

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 59
Din 30.03.2023

Privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului arabil în suprafață de 2458 mp, situat în extravilan T 138/1, P 905/1, înscris în CF nr. 59453 Adjud, în favoarea Societății INDUSTRIAL TRUST SRL Adjud

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 6314/79998/10.11.2022 a societății INDUSTRIAL TRUST SRL prin administrator Florica Mihalachi (cu documente justificative);
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 6741/27.02.2023;
- Extras din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Adjud nr. 85/30.07.2020 privind aprobarea completării listei de inventariere a bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud – pagina 8, poziția 30;
- Raport de evaluare înregistrat cu nr. 7/20969/21.03.2023 întocmit de către domnul Lazăr Anton evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 13612;
- Referatul de inițiere nr. 7/21857/(RU)21858-23.03.2023 al Serviciului Patrimoniu;
- Raportul de specialitate nr. 7/21860/(RU)21861/23.03.2023 al Serviciului Patrimoniu;
- Referatul de aprobare al Primarului municipiului Adjud ;
- Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art. 693 – 702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art.463 alin.(2) și (5) și art.467alin.(1) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit."c", ale art. 129 alin.(6) lit."b", art. 139 alin. (3) lit. "g", art. 243 alin. (1) lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului arabil în suprafață de 2458 mp, situat în extravilanul localității Burcioaia, T 138/1, P 905/1, aparținând

domeniului privat al municipiului Adjud, conform Hotărârii nr. 85/2020 al Consiliului Local al municipiului Adjud, pagina 1 – poziția 4 – 4227 mp teren arabil și este înscris în Cartea funciară nr. 59453 a UAT Adjud rezultată în urma dezmembrării, în favoarea Societății INDUSTRIAL TRUST SRL Adjud, precum și înscrierea dreptului de suprafață cu titlu oneros în cartea funciară.

Art.2. Dreptul de suprafață se constituie pe o durată de 25 de ani, cu posibilitate de reînnoire cu aceeași perioadă, cu acordul părților, prin act adițional încheiat în formă autentică.

Solicitarea pentru reînnoirea dreptului de suprafață se transmite cu cel mult 90 de zile calendaristice înainte de expirarea termenului.

Art. 3 Se aprobă modelul contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Se aprobă și se însușește de către Consiliul Local al municipiului Adjud prețul suprafeței în sumă de 968 lei pe an, conform raportului de evaluare înregistrat cu nr. 7/20969/21.03.2023 întocmit de către domnul Lazăr Anton evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 13612.

(2) Plata prețului suprafeței se face de către beneficiarul dreptului în două tranșe egale cu scadență la datele de 31 martie și 30 septembrie ale anului în curs.

(3) Prețul suprafeței se va indexa anual cu rata inflației, în baza indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, la care se adaugă taxa pe teren potrivit prevederilor Codului fiscal;

(4) Neplata prețului sau executarea cu întârziere a acestei obligații duce la perceperea de majorări de întârziere, conform legislației fiscale privind creanțele fiscale bugetare, în vigoare la data plății.

Art. 5. Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, în limitele impuse de necesitatea exploatării construcției edificate.

Art. 6. Dreptul de suprafață se stinge pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pierderea construcției sau ca urmare a demolării acesteia, parțială sau totală, de către superficiar;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale superficiarului în termenele stabilite sau în cazul incapacității superficiarului de îndeplinire a obligațiilor contractuale;
- e) prin acordul de voință, exprimat în scris al ambelor părți urmând a fi radiat din cartea funciară.
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului;
- g) neplata a trei rate consecutive din prețul suprafeței;
- h) la înstrăinarea de către superficiar a construcțiilor
- i) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 7. Cesiunea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar cu înstrăinarea construcției edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului comunicată înainte cu cel puțin 30 de zile calendaristice.

Art. 8. Cheltuielile pentru încheierea contractului și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață.

Art.9. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud pentru a semna contractul de suprafață.

Art.10. Terenul nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și legilor Fondului funciar.

Art.11. Primarul municipiului Adjud va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, prin Serviciul Patrimoniu.

Art.12. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul Administrație Publică Locală Instituției Prefectului – Județul Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Patrimoniu din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Adjud.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicoleta GHERGHE**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jur. Andra Genoveva SIBIȘAN**

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL

ANEXA
La HCL nr. 59/30.03.2023

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE
CU TITLU ONEROS

Nr. /

Prezentul contract se încheie între:

Art. 1 . PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL ADJUD, cu sediul în Adjud, strada Stadionului nr. 2, județul Vrancea, având codul de înregistrare fiscală 4350491, cont IBAN:, deschis la Trezoreria Adjud, telefon 0237/641908, fax . 0237/641912, reprezentată prin ec. Nechifor Florin, având funcția de primar, în calitate de proprietar al terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, denumit în continuare **PROPRIETARUL**, pe de o parte,

și

....., cu domiciliul/sediul în localitatea....., Jud..... str.....nr....., bl....., sc....., ap....., B.I./C.I./ Oficiul National al Registrului Comerțului sub seria....., nr....., eliberat de..... la data de, CNP/CUI/CIF..... cont nr....., deschis la, e-mail....., reprezentată prin, având funcția de în calitate de **beneficiar al dreptului de suprafață**, denumit în continuare, **SUPERFICIARUL**,

În temeiul art. 693-702 și art.1170-1179 din Codul Civil și a HCL Adjud nr...../..... privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unei suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Adjud în favoarea proprietarului de construcții amplasate pe acesta, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de mp, din terenul proprietatea privată a Municipiului Adjud (denumit în continuare Terenul) în suprafață totală de....., proprietatea privată a Municipiului Adjud, situat în, str....., nr....., înscris în Cartea Funciara. nr..... a localității Adjud, cu număr cadastral.....;

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie a fost dobândit de către Proprietarînscriș în Cartea Funciară la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr.crt conform încheierii nr. din.....

(3) Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea *exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică*. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de..... mp.

Art. 3 DURATA CONTRACTULUI

(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 49 ani, începând cu data de, cu posibilitatea de prelungire cu acordul prealabil al proprietarului și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți.

(2) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri succesive.

(3) Prolungirea termenului prezentului contract poate avea loc la cererea superficiarului, depusă cu cel mult 90 zile înainte de sfârșitul termenului de valabilitate a prezentului contract, dar nu mai târziu de 30 zile înainte de expirarea contractului. În cazul aprobării prelungirii termenului de valabilitate a prezentului contract se încheie un act adițional la prezentul contract.

Art. 4. PREȚUL SUPERFICIEI. MODALITĂȚI ȘI TERMENE DE PLATĂ

(1) Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului este de.....lei/an așa cum a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr....., indexat anual cu rata inflației, preț pe care superficiarul se obligă să îl plătească proprietarului.

(2) Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației, conform datelor furnizate de către Institutul National de Statistică.

(3) Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Adjud, la un interval de 36 de luni(3 ani), în funcție de valoarea de piață stabilită prin raport de evaluare.

(4) În cazul în care nu se plătește suma datorată ca preț al superficiei la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscală, cu modificări și completări, cu privire la majorările de întârziere pentru neplata la scadență a creanțelor fiscale bugetare.

Art. 5 MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

(1) Plata prețului superficiei se efectuează în două rate anuale în contul nr..... deschis la Trezoreria Municipiului Adjud pe numele proprietarului sau prin casieria Serviciului Impozite și Taxe Locale al Primăriei Municipiului Adjud.

(2) Termenul scadent pentru plata primei rate este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(3) În situația în care contractul urmează a se executa după data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plata scadent al primei rate este 30 septembrie al aceluiași an.

(4) În situația în care contractul urmează a se executa după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acesteia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie al aceluiași an.

(5) Pentru buna executare a prezentului contract, superficiarul va constitui în termen de cel mult 5(cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, garanția de bună execuție a contractului.

- (6) Valoarea garanției de buna execuție reprezintă prețul superficiei calculat pentru doi ani, respectiv de lei.
- (7) Proprietarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție a contractului ori de câte ori superficiarul nu își îndeplinește obligația de plata a taxei de suprafață în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.
- (8) În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către proprietar a garanției de buna execuție, superficiarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de buna execuție sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut de alin.(6).
- (9) Plata garanției se efectuează prin casieria Serviciului Impozite și Taxe Locale al Primăriei Municipiului Adjud sau în contul nr..... al Municipiului Adjud, deschis la Trezoreria Adjud.
- (10) Corespondența aferentă prezentului contract referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile contractului.

Art. 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

- (1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul contract. În acest sens părțile sunt de acord cu notarea dreptului de suprafață în Cartea Funciară a terenului.
- (2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor superficiarului constituite prin prezentul contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului conform contractului la termenele convenite .
- (3) Proprietarul are obligația de a garanta superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficiar împotriva evicțiunii.

Art. 7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

- (1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului. 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 precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea construcției existente pe acesta.
- (2) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.
- (3) Superficiarul are dreptul de a fi informat dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul desfășurării contractului, având drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare, potrivit prevederilor art. 9.
- (4) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de suprafață se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Adjud, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil: *În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.*

Art. 8. MODIFICAREA CONTRACTULUI

- (1) Orice modificare asupra clauzelor contractului se realizează prin act adițional.

(2) În situația prelungirii contractului, se va realiza o redeterminare a prețului folosirii cu titlu oneros. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și noua valoare a taxei de suprafață.

(3) În situația în care pe parcursul derulării contractului se modifică natura terenului și/sau destinația construcției, parametri ce au determinat fixarea cuantumului prestației, se va proceda la redeterminarea taxei de suprafață, încheindu-se un act adițional în acest sens. Acest proces de redeterminare poate fi inițiat de ambele părți contractuale prin notificări scrise comunicate între părți.

(4) În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este solicitat la reconstituirea dreptului de proprietate conform legilor fondului funciar și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură.

(5) Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar cu înstrăinarea construcției edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului comunicată înainte cu cel puțin 30 de zile calendaristice.

(6) În cazul în care superficiarul înstrăinează construcțiile, noul proprietar al construcțiilor este obligat să încheie un nou contract de suprafață cu titlu oneros. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va trebui să solicite încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren necesară. În lipsa acestei solicitări, Municipiul Adjud poate solicita informații cu privire la noul proprietar înregistrat în evidențele fiscale și cartea funciară în vederea notificării și încheierii unui nou contract de suprafață.

Art. 9 – ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Dreptul de suprafață cu titlu oneros încetează pentru una dintre următoarele cauze:

(1) La expirarea termenului stabilit prin contract sau acte adiționale;

(2) Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

(3) Prin pierderea fortuită a construcției sau ca urmare a demolării acesteia, parțială sau totală, de către superficiar;

(4) Prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale superficiarului în termenele stabilite sau în cazul incapacității superficiarului de îndeplinire a obligațiilor contractuale;

(5) Prin acordul de voință, exprimat în scris al ambelor părți urmând a fi radiat din cartea funciară

(6) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului, situație în care acesta va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață cu menționarea motivelor ce au determinat această măsură;

(7) Neplata a trei rate consecutive din prețul superficiei;

(8) La înstrăinarea de către superficiar a construcțiilor – caz în care se va încheia un alt contract de suprafață cu noul proprietar al construcțiilor, ținând cont și de prevederile art. 8 alin.(6) ale prezentului contract.

(9) În alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 10. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care le revin în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forță majoră sau caz fortuit.

(2) Forță majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care nu este cauzat de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea contractului de către oricare dintre părți.

(4) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică voința părților, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL ADJUD**

**SUPERFICIAR,
Societatea INDUSTRIAL TRUST SRL ADJUD**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicoleta GHERGHE**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jur. Andra Genoveva SIBIȘAN**



J U D E Ţ U L V R A N C E A
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
MUNICIPIUL ADJUD

Str. Stadionului nr. 2, Judeţul Vrancea, Cod 625100, Email: uat@primariaadjud.ro, Telefon: 0237641908, Fax: 0237641912, Website: adjud.ro, C.F. 4350491

Nr. 7/24844/(RI12)4 din 03.04.2023

În conformitate cu dispoziţiile art. 243, art. 140 şi ale art. 490 din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 – cu modificările şi completările ulterioare, în calitate de Secretar General municipiului Adjud formulez următoarea

OPINIE MOTIVATĂ

Pentru refuzul de a contrasemna Hotărârea Consiliului local nr. 59/2023 privind constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului arabil în suprafaţă de 2458 mp., situat în extravilan T 138/1 P 905/1 înscris în C.F. nr. 59453 Adjud, în favoarea Societăţii INDUSTRIAL TRUST S.R.L. Adjud

Analizând proiectul de hotărâre iniţiat de Primarul Municipiului Adjud, precum şi Hotărârea Consiliului local nr. 59 se constată că acestea sunt însoţite de:

- Referat de iniţiere nr. 7/21857/(RU)21858 din 23. 03. 2023;
- Referat de aprobare a proiectului de hotărâre;
- Expunere de motive;
- Raport de specialitate al Serviciului Patrimoniu nr. 7/21860/(RU)21861 din 23. 03.2023;
- Conform Legii nr. 24/2000 – republicată, cu modificările şi completările ulterioare au fost respectate normele de tehnică legislativă.

Observaţii cu privire la opinia motivată de a nu contrasemna Hotărârea Consiliului local înregistrată la nr. 60 din 24. 03. 2023, ca urmare a studierii documentelor:

- Contract de închiriere nr. 10/29. 03. 2000 încheiat între Primăria oraşului Adjud şi SC Industrial Trust SRL Adjud, pentru utilizarea terenului în suprafaţă de 3000 mp., T 138/1, P 905/2;
- Proces verbal de predare a suprafeţei de teren, încheiat în 29. 03. 2000;
- Act adiţional nr. 1/01. 08. 2000 – prevederi pentru întârzierile de plată;
- Act adiţional nr. 2/11. 04. 2001 – majorarea suprafeţei de teren la 9000 mp., prelungirea termenului de închiriere cu 2 ani, începând cu 29. 03. 2001, stabilirea taxei de închiriere;
- Act adiţional nr. 3/29. 10. 2001 – prevederi pentru întârzierile de plată;
- Act adiţional nr. 4/01. 09. 2002 – prevederi pentru întârzierile de plată;
- Act adiţional nr. 5/28. 12. 2002 – prevederi pentru întârzierile de plată;
- Act adiţional nr. 6/12. 03. 2003– prelungirea termenului de închiriere cu 2 ani, începând cu 29. 03. 2003;
- Act adiţional nr. 7/21. 04. 2005– prelungirea termenului de închiriere cu 2 ani, începând cu 21. 04. 2005;

- Act adițional nr. 8/27. 02. 2008– se reduce suprafața închiriată de la 9000 mp. la 8000 mp, prelungire cu 2 ani a contractului și recalculare chirie;
- Contract de concesiune nr. 1/09. 03. 2009 încheiat între SC INDUSTRIAL TRUST SRL și Asociația Crescătorilor de Animale Obștea Burcioaia ce are ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 9000 mp., pentru o perioadă de 25 de ani, T 138/1, P 905/2, dobândit de către Asociație prin Titlul de proprietate nr. 143906 din 06. 10. 2009;
- Act adițional nr. 1/2013 stabilire preț concesiune și obligația de întreținere a drumului;
- Act adițional nr. 2/2013 prin care Asociația Crescătorilor de Animale Obștea Burcioaia își exprimă acordul ca SC INDUSTRIAL TRUST SRL să poată construi o hală cu suprafață de 384 mp.

Astfel, în anul 2013 Asociația Crescătorilor de Animale Obștea Burcioaia și- a exprimat acordul pentru o construcție cu suprafața de 384 mp., iar Certificatul de urbanism și Autorizația de construire au fost eliberate în anul 2015. Este posibil a se interpreta că în anul 2013 construcția era deja realizată, dacă abia 2 ani mai târziu, în anul 2015, se întocmește un proiect pentru o construcție cu suprafața propusă de 383, 90 mp, suprafața construită desfășurată propusă de 383, 90 mp.

Subliniez faptul că la data încheierii Contractului SC INDUSTRIAL TRUST SRL și Asociația Crescătorilor de Animale Obștea Burcioaia exista o carte funciară nr. 55266/2013 din care rezulta amplasamentul terenului, ceea ce înseamnă că la data presupusă a începe lucrările de construcție se cunoștea locul unde trebuie executată lucrarea, mai mult decât atât acest teren a fost deținut în baza unui contract de închiriere încă din anul 2000, contract menționat mai sus.

Prevederile Codului administrativ sunt prioritare altor prevederi din alte acte normative și am recomandat să avem în vedere o altă procedură de valorificare a terenului prin licitație publică în condițiile stabilite de legislație.

Extras din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare– privind Codul administrativ

ART. 362

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Terenurile care fac parte din domeniul privat sau public al municipiului pot fi supuse unor operațiuni juridice de vânzare, concesionare, închiriere ori date în administrare prin procedura de licitație publică, existând și excepții care nu se aplică proiectului de hotărâre în cauză, astfel încât nu se poate face o încredințare directă a dreptului de suprafață către solicitant.

Aș atrage atenția asupra prevederilor art. 581 din Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 – cu modificările și completările ulterioare.

Lucrările autonome cu caracter durabil efectuate cu bună-credință

În cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de bună-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, plătind, la alegerea sa, autorului lucrării fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării; sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

precum și din art. 586, care prevede

Buna-credință a autorului lucrării

(1) Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său.

(2) Cu toate acestea, **nu poate invoca buna-credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.**

(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.

Lesne se observă că nu a fost respectată Autorizația de construire prin nerespectarea planului de amplasament, așa cum era prevăzut de proiectul anexat autorizației și pe care îl voi anexa și eu la această opinie motivată.

Dacă am avea în vedere o accesiune a construcției pe terenul UAT, conform art. 567 – art. 597 din Codul Civil, s-ar putea ca UAT Municipiul Adjud să își mărească patrimoniul prin această construcție, dar pentru a nu se afla în situația unei îmbogățiri fără justă cauză în detrimentul SC INDUSTRIAL TRUST SRL, s-ar fi impus o despăgubire sau ridicarea acestei construcții de către SC INDUSTRIAL TRUST SRL.

Proprietarul construcției, având o autorizație de construire eliberată de Primăria mun. Adjud și o construcție finalizată pe un alt teren despre care afirmă că a fost indus în eroare de către proprietarul acestuia cu privire la amplasament, ar fi putut solicita instanței de judecată o acțiune în constatare a calității de constructor de bună credință, mai ales că UAT municipiul Adjud nu a invocat dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției în temeiul accesiunii și a recunoscut dreptul de proprietate al constructorului prin eliberarea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, nr. 13/24 martie 2017, iar nr din registratura generala fiind 4760 din 24 martie 2017. Așa cum reiese din declarațiile constructorului făcute în ședința Consiliului local din data de 30 martie reiese că pentru această construcție sunt plătite taxele și impozitele locale.

De la data începerii acestei construcții nu s-au întreprins demersuri pentru a se verifica respectarea autorizației de construire emisă și mai mult, s-a emis Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, fără a se face mențiuni de neconformitate.

Buna credință nu poate reținută pentru că nu a respectat autorizația, iar ceea ce a invocat solicitantul că a fost indus în eroare prin stabilirea amplasamentului închiriat de la Obștea Burcioaia nu se probează cu documente, nefiind depus și constatat nimic în acest sens de către UAT Municipiul Adjud sau de către proprietarul construcției. La data emiterii autorizației de construire nr. 157/2015 terenul

închiriat de la Obștea Burcioaia era întabulat și se cunoștea amplasamentul, așa cum am menționat mai sus.

Nu au fost respectate și aplicate prevederile art. 28 și următoarele din Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

În opinia mea, terenul poate fi valorificat prin organizarea unei licitații publice și nu prin încredințare directă.

Nu contrasemnez Hotărârea Consiliului local nr. 59/2023 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului arabil în suprafață de 2458 mp., situat în extravilan T 138/1 P 905/1 înscris în C.F. nr. 59453 Adjud, în favoarea Societății INDUSTRIAL TRUST S.R.L. Adjud în forma redactată.

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

SIBIȘAN ANDRA GENOVEVA