

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.13

Privind: aprobarea constituirii unui drept de suprafață, cu titlu gratuit, în favoarea Serviciului de Telecomunicații Speciale asupra terenului, ce aparține domeniului privat al comunei Malaia, în suprafață de 500 mp, situat în comuna Malaia, județul Vâlcea, înscris în Cartea Funciară nr. 36677, având nr. cadastral 37870

Consiliul local al comunei Malaia, județul Vâlcea întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025, la care participă un număr de consilieri din totalul de 11 consilieri în funcție;

Luând în dezbateri:

-Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre nr.1181/20.02.2025 inițiat de primarul comunei privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață, cu titlu gratuit, în favoarea Serviciului de Telecomunicații Speciale;

-Raportul de specialitate al compartimentului de specialitate nr.1182/20.02.2025;

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Malaia cu nr. 1184/20.02.2025, precum și de avizul de legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al comunei, nr.1183/20.02.2025;

În conformitate cu prevederile :

- art.693-702-Suprafața și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I-Izvoarele obligațiilor-Contractul din Legea nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art. 555, art. 556, art.693-art.699 Codul Civil, art. 354 și art.355 din OUG nr.57/2019 Cod administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit.c), alin. (6) lit.a), art. 139 alin.(3) lit g) și art. 196 lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de voturi „pentru”, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă constituirea pe un termen de 30 de ani, a unui drept real de suprafață, cu titlu gratuit, în favoarea Serviciului de Telecomunicații Speciale, asupra terenului, ce aparține domeniului privat al comunei Malaia, în suprafață de 500 mp, situat în comuna Malaia, județul Vâlcea, înscris în Cartea Funciară nr. 36677, având nr. cadastral 37870, în vederea modernizării infrastructurii de telecomunicații speciale, prin realizarea unui nou amplasament de radiocomunicații, respectiv construirea unui turn (pilon) de radiocomunicații.

Art.2 Costurile aferente realizării pilonului de radiocomunicații, avizele, acordurile, autorizațiile necesare cad în sarcina suprafațarului - Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Art. 3 Se împuternicește domnul primar Dinculescu Gheorghe, în vederea încheierii Contractului de constituire a dreptului de suprafață în fața notarului public, conform normelor legale în materie.

Art.4. Prezenta hotărâre este pusă în aplicare prin intermediul secretarului general, în termenul prevăzut de lege, domnului primar așezându-se la dispoziția comunei - Județul Vâlcea în vederea exercitării controlului de legalitate și se aduce la cunoștință prin publicare pe site-ul Primăriei comunei Malaia.

Malaia la2025

Inițiator
Primar-Dinculescu



Avizat pentru legalitate,
Secretar general delegat al comunei Malaia
Pleșanu Ana-Maria





Nr. 1181/20.02.2025

REFERAT DE APROBARE

Privind : - aprobarea constituirii unui drept de superficie, cu titlu gratuit, în favoarea Serviciului de Telecomunicații Speciale asupra terenului, ce aparține domeniului privat al comunei Malaia, în suprafață de 500 mp, situat în comuna Malaia, județul Vâlcea, înscris în Cartea Funciară nr. 36677, având nr. cadastral 37870

Având în vedere adresa STS-ului nr. 285222/01.04.2024 prin care se arată manifestarea de interes de preluare a unei suprafețe de 500 mp din imobilul în suprafață de 1958983 mp, înscris în cartea funciară nr.36677 Malaia, ce aparține domeniului privat al comunei Malaia, emitându-se acordul de principiu pentru transmiterea acestuia din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, în domeniul public, în vederea dării în administrarea STS, prin hotărâre de guvern.

Din necesitatea de a duce la îndeplinire, se impune în vederea interesului național manifestat de către Serviciul de Telecomunicații Speciale, aprobarea dezmembrării imobilului identificat cu nr. Cad. 36677, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare în suprafață de 1958983 mp, conform măsurătorilor cadastrale în următoarele două loturi :

- 1) Lotul 1 în suprafață de 1958484 mp, cu nr. cad 37869, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare , conform anexei 1 ;
- 2) Lotul 2 în suprafață de 500 mp, cu nr. cad 37870, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare, conform anexei 1 ;

Propunerea de dezlipire a fost executată de către Cilibașa Victor -Cristian și reiese din referatul de admitere(dezmembrare imobil) nr.68148/07.08.2024 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, documentația cadastrală ce constituie anexa la proiectul de hotărâre. Imobilul identificat cu număr cadastral 36677, are suprafața măsurată de 1958983 mp, conform extras carte funciară.

După definitivarea procesului de dezmembrare al imobilului sus menționat, situația se prezintă după cum urmează :

- 1) Lotul 1 în suprafață de 1958484 mp, cu nr. cad 37869, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare;
- 2) Lotul 2 în suprafață de 500 mp, cu nr. cad 37870, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare.

Serviciul de Telecomunicații Speciale dorește realizarea unui nou amplasament de radiocomunicații, respectiv construirea unui turn (pilon) de radiocomunicații pe terenul cu nr. cad. 37870, drept pentru care este nevoie sa detina un drept de superficie pe terenul de sub construcție.

La stabilirea acestei suprafețe s-a ținut seama și de dispozițiile art.695 din Codul Civil în sensul că exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care este amplasata constructia.

Față de cele susmenționate, propunem să se constituie drept de suprafață pentru suprafața de 500 mp.

Contravaloarea : titlu gratuit;

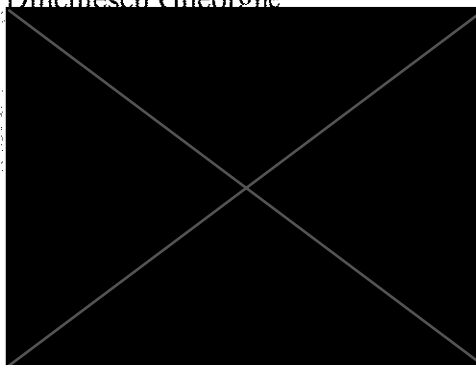
Durata dreptului de suprafață – 30 ani;

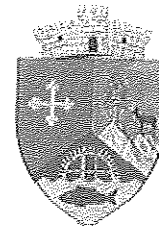
Condițiile de exercitarea a dreptului de suprafață au fost stabilite având în vedere prevederile Codului civil în materie și ținând seama de scopul pentru care a fost solicitat dreptul de suprafață.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propun Consiliului Local aprobarea proiectului de hotărâre.

Primar,

Dinculescu Gheorghe





Nr.1182/20.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Privitor la: aprobarea constituirii unui drept de suprafață, cu titlu gratuit, în favoarea Serviciului de Telecomunicații Speciale asupra terenului, ce aparține domeniului privat al comunei Malaia, în suprafață de 500 mp, situat în comuna Malaia, județul Vâlcea, înscris în Cartea Funciară nr. 36677, având nr. cadastral 37870

Având în vedere adresa STS-ului nr. 285222/01.04.2024 prin care se arată manifestarea de interes de preluare a unei suprafețe de 500 mp din imobilul în suprafață de 1958983 mp, înscris în cartea funciară nr.36677 Malaia, ce aparține domeniului privat al comunei Malaia, emițându-se acordul de principiu pentru transmiterea acestuia din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, în domeniul public, în vederea dării în administrarea STS, prin hotărâre de guvern.

Din necesitatea de a duce la îndeplinire, se impune în vederea interesului național manifestat de către Serviciul de Telecomunicații Speciale, aprobarea dezmembrării imobilului identificat cu nr. Cad. 36677, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare în suprafață de 1958983 mp, conform măsurătorilor cadastrale în următoarele două loturi :

- 1) Lotul 1 în suprafață de 1958484 mp, cu nr. cad 37869, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare , conform anexei 1 ;
- 2) Lotul 2 în suprafață de 500 mp, cu nr. cad 37870, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare, conform anexei 1 ;

Propunerea de dezlipire a fost executată de către Cilibașa Victor -Cristian și reiese din referatul de admitere(dezmembrare imobil) nr.68148/07.08.2024 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, documentația cadastrală ce constituie anexa la proiectul de hotărâre. Imobilul identificat cu număr cadastral 36677, are suprafața măsurată de 1958983 mp, conform extras carte funciară.

După definitivarea procesului de dezmembrare al imobilului sus menționat, situația se prezintă după cum urmează :

- 1) Lotul 1 în suprafață de 1958484 mp, cu nr. cad 37869, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare;
- 2) Lotul 2 în suprafață de 500 mp, cu nr. cad 37870, situat în intravilanul satului Malaia, jud. Vâlcea, pct. Coasta Benghii și Muntinu Mare.

Serviciul de Telecomunicații Speciale dorește realizarea unui nou amplasament de radiocomunicații, respectiv construirea unui turn (pilon) de radiocomunicații pe terenul cu nr. cad. 37870, drept pentru care este nevoie sa detina un drept de suprafață pe terenul de sub construcție.

La stabilirea acestei suprafețe s-a ținut seama și de dispozițiile art.695 din Codul Civil în sensul că exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care este amplasata constructia. Față de cele susmenționate, propunem să se constituie drept de suprafață pentru suprafața de 500 mp.

Contravaloarea : titlu gratuit;

Durata dreptului de suprafață – 30 ani;

Condițiile de exercitarea a dreptului de suprafață au fost stabilite având în vedere prevederile Codului civil în materie și ținând seama de scopul pentru care a fost solicitat dreptul de suprafață.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.693 – art.699 din Codul civil;

ART. 693

Noțiune

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

(2) Dreptul de superficie 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 superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficie 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 superficie

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

ART. 695

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie

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

(2) În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de superficie 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 superficie 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 superficie

(1) Acțiunea confesorie de superficie 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 superficie s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie 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.

(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 superficie 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 există 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 suprafeței 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.

- prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, art.196, alin.(1), lit.”a”, coroborat cu art.139, alin.(1), art.354 și art.355 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

ART. 129

Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

- a) atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice de interes local și ale societăților și regiilor autonome de interes local;
- b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului;
- c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;
- d) atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local;
- e) atribuții privind cooperarea interinstituțională pe plan intern și extern.

ART. 139

Adoptarea hotărârilor consiliului local

(1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

ART. 196

Tipurile de acte administrative

(1) În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:

- a) consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri;
- b) primarul și președintele consiliului județean emit dispoziții.

ART. 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

ART. 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Având în vedere cele mai sus menționate, propun spre aprobare Consiliului Local Malaia, proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață, cu titlu gratuit, în favoarea Serviciului de Telecomunicații Speciale asupra terenului, ce aparține domeniului privat al comunei Malaia, în suprafață

de 500 mp, situat în comuna Malaia, județul Vâlcea, înscris în Cartea Funciară nr. 36677, având nr. cadastral 37870

Secretar general delegat al comunei Malaia
Ana-Maria PLEȘANU

