

Expunere de motive

Propunerea legislativă privind modificarea art. 24, alin. (3) din Legea 231/2018 privind modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

1. Necesitatea de a se preciza în textul art. 24 alin. (3) din Legea nr.18/1991 că aceste dispoziții se aplică și în cazul terenurilor aferente construcțiilor edificate de către fostele organizații și entități ale cooperativei de consum, indiferent de denumirea acestora actuală sau din trecut

După cum rezultă din expunerea de motive a Legii nr.231/2018, modificările propuse au vizat necesitatea de a se rezolva situația juridică a terenurilor situate în intravilanul localităților, pe care sunt amplasate construcții ale fostelor cooperative de producție, asociații economice intercooperatiste și ale fostelor cooperative de consum. Această enumerare pare ca fiind limitativă în textul art. 24 alin. 3 din Legea nr. 18/1991.

S-a avut în vedere astfel reglementarea unei situații juridice care privește situația unor terenuri care au avut sau au și în prezent același regim juridic — au fost deținute/folosite de către organizațiile cooperativei de consum și/sau alte entități ale acestor organizații, care la momente anterioare de timp au edificat construcții pe aceste terenuri.

Or, evoluția în timp a cooperativei de consum, care a avut începuturile încă înainte de anul 1900, a presupus numeroase reorganizări și modificări succesive ale denumirilor organizațiilor cooperativei de consum și a entităților care au edificat astfel de construcții.

Cu titlu de exemplu, prima lege specială privind organizarea cooperativei, care a apărut la 28 martie 1903 sub denumirea de „Legea asupra băncilor populare sătești și a casei lor centrale”, publicată în M. Of. nr. 288/29 martie 1903 a suferit 20 de modificări până în anul 1928.

Ulterior activitatea Cooperativei de Consum din România a fost reglementată de Legea nr. 35/1929 — M. Of. nr. 71/28 martie 1929, Legea din 27 martie 1935, publicată în M. Of. nr. 86/6 aprilie 1935, modificată în anul 1938 prin Decretul Regal nr. 2269/1938 — M. Of. nr. 141/23 iunie 1938, Decretul nr. 133/1949 publicat în Buletinul Oficial nr. 15 bis/2 aprilie 1949 și republicat cu toate modificările survenite în Buletinul Oficial nr. 74/5 iulie 1951 și prin care se reorganizează întreaga mișcare cooperatistă, Legea nr. 6/1970 — M. Of. nr.

80/10.07.1970, Decretul-Lege nr. 67/1990 - M. Of. nr. 23/09.02.1990, Legea nr. 109/1996 M. Of. nr. 252/18.10.1996 și Legea nr. 1/2005 - M. Of. nr. 172/28.02.2005, republicată în M. Of. nr. 368/20.05.2014.

La toate aceste acte normative se adaugă o multitudine de Instrucțiuni și Decizii emise de CENTROCOOP, care reglementau în plan intern, în întregul sistem cooperatist din România, organizarea și funcționarea diferitelor entități din cadrul cooperăției de consum, entități care aveau și au atribuții similare sau identice cu cooperativele de producție, asociațiile economice intercooperatiste și fostele cooperative de consum, entități care sunt precizate la art.24 alin.3 din Legea nr.18/1991.

În toată această perioadă, organizațiile cooperăției de consum au purtat diferite denumiri, de la Cooperative de consum sau Cooperative de larg consum ori de consum și valorificare, la Cooperative de producție, achiziție și desfacere a mărfurilor (CPADM) și până la actualele Societăți cooperative de consum, fără ca niciun act normativ din cele menționate mai sus să prevadă în mod expres că fostele cooperative de consum își schimbă denumirea în actualele cooperative de consum (cu excepția Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției, care face tranziția de la cooperative de consum la societăți cooperative de consum).

În practică poate apărea astfel situația unei interpretări în sensul ca dispozițiile art. 24 alin.3 din Legea nr. 18/1991 nu s-ar aplica, spre exemplu, societăților cooperative, deoarece acestea nu ar fi enumerate în textul legii, deși acestea sunt succesoarele de drept ale fostelor cooperative de consum, care sunt enumerate de lege.

Mai mult, există situații în care aceste cooperative de consum, de-a lungul funcționării lor, s-au asociat ori s-au organizat în Uniuni Județene (raionale sau regionale, în funcție de organizarea administrativă a teritoriului la un moment dat) sau Federații (Federale), care, potrivit legii, au înființat, la rândul lor, întreprinderi economice județene și alte entități cu sau fără personalitate juridică.

Toate aceste entități, în perioada în care au funcționat sub diverse denumiri, au construit imobile, de cele mai multe ori pe terenurile proprietatea Statului român, și au dezvoltat continuu patrimoniul cooperăției, neexistând absolut nicio distincție de regim juridic între terenurile deținute de acestea și cele deținute de cooperativele de producție, asociațiile economice intercooperatiste și fostele cooperative de consum, deși doar acestea din urmă sunt enumerate în textul art.24 alin.3 din Legea nr. 18/1991.

Situația prezintă interes practic deoarece dreptul de proprietate asupra construcțiilor a fost recunoscut în timp acestor diferite forme de organizare și

denumiri ale unităților cooperatiste, iar nu neapărat pe numele „cooperativei de consum”, a „cooperativei de producție” sau a „asociației economice intercooperatiste”, astfel încât pot exista dificultăți reale în aplicarea dispozițiilor art.24 alin.3 din Legea nr.18/1991.

Pe de altă parte, este de menționat că unitățile cooperației de consum de la nivel de localitate sau comună, oraș, zonă ori regiune contribuiau anual cu o cotă din profitul obținut la fondul centralizat de investiții gestionat de forurile județene la care s-au asociat sau au aderat, acestea din urmă fiind, în majoritatea cazurilor, titularii de investiții, tot pe seama acestora din urmă eliberându-se și autorizațiile de construire, proiectele de investiții și toate celelalte documente necesare edificării construcțiilor pentru cooperația de consum, iar aceste din urmă entități nu se regăsesc printre cele enumerate la art.24 alin. (3) din Legea nr. 18/1991.

Asadar, apreciem necesar a se completa textul art. 24 alin.3 din Legea nr.18/1991, care cuprinde acea enumerare limitativă cu cele trei entități, cu precizarea că textul se aplică și în cazul terenurilor aferente construcțiilor edificate de către fostele organizații ale cooperației de consum, indiferent de denumirea acestora.

Apreciem că pentru a se evita situațiile mai sus menționate, dispozițiile art. 24 alin. (3) din Legea nr.18/1991, care au fost introduse prin Legea nr. 231/2018, ar urma a avea urmatorul conținut:

"Terenurile situate în intravilanul localităților, aferente construcțiilor edificate de către fostele cooperative de producție, fostele asociații economice intercooperatiste și fostele cooperative de consum, precum și de fostele organizații și entități ale cooperației de consum, indiferent de denumirea acestora, se înscriu în proprietatea actualilor deținători, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: (...) "

2. Necesitatea de a se elimina condiția revazută la lit. d din textul art. 24 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 – „terenurile nu sunt în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale.

Vă rugăm să aveți în vedere că în textul aprobat prin Legea nr.231/2018 situația juridică a terenurilor, pe care au fost edificate construcții dintre cele prevăzute de lege, nu poate să fie reglementată pentru acele terenuri care sunt "în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale", deoarece textul art.24 alin.3 lit.d din Legea nr.18/1991 exclude în prezent posibilitatea pentru aceste terenuri de a fi înscrise în proprietatea actualilor deținători.

Însă, vă rugăm să aveți în vedere că nu există diferențe între situația juridică a acestor terenuri, care în prezent sunt în „proprietatea publică sau privată a

unităților administrativ-teritoriale” și situația juridică a celorlalte terenuri, care fac obiectul Legii nr. 231/2018, astfel încât posibilitatea de înscriere a dreptului de proprietate ar trebui să existe și în cazul terenurilor aflate în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale, în măsura în care acestea sunt aferente unor construcții edificate de entitățile prevăzute de lege, și sunt îndeplinite și celelalte trei condiții impuse de norma legală.

Pentru a avea în vedere această modificare vă rugăm să observați că ar fi util a fi rezolvată prin lege situația juridică existentă în toate situațiile în care au existat terenuri care au fost folosite în vederea edificării de construcții, indiferent dacă ulterior momentului edificării acestora, terenurile au trecut sau nu în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale.

Doar în această situație nu ar exista diferențe de regim juridic care ar putea afecta deținătorii construcțiilor, care s-ar găsi în situații diferite în mod nejustificat - în sensul că unii nu ar putea pretinde înscrierea dreptului de proprietate strict pentru că ulterior dreptul de proprietate a fost înscris în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale, deși ambele categorii de terenuri au avut același regim juridic în trecut, au fost folosite pentru același scop, și au aparținut în trecut aceluiași proprietar (Statul Român).

Excluderea terenurilor „proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale” poate genera astfel o diferență de regim juridic care nu poate să fie justificată, și care ar genera în practică diferite interpretări și dispute, din moment ce pentru situații identice se aplică norme juridice distincte.

Vă rugăm astfel să aveți în vedere că necesitatea de eliminare a condiției impuse de litera d este cu atât mai evidentă cu cât în trecut nu a existat o diferență de regim juridic între bunurile excluse de la aplicare prin textul Legii nr. 231/2018 și celelalte bunuri care pot face obiectul acestei legi, prin lege urmărindu-se reglementarea exclusiv a situației generate de existența construcțiilor pe terenuri care nu sunt proprietate a deținătorilor.

Apreciem astfel că situația juridică ar trebui să fie clarificată pentru toate terenurile aferente construcțiilor edificate de către fostele cooperative de producție, fostele asociații economice intercooperatiste și fostele cooperative de consum, precum și de fostele organizații și entități ale cooperăției de consum, indiferent de denumirea acestora, inclusiv în situația în care acestea se regăsesc în prezent în „proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale”.

Apreciem că este util ca aplicarea art. 24 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 să nu fie exclusă pentru aceste terenuri, din moment ce trecerea acestora în „proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale” s-a făcut

ulterior, în mod unilateral, și fără vreo culpă a deținătorului construcției, astfel ca toți deținătorii ar urma să beneficieze de aceleași drepturi în măsura în care se regăsesc în situații similare.

Vă rugăm să aveți în vedere că în trecut, prin Decretul nr. 244/1955 privind reglementarea fransmiterii unor bunuri imobile proprietatea statului către unitățile cooperatiste, se prevedea posibilitatea ca terenurile proprietatea statului, ce se aflau în administrarea comitetelor executive ale sfaturilor populare, necesare pentru construcții unităților cooperatiste, să fie transmise Pără plată și fără termen în folosința acestora, prin decizia Comitetului Executiv al sfatului popular regional, respectiv a Comitetului Executiv al Sfatului Popular al Capitalei, date la propunerea Comitetului Executiv al Sfatului popular deținător al terenului.

Dispoziții similare au fost cuprinse și în art. 187 din Legea nr. 109/1996, dar și în Legea nr. 1/2005 — art. 107.

Așadar, de cele mai multe ori, imobilele construcții, edificate de către organizațiile cooperației de consum din România au fost edificate pe aceste terenuri primite în folosință fără termen și fără plată de Ia Statul Român, tocmai în vederea edificării, prin Decizii ale fostului Consiliu Popular Județean — Comitetul executiv, existând însă situații când respectivele terenuri au fost pur și simplu puse la dispoziția cooperației de consum, în vederea edificării de construcții, fără emiterea unei decizii de către organul competent în acest sens.

Această situație juridică a terenurilor a fost menținută până după anul 1998, când a intrat în vigoare Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia. Pe baza acestui act normativ, prin adoptarea de hotărâri de consiliu local/județean de inventariere a patrimoniului (domeniului public sau privat al comunei, municipiului, orașului sau județului), sau prin diverse alte acte juridice (ordin al prefectului, Hotarari de Guvern, etc.), unitățile administrativ teritoriale au solicitat și au obținut înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe numele unității administrativ-teritoriale, radiindu-se din cărțile funciare dreptul de proprietate initial al Statului Roman, fără ca deținătorii construcțiilor să fie implicați.

În acest context, condiția de la lit. d) a art.24 din Legea nr. 18/1991, astfel cum acesta a fost introdusa prin pct. 2 al Legii nr. 231/2018 ca „terenurile să nu fie în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale” presupune eliminarea de la posibilitatea de aplicare a textelor legale a deținătorilor construcțiilor care s-au aflat, pînă în anul 1998, în exact aceeași situație cu deținătorii pentru care legea va urma să se aplice.

Ca atare, se impune ca legea sa fie modificată pentru a se evita o diferență de regim juridic care nu poate fi justificată față de scopul pentru care aceasta a

fost adoptată - a se evita aplicarea doar pentru terenurile care au rămas în evidențele cărții funciare în proprietatea Statului Român, nu și pentru cele proprietatea unităților administrativ teritoriale — domeniul public sau privat, care inițial au fost tot în proprietatea Statului Român, și care au avut același regim juridic, diferența fiind că unele au trecut ulterior prin acte unilaterale sau prin lege în proprietatea unităților administrativ teritoriale.

Drept consecință, apreciez necesară eliminarea condiției prevăzute la lit. d) a art. 24, astfel cum acesta a fost modificat prin Legea nr. 231/2018.

Inițiator,

Vasile-Daniel SUCIU