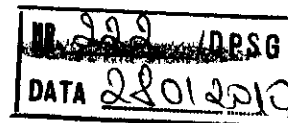
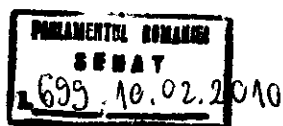




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU



Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 18/1991, republicată, privind Fondul Funciar*”, inițiată de doamna senator Minerva Boitan și domnii senatori Cezar Mircea Măgureanu și Ovidius Mărcuțianu, precum și domnul deputat Gheorghe Dragomir – PNL (Bp. 492/2009).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 26 din *Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, cu 6 noi alineate, **alin. (3) - (6)**, în sensul atribuirii de titluri de proprietate și locuitorilor din fostele zone necooperativizate ale țării, acestea urmând a se atribui de către comisii constituite la nivelul primăriilor orașelor, municipiilor și comunelor, prin decizie a primarului acestor unități administrativ-teritoriale, cu precizarea că situațiile care depășesc competențele și posibilitățile acestor comisii să se înainteze spre soluționare instanțelor judecătorești.

II. Observații

1. Prin propunerea legislativă se dorește extinderea efectelor *Legii nr. 18/1991* și asupra terenurilor care se află în fostele zone necooperativizate, însă, intenția legiuitorului la elaborarea acestei legi a fost aceea ca ea să rezolve problemele cu privire la reconstituirea dreptului de proprietate privată a foștilor cooperatori și a moștenitorilor acestora.

În acest sens, art. 8 din lege prevede că stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor care se găsesc în patrimoniul cooperativelor agricole de producție se face în condițiile acesteia, prin reconstituirea dreptului de proprietate sau constituirea acestui drept și de prevederile acesteia au beneficiat membrii cooperatori care au adus pământ în cooperativa agricolă de producție sau cărora li s-au preluat în orice mod teren de către aceasta, precum și, în condițiile legii civile, moștenitorii acestora, membrii cooperatori care nu au adus pământ în cooperativă și alte persoane anume stabilite.

În acest fel, propunerea legislativă dorește completarea *Legii nr. 18/1991* cu reglementări care nu pot intra sub incidența acesteia având în vedere dorința legiuitorului de a reglementa numai situația juridică a anumitor terenuri și nu a tuturor terenurilor.

2. Analizând *Expunerea de motive* reiese faptul că se urmărește reglementarea situației juridice a terenurilor cu privire la care proprietarii acestora au încheiat acte juridice translativ de proprietate sub semnătură privată care nu au respectat nici formalitățile de publicitate imobiliară.

Propunerea legislativă este greu de acceptat dacă ne raportăm la sistemele de publicitate imobiliară existente înaintea apariției *Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare*, cunoscut fiind faptul că în sistemul de publicitate reală, conform *principiului efectului constitutiv de drepturi reale* al înscrierii în cartea funciară, care rezultă din dispozițiile art. 17 – 18 ale *Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare*, drepturile reale ale imobilelor se puteau constitui, modifica sau stinge numai prin operațiunea înscrierii în cartea funciară, iar aceste drepturi purtau denumirea de *drepturi tabulare*.

Multe dintre așa-zisele operațiuni juridice realizate nu au respectat dispozițiile legale menționate și nici actele respective nu au fost încheiate în formă autentică notarială, deși, o succesiune de acte normative, de-a lungul timpului, obligau la o asemenea rigoare sub sancțiunea nulității absolute.

A modifica, la acest moment, *Legea nr. 18/1991*, prin extinderea efectelor sale și asupra terenurilor altele decât cele avute în vedere inițial de legiuitor, ar însemna a completa legea cu niște dispoziții legale care nu s-ar corela cu cele existente și ar complica foarte mult situația evidenței funciare.

De altfel, ideea de a considera registrele agricole din zonele necooperativizate ca documente care să justifice eliberarea unor titluri de proprietate nu poate fi acceptată, întrucât puterea juridică a acestora nu este recunoscută și ele nici nu reflectă realitatea, ci numai o situație de fapt de la un anumit moment dat. Nici faptul că cineva plătește taxele și impozitele cu privire la un teren, în considerarea calității de proprietar al acestuia, calitate pe care și-o atribuie sieși, nu constituie un argument de natură a considera că această persoană este și titular al dreptului de proprietate asupra terenului respectiv.

Totodată, considerăm că nu trebuie nesocotită situația în care, prin acte sub semnătură privată, care nu se regăsesc nicăieri – nici în registrele agricole – s-a dorit transmisiunea directă a dreptului de proprietate și, faptic, asemenea terenuri „*s-au transmis*” pe cale consensuală mai multor persoane, în mod succesiv.

3. În ceea ce privește intenția ca registrele agricole să devină identice cu cărțile funciare ale localităților, menționăm că aceste documente au funcții și finalități diferite și, drept urmare, o asemenea identitate nu se poate realiza.

4. În ceea ce privește intenția ca anumite comisii constituite prin decizie a primarului din unitățile administrativ-teritoriale unde se găsesc terenurile să rezolve aceste probleme cu privire la terenurile din zonele necooperativizate, în sensul de a constitui dreptul de proprietate asupra terenurilor conform, în principal, registrelor agricole, aceasta ar putea da naștere la numeroase erori pe plan local.

Totodată, se menționează despre „*situații care depășesc competențele și posibilitățile comisiilor*” care, în conformitate cu propunerea formulată, ar trebui să fie „*înaintate spre rezolvare instanțelor judecătorești*”. Această soluție legislativă nu poate fi acceptată, întrucât conferă instanțelor judecătorești (fără a preciza căror instanțe) competența de a stabili, pe cale administrativă, valoarea juridică a unor înscrisuri prin care se dorește atribuirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, dorindu-se ca puterea judecătorească să intervină grav și nepermis într-o activitate care excede limitele acestei puteri pătrunzând în sfera executivului.

Conform propunerii legislative, aceste comisii ar trebui să aibă aceeași componență și competență ca și acelea stabilite pentru punerea în aplicare a dispozițiilor *Legii nr. 18/1991*, ar trebui să emită titluri de proprietate, care să reflecte exact evidențele din registrele agricole. Dacă s-ar admite asemenea soluție legislativă, ar însemna că aceste comisii ar trebui să-și însușească fără modificări cele menționate în registrele agricole, ceea ce nu poate fi acceptat tocmai pentru că aceste documente conțin lipsuri și inexactități. De asemenea, apare problema și cum vor acționa aceste comisii atunci când vor avea de rezolvat probleme în care persoanele care se consideră proprietari ai unor suprafețe de teren nu figurează în registrele respective.

5. Considerăm că nu se justifică soluția legislativă de la **alin. (8)**, în sensul de a se elibera titluri de proprietate pentru situațiile în care „*există compatibilitate între registrul agricol și cartea funciară*”, deoarece este evident că, dacă dreptul este înscris în cartea funciară și se regăsește și în registrul agricol, nu ar mai fi necesar să se emită un alt titlu de proprietate, înscrierea în cartea funciară făcându-se numai în baza unui titlu valabil.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator Mircea Dan GEOANĂ

Președintele Senatului