

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, formulăm:

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Satu Mare în favoarea Societății Consumcoop Satu Mare, proprietara construcțiilor

Proiectul de hotărâre se întemeiază, din punct de vedere juridic, pe următoarele:

- Art. 361 alin. (2) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ: „(2) *Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel. (3) În instrumentele de prezentare și motivare ale hotărârilor prevăzute la alin. (1) și (2) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public național sau local, după caz.*

- Art. 864 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: „*Dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit ori a trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege*”.

- Art. 10 alin. 2 și art. 24 ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 693 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

“*(1) 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. (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.*”;

- Art. 694 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia suprafața se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani, cu posibilitatea de a fi reînnoită la împlinirea termenului;



- Art. 12 alin. (3), art. 91 – 94 și art. 132 din Ordinul ANCPI nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu oneros, așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: ***"În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață 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 contravalorii folosinței"***.

Se justifică constituirea suprafaței cu titlu oneros, prin încasarea de la proprietara construcțiilor edificate pe terenul proprietate privată a municipiului Satu Mare, dat fiind faptul că sumele se fac venituri la bugetul local.

În conformitate cu prevederile art. 463 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru terenurile aflate în folosință prin constituirea suprafaței, proprietarii construcțiilor datorează taxa pe teren. Iar, potrivit prevederilor art. 466 alin. (8) din același act normativ, dacă folosința este dată pe o perioadă mai mare de o lună, titularul suprafaței este obligat să depună o declarație la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.

Conform înscrierilor din cartea funciară nr. 178379 (B1), terenul în suprafață de 52.726 mp este proprietatea publică a Municipiului Satu Mare. Pe teren sunt amplasate trei construcții, proprietatea societății Consumcoop Satu Mare, dobândite prin hotărâre judecătorească. Suprafața construită la sol a celor trei construcții este de 350 mp.

Având în vedere că imobilele-construcții au fost notate în cartea funciară în temeiul unei hotărâri judecătorești, constatându-se și dreptul de proprietate asupra acestora în favoarea societății Consumcoop, terenul de sub acestea (în suprafață de 350 mp) nefiind de uz sau interes public se justifică trecerea acestuia din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Satu Mare.

Reglementarea situației juridice a terenului este necesară în vederea încheierii contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros. Astfel, proiectul de hotărâre este însoțit de documentația cu propunere de dezmembrare avizată de ANCPI sub nr. 4433/17.01.2023, urmând ca suprafața de 350 mp să fie individualizată într-un număr cadastral nou.

Prin raportul de evaluare ce constituie anexa nr. 2 la proiectul de hotărâre s-a stabilit ca valoare de piață suma de 0,1081 euro/mp/lună.

În respectarea prevederilor art. 694 teza a II-a din Codul civil, după expirarea perioadei de 20 de ani, se va analiza posibilitatea reînnoirii suprafaței raportat și la condițiile economice și financiare de la acea vreme.

Sunt incidente și dispozițiile art. 551 pct. 2, art. 885, art. 888, art. 1244 din Codul civil, art. 129 alin. (2) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cu privire la oportunitatea promovării proiectului de hotărâre, s-a pronunțat inițiatorul prin referatul de aprobare, iar asupra chestiunilor de natură tehnică, Serviciul Patrimoniu, Închirieri, Concesionări.

În consecință, proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Satu Mare în favoarea Societății Consumcoop Satu Mare, proprietara construcțiilor, se înaintează Consiliului Local al municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

Șef serviciu  
Bianca Laura Mustea



red./dact.

cj. Bianca Mustea/ 3 ex.