

EXPUNERE DE MOTIVE

Regimul juridic al terenurilor este reglementat în România prin Legea nr.18/1991 a cadastrului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și prin Titlul X, intitulat „Circulația juridică a terenurilor”, al Legii nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, prevederi ce sunt completate cu dispozițiile Codului civil, reglementarea-cadru în domeniul relațiilor sociale specifice acestei ramuri de drept.

Prin dispozițiile art.32 alin.(1) din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a fost instituită interdicția înstrăinării terenurilor atribuite potrivit prevederilor art.19 alin.(1), art.21 și art.43 din această lege, pentru o perioadă de 10 ani, calculați de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

1. Potrivit prevederilor Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **înscrierea** dreptului de proprietate asupra unui imobil în cartea funciară conferă respectivului drept opozabilitate față de terți, neavând însă efect constitutiv de drepturi. Prin urmare, drepturile supuse publicității imobiliare există în patrimoniile dobânditorilor ca urmare a încheierii valabile a actelor juridice pe baza cărora au fost dobândite, de la data încheierii acestora și își produc efectele față de părți independent de realizarea formelor de publicitate imobiliară. Prin înscrierea în cartea funciară, actele juridice având ca obiect constituirea sau transmiterea de drepturi reale imobiliare sunt aduse la cunoștința terțelor persoane, fiindu-le opozabile, de la data înscrierii.

2. Potrivit prevederilor Legii nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor a fost făcută prin emiterea unor **adeverințe de proprietate** însoțite de procese-verbale de punere în posesie, atestând existența în patrimoniile dobânditorilor a drepturilor de proprietate reconstituite, pe baza acestor adeverințe urmând a fi fost emise, conform prevederilor art.116 din legea în cauză, **titluri de proprietate**, ce au servit ca titluri valabile pentru realizarea formelor de publicitate imobiliară potrivit reglementărilor în vigoare la acea dată. A fost operată, astfel, înscrierea drepturilor de proprietate în cărțile funciare, respectiv în registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, conform distincției existente înaintea intrării în vigoare a Legii nr.7/1996, și înscrierea în cărțile funciare făcută după intrarea în vigoare a acestei legi, prin care a fost reglementat un sistem de publicitate unitar pe întreg teritoriul țării.

3. Datorită unor factori de natură tehnică, juridică, și financiară intervalul de timp ce s-a scurs de la emiterea adeverințelor de proprietate și până la emiterea titlurilor de proprietate a fost unul suficient de mare pentru a bloca, în fapt, drepturile de proprietate reconstituite asupra imobilelor ce au făcut obiectul Legii fondului funciar în patrimoniile dobânditorilor sau redobânditorilor, fără ca aceștia să poată dispune de ele. La acest interval de timp a fost adăugată interdicția de înstrăinare, pentru o perioadă de 10 ani calculată de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, instituită prin norma de la art.32 alin.(1) din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Prin urmare, *de facto*, titularii drepturilor reconstituite, au fost lipsiți de dreptul de dispoziție cu privire la imobilele în cauză, pentru o perioadă mult mai lungă decât cea de 10 ani, instituită *ex lege*.

4. Potrivit prevederilor art.2 alin.(2) din Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu

modificările și completările ulterioare, drepturile dobândite cu respectarea prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991, pentru care au fost eliberate adeverințe de proprietate, procese-verbale de punere în posesie sau titluri de proprietate, rămân valabile fără nicio confirmare. În mod evident, textul conferă aceeași valoare juridică adeverinței de proprietate și titlului de proprietate.

5. Conform prevederilor Codului civil, **dreptul de dispoziție** (de înstrăinare) este prerogativa fundamentală al dreptului de proprietate, ce îl deosebește pe proprietarul bunului de toți ceilalți titulari ai unor drepturi reale constituite cu privire la acesta.

6. În sistemele de drept democratice, însoțite de economii de piață, normele de drept ce conferă **caracterul dinamic al circuitului juridic civil** sunt de o mai mare importanță decât cele ce îi asigură acestuia echilibrul static, ele completându-se potrivit nevoilor sociale existente.

Pentru motivele invocate la pct.1-6 *supra*, considerăm necesară modificarea prevederilor art.32 alin.(1) din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sensul calculării termenului de 10 ani ce constituie durata interdicției de înstrăinare a terenurilor atribuite potrivit prevederilor art.19 alin.(1), art.21 și art.43 din această lege, de la data emiterii adeverințelor de proprietate.

În acest sens, supunem dezbaterii și adoptării ***propunerea legislativă pentru modificarea art.32 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar.***

Inițiator:

Senator Corneliu GROSU

INDEPENDENT

Senator Petre Bone

Senator Vasile Nedelcu indep.