

EXPUNERE DE MOTIVE

Titlul X din Legea nr.247.)005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, reglementează „Circulația juridică a terenurilor”.

1. Potrivit prevederilor art.2 alin.(1) din legea enunțată, înstrăinarea și **dobândirea** terenurilor cu sau fără construcții, situate în intravilan sau extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, prin acte juridice între vii, trebuie făcută prin încheierea în **formă autentică** a acestor acte, sub sancțiunea nulității absolute. Iar, conform dispozițiilor alin.(2) al aceluiași art.2, constituirea prin acte juridice între vii a unor drepturi reale asupra terenurilor, cu sau fără construcții, indiferent de întinderea sau destinația lor, este supusă aceluiași reguli privind validitatea.

Textul alin.(2) anterior referit este însă lacunar, instituind *ad validitatem* forma autentică la încheierea actelor juridice între vii de constituire a dezmembrămintelor dreptului de proprietate asupra terenurilor, dar nefăcând referire și la modul în care acestea pot fi **transmise** prin aceeași categorie de acte. Or, transmiterea dezmembrămintelor dreptului de proprietate asupra terenurilor ar trebui făcută, pentru rațiuni ce țin atât de logica reglementării, cât și de importanța domeniului și de protejarea intereselor înstrăinătorilor și ale dobânditorilor unor astfel de drepturi reale, tot prin acte încheiate în forma autentică sub sancțiunea nulității absolute.

2. Textul nu face nici o referire la dezmembrămintele dreptului de proprietate privată asupra terenurilor valabil **constituite înaintea intrării în vigoare a acestei legi**, și care nu respectă rigoarea formei autentice. Acest neajuns poate crea mari dificultăți în aplicare, știut fiind că, *de facto*, există numeroși proprietari de

terenuri care au consimțit (în momente ce au precedat intrarea în vigoare a Legii nr.247/2005) ca alte subiecte de drept să construiască pe terenurile lor și că există cazuri, la fel de numeroase, în care soții au ridicat împreună construcții pe terenuri aflate în proprietatea exclusivă a unuia dintre ei, practica judiciară anterioară intrării în vigoare a acestei reglementări recunoscând în favoarea constructorilor neproprietari un drept de suprafață asupra acestor terenuri pe durata existenței construcțiilor.

Pentru motivele invocate apreciem ca fiind necesară modificarea alin.(2) al art.2 din Titlul X al Legii nr.247/2005, cu modificările și completările ulterioare, în sensul introducerii operațiunii juridice de transmitere a drepturilor reale asupra terenurilor cu sau fără construcții, indiferent de destinația sau întinderea acestora, în conținutul normei ce prevede obligativitatea formei autentice sub sancțiunea nulității absolute.

Totodată, propunem completarea art.2 din Titlul X al Legii nr.247/2005, cu modificările și completările ulterioare, cu un nou alineat prin care constituirea sau transmiterea dezmembărilor dreptului de proprietate asupra terenurilor ce fac obiectul reglementării, efectuate prin acte juridice între vii care nu au fost încheiate în formă autentică, înaintea intrării în vigoare a acestei legi sunt recunoscute *ex lege* ca fiind valabile.

În acest sens, supunem dezbaterii și adoptării ***propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Titlului X „Circulația juridică a terenurilor” din Legea nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.***

Inițiator:

Senator Corneliu GROSU

INDEPENDENT

Senator Petru Bone

Senator Vasile Nădejde indep.

