



# Primăria Municipiului Timișoara

**DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT**

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

<b>Semnat Director general</b> DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT	<b>Semnat Sef serviciu</b> Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru	<b>Intocmit Consilier</b> Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

**Proiect HCL: PHCL2024-000847**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind modificarea HCLMT nr.302/14.06.2019 privind constituirea dreptului de  
superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului  
Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prin înlocuirea  
Anexelor nr.1 și nr.2**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind modificarea HCLMT nr.302/14.06.2019 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prin înlocuirea Anexelor nr.1 și nr.2, facem următoarele precizări:

Modificarea Regulamentului și a modelului de contract de superficie, are rolul de a clarifica și detalia procedurile, condițiile și obligațiile părților implicate în procesul de constituire a dreptului de superficie. Aceste documente au fost elaborate ținând cont de cerințele legale actuale, de particularitățile juridice și administrative ale terenurilor în cauză și de necesitatea protejării intereselor atât ale Municipiului Timișoara, cât și ale superficiarilor. Modificările propuse asigură un echilibru între nevoia de valorificare eficientă a patrimoniului privat al municipiului și respectarea drepturilor proprietarilor construcțiilor.

Regulamentul anterior, aprobat prin HCLMT nr.302/14.06.2019, precum și modelul de contract aferent, au devenit insuficiente pentru a răspunde cerințelor actuale și dinamismului relațiilor juridice privind dreptul de superficie. Complexitatea cazurilor întâlnite în practică și



# Primăria Municipiului Timișoara

**DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT**

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

necesitatea unei abordări mai detaliate și mai cuprinzătoare au impus actualizarea cadrului normativ. Regulamentul propus introduce claritate procedurală, înlătură lacunele legislative identificate și aliniază dispozițiile la realitățile economice și juridice ale Municipiului Timișoara.

Dreptul de superficie, reglementat de Codul civil la art.693-702, este un drept real care permite unei persoane, denumită superficiar, să dețină sau să edifice o construcție pe terenul altuia. Acest drept este însoțit de un drept de folosință asupra terenului aferent, esențial pentru exercitarea prerogativelor superficiarului. Conform art.697 din Codul civil, în cazul superficiei constituite cu titlu oneros, prestația datorată de superficiar trebuie să reflecte condițiile pieței libere, ținând cont de natura terenului, destinația construcției și amplasament.

Regulamentul propus detaliază aceste principii, oferind un cadru de aplicare adaptat specificului terenurilor din domeniul privat al Municipiului Timișoara. Regulamentul actualizat se distinge printr-o structură sistematică, menită să fluidizeze și să clarifice procedura constituirii dreptului de superficie, asigurând respectarea prevederilor legale în vigoare. Potrivit art.693 alin.(2) din Codul civil, dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, ceea ce implică necesitatea consimțământului ambelor părți implicate.

În contrast, vechiul Regulament, aprobat prin HCLMT nr.302/14.06.2019, prevedea posibilitatea constituirii dreptului de superficie din oficiu de către Municipiul Timișoara, o dispoziție care contravenea cadrului legal. Prin eliminarea acestei erori, noul Regulament aliniază procedura la cerințele Codului civil și introduce măsuri suplimentare care consolidează protecția patrimoniului Municipiului Timișoara. Una dintre aceste măsuri este atribuirea compartimentului de specialitate al Primăriei responsabilitatea de a iniția acțiuni în instanță împotriva proprietarilor de construcții care ocupă terenuri fără titlu legal, având sarcina de a solicita, recuperarea contravalorii lipsei de folosință pentru perioada în care terenul a fost utilizat fără titlu legal.

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că:

**Proiectul de hotărâre privind modificarea HCLMT nr.302/14.06.2019 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prin înlocuirea Anexelor nr.1 și nr.2, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul Consiliului Local al Municipiului Timișoara.**