedere:**

Legea fondului funciar nr. 18/1991, art. 24, alin.(3) Pentru proprietarii actuali ai construcțiilor edificate de către fostele cooperative agricole de producție, de fostele asociații economice intercooperatiste, de fostele organizații și entități ale cooperației de consum ori de alte foste entități cooperatiste, indiferent de denumirea acestora, comisia județeană de fond funciar va emite, la cerere, titluri de proprietate privind constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente acestor construcții, terenuri având categoria de curți-construcții, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

**a)** solicitanții fac dovada proprietății asupra construcțiilor;

**b)** solicitanții fac dovada înregistrării construcției în registrul agricol, cu excepția persoanelor pentru ale căror construcții nu există obligația legală de înscriere în registrul agricol, precum și dovada plății impozitelor și taxelor aferente acesteia în conformitate cu prevederile legale;

**c)** pentru terenul aferent construcției nu a fost constituit sau reconstituit dreptul de proprietate în favoarea altei persoane.

Având în vedere faptul că Dreptul de superficie este o instituție reglementată expres în Codul civil, respectiv în art. 693-702, care dă dreptul de a avea sau a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelui teren, asupra caruia superficiarul dobandeste un drept de folosinta:

Propun Consiliului local al comunei Mociu adoptarea unei hotărâri pentru acordarea dreptului de superficie prin întocmirea unui Contract de superficie dintre comuna Mociu și domnul Prodan Alexandru.

**Primar,**

**Focșa Vasile**