

EXPUNERE DE MOTIVE

Dreptul de proprietate constituite alături de alte drepturi și libertăți constituționale fundamentul unui stat democratic. Constituția României, atât în forma sa din 1991 cât și în cea din 1993, a consfințit acest aspect, respectarea dreptului de proprietate indiferent de titularul său și implicit de natura sa, publică sau privată, fiind garantat prin prisma dispozițiilor constituționale cuprinse de art. 44. Pentru atingerea scopului declarativ urmărit de norma constituțională esențială, așa cum rezultă din modul de interpretare și aplicare al art. 1, alin. (1) din Protocolul I la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, este ca proprietarul să se bucure efectiv de plenitudinea atributelor dreptului de proprietate, așa cum este definit de art.555 din Cod Civil, că dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

În contextul legislativ actual acest scop nu poate fi atins fără posibilitatea efectivă de a intabula dreptul de proprietate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară în a cărei rază teritorială se află bunul imobil pentru care titularul face solicitarea. În imposibilitatea efectivă a intabulării, proprietarul de fapt nu se poate bucura de plenitudinea atributelor dreptului de proprietate și implicit de calitatea de proprietar neputând vinde, dona și nici construi.

Legea nr.7 din 13 martie 1996 cadastrului și a publicității imobiliare în mod aparent a acoperit diverse necesități practice prin prisma dispozițiilor articolului 13, care la o primă lectură permite inclusiv întabularea posesiei unui bun chiar fără acte. Astfel, la nivel teoretic și declarativ, dispozițiile articolului 13 se corelează cu dispozițiile art. 931 din actualul Cod Civil care permite uzucapiunea tabulară de 5 ani a posesorului fără just titlu (orice formă de act autentic) contra proprietarului nediligent.

Posibilitatea intabulării efective a posesiei cu sau fără just titlu și bineînțeles cu respectarea principiului liberului amplasament din perspectiva indicatorilor cadastrali dați de tarla (solă), respectiv parcelă are un dublu scop economic. Stabilitatea și certitudinea dreptului de proprietate aduce un echilibru al mediului economic, axat pe dreptul de proprietate și avem aici în vedere activitățile cu profil agricol. Accesarea fondurilor europene chiar și pentru cele din afara afacerilor agricole, în ipoteza în care implică garanții imobiliare, presupune că dreptul de proprietate să fie întabulat și implicit să nu existe litigii.

Cel de -al doilea scop economic este legat de fiscalitate și de colectarea banilor și impozitelor pe bunuri imobile la bugetele locale. Istoria României se reflectă și în situația proprietăților din România. Înainte de anii 1990 aceste probleme nu existau, dat fiind extinderea proprietății publice legiferată de Constituția din anul 1952 și ulterior de cea din 1965, care se refereau în art.5-9, respectiv la art. 6-9 la proprietatea particulară și la cea socialistă, care era de două tipuri de stat și cooperatistă-colectivistă. Conceptul de indicatori cadastrali, dați de tarla și parcelă, percepuți ca coordonate fizice în spațiu de delimitare, în planul parcelar avizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară prin Oficiile și Birourile de Cadastru este specific anilor 2000. Temporal, atunci se instituie obligativitatea intabulării proprietăților pentru ipoteza actelor de dispoziție și ulterior acest aspect a avut incidență și în legislația urbanismului (Legea nr. 50/1991 modificată și actualizată), fiind imposibilă obținerea autorizației de construire în absența intabulării dreptului de proprietate.

Printre puținele aspecte neafectate de obligația intabulării rămânea cedarea folosinței bunurilor imobile cu destinație agricolă prin intermediul contractelor de arendare reglementate inițial de Legea 16/1994 abrogată de actualul Cod Civil – Legea 287 din 2009 și în prezent legiferat de Secțiunea a 3-a „Reguli particulare în materia arendării”, art. 1836-1850 cod civil actual.

Raportat la dispozițiile OUG nr.3/ 2015 pentru aprobarea schemelor de plăți care se aplică în agricultură în perioada 2015-2020 și pentru modificarea art.2 din Legea nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură rezultă că pentru primirea subvenției cei care exploatează agricol terenul în vederea primirii subvenției vor fi obligați să prezinte în documentația aferentă cererii depusă la APIA și dovada intabulării dreptului de proprietate.

Realitatea prezentă este că lipsa fondurilor pecuniare personale pe greșelile în emiterea titlurilor de proprietate, pe fondul partajelor succesoriale nedezbătute, chiar termenul dat prin Ordinul Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale 2010 nu este unul real. Astfel chiar termenul acordat de Legea nr. 165 din 20013 privind măsurile de finalizare a procesului de restituire în natură sau prin echivalent a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România nu rezolva stabilitatea fondului funciar. Suntem în anul 2016 iar pe rolul instanțelor sunt cereri pe fondul funciar calificate în baza dispozițiilor Legii nr. 165 din 2013 ca fiind premature, comisiile locale bazându-se pe

termenul de 60 de luni (art. 33 alin. 1 din lege) nu au înregistrat un progres real în măsurile administrative pe tema fondului funciar. În acest context socio-juridic se întrevade o blocare a unui sector important care contribuie la PIB, sectorul agricol care poate fi soluționat prin prezenta propunere legislativă.

Inițiator,

Deputat ~~Petru~~ Movilă



TOHAC EUGEN 