



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI MOCIU

407420- MOCIU nr. 26, tel: 0264/235.212; fax 0264/235.235
Web site: <http://www.primariamociu.ro>, e-mail: office@primariamociu.ro



Referat de aprobare a Proiectului de hotărâre nr.75 din 06.10.2022 privind acordarea dreptului de suprafață Către Sc Green Downstream SRL pentru o suprafață de 875 m² conform Contractului de închiriere nr.999/02.12.2015 și actului adițional cu nr. 5208/13.08.2019 pentru perioada derulării contractului de închiriere a terenului.

Având în vedere

Solicitarea SC Green Downstream Srl cu sediul în localitatea Pantelimon, Tarla 4, Parcela 492 județul Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Ilfov sub nr. J23/456/2019, Cod de identificare fiscală RO33071890, reprezentată prin Bădiță Iulian în calitate de administrator înregistrată la Primăria Mociu cu nr. 8443/05.10.2022 în care se justifică această solicitare prin nevoia de a obține o autorizație de construcție pentru modernizarea investiției pe care această societate o are în comuna Mociu

Având în vedere faptul că Dreptul de suprafață este o instituție reglementată expres în Codul civil, respectiv în art. 693-702. Care dă dreptul chiriașului de a ridica o clădire pe terenul închiriat

Potrivit art. 693 alin. 2 Cod civil, dreptul de suprafață se poate dobândi: în temeiul unui act juridic

Propun Consiliului local al comunei Mociu adoptarea unei hotărâri pentru acordarea dreptului de suprafață prin întocmirea unui act adițional la contractual de închiriere dintre comuna Mociu și SC Green Downstream SRI

Primar,

Focșa Vasile





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI MOCIU

407420- MOCIU nr. 26, tel: 0264/235.212; fax 0264/235.235
Web site: <http://www.primariamociu.ro>, e-mail: office@primariamociu.ro



Proiect de hotărâre nr. 75 din 06.10.2022 privind acordarea dreptului de suprafață către Sc Green Downstream SRL pentru o suprafață de 875 m² conform Contractului de închiriere nr.999/02.12.2015 și a actului adițional cu nr. 5208/13.08.2019 pentru perioada derulării contractului de închiriere a terenului.

Consiliul Local al comunei Mociu;

Având în vedere

Solicitarea SC Green Downstream Srl cu sediul în localitatea Pantelimon, Tarla 4, Parcela 492 județul Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Ilfov sub nr. J23/456/2019, Cod de identificare fiscală RO33071890, reprezentată prin Bădiță Iulian în calitate de administrator înregistrată la Primăria Mociu cu nr. 8443/05.10.2022

Referatul de aprobare al Primarului comunei Mociu cu nr. 8476/06.10.2022

Raportul de specialitate al Secretarului General al comunei Mociu 8477/06.10.2022

Prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil referitoare la dreptul de suprafață;

Prevederile art. 333, 362 din Ordonanța de urgență nr 57 /2019 privind Codul administrativ;

Prevederile art.129 Alin (2)lit. c) și alin (6) lit. a) și b) din Ordonanța de urgență nr 57 /2019 privind Codul administrativ;

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 drept de suprafață pentru SC Green Downstream SRL în suprafață de 875 m² conform Contractului de închiriere nr.999/02.12.2015 și a actului adițional nr. 5208/13.08.2019 pentru perioada derulării contractului de închiriere a terenului.

ART.2. Se aprobă redactarea unui act adițional la Contractul de închiriere nr.999/02.12.2015 dintre Comuna Mociu și SC Green Downstream SRL prin care se acordă dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață de 875 m².

ART.3. Se acordă mandat special domnului Primar, Vasile Focșa pentru a semna în numele Comunei Mociu actul adițional la Contractul de închiriere cu nr.999/02.12.2015 dintre Comuna Mociu și SC Green Downstream SRL

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, Sc Green Down Stream SRL, și se afișează spre consultare publică la sediul primăriei Mociu și se publică pe pagina de internet www.primariamociu.ro .

Primar,

Focșa Vasile



Secretar General al Comunei,

Popuț Sorin Cozmin





Raport de specialitate referitor la Proiect de hotărâre nr.75 din 06.10.2022 privind acordarea dreptului de suprafață Către Sc Green Downstream SRL pentru o suprafață de 875 m² conform Contractului de închiriere nr.999/02.12.2015 și actului adițional cu nr. 5208/13.08.2019 pentru perioada derulării contractului de închiriere a terenului.

Având în vedere

Solicitarea SC Green Downstream Srl cu sediul în localitatea Pantelimon, Tarla 4, Parcela 492 județul Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Ilfov sub nr. J23/456/2019, Cod de identificare fiscală RO33071890, reprezentată prin Bădiță Iulian în calitate de administrator înregistrată la Primăria Mociu cu nr. 8443/05.10.2022 în care se justifică această solicitare prin nevoia de a obține o autorizație de construcție pentru modernizarea investiției pe care această societate o are în comuna Mociu

Având în vedere faptul că Dreptul de suprafață este o instituție reglementată expres în Codul civil, respectiv în art. 693-702. Care dă dreptul chiriașului de a ridica o clădire pe terenul închiriat

Art. 693 alin. 1 Cod civil dispune că, „*Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință,*” iar conform art. 702 Cod civil, „*Dispozițiile sunt aplicabile și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil, realizate pe terenul proprietatea altei persoane.*”

Suprafața este acel drept real imobiliar cu caracter temporar, pe temeiul căruia o persoană, denumită suprafațiar, dobândește dreptul de folosință asupra unui teren ce aparține altei persoane, denumită nud proprietar, pe care se află o construcție, o plantație sau o altă lucrare asupra căreia suprafațiarul dobândește dreptul de proprietate, ori dreptul de a edifica ori realiza aceleași bunuri pe acel teren dobândit în folosință, care rămâne în proprietatea nudului proprietar.

Trăsătura esențială a dreptului de suprafață este că el conduce la suprapunerea a două drepturi:

- a. dreptul de proprietate asupra terenului, ce aparține unui anumit titular;
- b. dreptul pe care îl dobândește o altă persoană, suprafațiarul, de a avea sau edifica o construcție, o plantație sau orice altă lucrare cu caracter durabil pe acest teren ori în subsolul acestuia, teren asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.

La rândul său, suprafațiarul devine titularul dreptului de proprietate asupra construcției, plantației ori lucrării astfel realizate.

Prin constituirea dreptului de suprafață, terenul va fi grevat de dreptul de folosință asupra lui, drept ce are ca titular pe suprafațiar, la rândul lui, titular al dreptului de proprietate asupra construcției, plantației ori lucrării astfel realizate.

Prin constituirea superficiei, proprietarul continuă a avea *animus sibi habendi* ca element psihologic al posesiei acelui teren, precum și dreptul de dispoziție juridică asupra acestuia; proprietarul va putea înstrăina terenul său, însă în starea juridică în care se află terenul în patrimoniul său, anume grevat de existența dreptului de superficie.

La rândul său, superficiarul dobândește dreptul de a stăpâni acel teren cu elementul psihologic al posesiei specific dezmembrămintelor dreptului de proprietate. De asemenea, el dobândește dreptul de folosință asupra terenului pentru realizarea unei construcții, a unei plantații sau a unei alte lucrări autonome cu caracter durabil, precum și elemente ce țin de dreptul de dispoziție asupra acelui teren.

Odată realizate construcțiile ori plantațiile și dobândind drept de proprietate asupra acestora, *superficiarul le poate înstrăina sau greva* în favoarea unor terțe persoane, exercitând astfel și un drept de dispoziție juridică asupra terenului.

Din dispozițiile art. 693 alin. 1 Cod civil, rezultă că:

- a. în primul rând, dreptul de superficie, atât în forma sa principală, cât și în forma sa secundară, ca drept real principal, se poate constitui numai cu privire la *bunuri imobile; superficia este un drept real imobiliar*;
- b. în al doilea rând, dreptul de superficie, în oricare dintre cele două forme ale sale, constituie un *dezmembrământ al dreptului de proprietate*. Prin constituirea superficiei, dreptul de proprietate se desparte între nuda proprietate, ce continuă a avea ca titular pe proprietarul terenului, și dreptul de folosință a acestui teren, dobândit de către superficiar; acesta dobândește dreptul de proprietate asupra construcției ori plantației sau asupra unei lucrări deja existente pe acel teren, sau dreptul de a realiza asemenea bunuri imobile pe temeiul dreptului de folosință dobândit privitor la teren;
- c. în al treilea rând, în funcție de forma sa, dreptul de superficie *are un conținut juridic variabil*, în funcție de forma sa incipientă sau deplină, precum și în funcție de întinderea dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului. În ambele sale forme, dreptul de superficie presupune dezmembrarea dreptului de proprietate asupra terenului. Această dezmembrare privește prerogativa folosinței și, în mod limitat, prerogativele posesiei și dispoziției. Superficiarul stăpânește terenul în această calitate, având deci o posesie, ca element de drept, corespunzătoare dreptului de superficie. Totodată, el exercită folosința și dispoziția asupra terenului în limitele stabilite prin izvorul de constituire a acestui drept. Toate aceste prerogative asupra terenului pot fi exercitate de superficiar numai în scopul realizării construcției, plantației sau lucrării și, ulterior, al exercitării dreptului de proprietate asupra acesteia. Dispoziția juridică, ca atribut al dreptului de superficie, presupune nu numai încheierea actelor juridice de înstrăinare sau de grevare cu sarcini a construcției, plantației sau lucrării, ci și a părții din dreptul de superficie care constituie o dezmembrare a dreptului de proprietate asupra terenului. Chiar înainte de realizarea construcției, plantației sau lucrării, dreptul de superficie poate fi transmis sau grevat cu sarcini. Întotdeauna, nuda proprietar păstrează cel puțin dreptul de a stăpâni bunul în această calitate, având o posesie specifică, și de a dispune juridic de nuda proprietate. În plus, el poate păstra o parte din prerogativa folosinței și o parte din prerogativa dispoziției materiale.
- d. în al patrulea rând, dreptul de superficie are un *caracter temporar*. Potrivit art. 694 Cod civil, dreptul de superficie se poate constitui pe o perioadă de *cel mult 99 ani*, cu posibilitate de reînnoire la expirarea termenului. Nimic nu se opune ca părțile interesate să dispună prin actul juridic de constituire a superficiei că aceasta va avea o durată mai mică de 99 ani, după cum, în lipsa unei stipulații privitoare la termen, se poate prezuma că acesta va fi de 99 ani.

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

- a. în temeiul unui act juridic;
- b. prin uzucapiune;
- c. 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 naștere, în ambele sale forme, prin *convenție* ori prin *testament*.

Pentru a fi valabilă, convenția de constituire sau de transmitere a dreptului de superficie urmează a fi încheiată, sub sancțiunea nulității absolute, *în formă autentică*.

Conform art. 693 alin. 3 Cod civil, „*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 superficiei.*”

De asemenea, art. 693 alin. 4 Cod civil, „*În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficia 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. 698 Cod civil dispune că dreptul de superficie *se stinge prin radieră din cartea funciară*, pentru una dintre următoarele cauze:

- a. expirarea termenului;
- b. consolidarea, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c. pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d. 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*.

Consider oportună adoptarea Proiect de hotărâre nr.75 din 06.10.2022 privind acordarea dreptului de superficie Către Sc Green Downstream SRL pentru o suprafață de 875 m2 conform Contractului cu nr.999/02.12.2015 și actului adițional cu nr. 5208/13.08.2019

Secretar General al Comunei,

Popuț Sorin Cozmin