



GUVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

NR. 274 /DPSG  
DATA 08/12/06

PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
SENAT  
739 19.11.2010

**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 art. 32 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar*”, inițiată de 3 senatori – PD-L, Independenți (Bp. 523/2010).

### **I. Principalele reglementări**

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea art. 32 alin. (1) din *Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, în sensul calculării termenului de 10 ani, instituit de lege pentru interzicerea înstrăinării, prin acte între vii, a terenurilor atribuite potrivit prevederilor art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 din lege, *de la data emiterii adeverinței de proprietate și nu de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății (cum este în prezent)*.

## II. Observații

1. Adeverința de proprietate este un act administrativ prin care autoritatea emitentă recunoaște dreptul de proprietate al unei persoane. Ea dovedește că persoana respectivă a recurs la procedura prevăzută de Legea nr. 18/1991 pentru a-și redobândi dreptul de proprietate în condițiile legii. Ea, însă, nu este titlu de proprietate în sensul legii, ceea ce face ca dreptul rezultat din ea să fie încă incert, până la emiterea titlului, singurul act prevăzut de Legea nr. 18/1991.

Titlul de proprietate este actul juridic pe care se întemeiază dreptul de proprietate al unei persoane asupra unui lucru, care constă în posibilitatea titularului acestuia de a hotărî cum socotește de cuviință asupra destinației și însăși existenței bunului care îi aparține, săvârșind fie fapte materiale, consumarea, modificarea sau chiar distrugerea acestuia, fie acte juridice de grevare sau înstrăinare.

Persoana îndreptățită are, conform Legii nr. 18/1991 dreptul la, eliberarea, într-un termen rezonabil, a titlului, nu a unui act cu forță juridică inferioară și cu caracter temporar, care poate fi oricând contrazis de un titlu de proprietate eliberat altei persoane.

Publicitatea imobiliară, întemeiată pe sistemul de evidență al cadastrului general, are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeași localitate. Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil, înscrierile în cartea funciară devenind opozabile față de terți de la data înregistrării cererii.

2. Terenurile ce fac obiectul propunerii legislative sunt acele terenuri asupra cărora a fost *constituit* dreptul de proprietate, și nu *reconstituit* acest drept. Astfel, ca și categorii de beneficiari, vorbim despre acei membri cooperatori ce nu au adus teren în cooperativa agricolă de producție sau au adus teren mai puțin de 5000 mp, acele persoane care, neavând calitatea de cooperatori, au lucrat în orice mod ca angajați în ultimii 3 ani în cooperativă sau în asociații cooperatiste (art. 19 alin. (1) din lege), despre familiile fără pământ sau cu pământ puțin din alte localități ce se obligă să lucreze suprafețele agricole aflate în localități cu excedent de astfel de terenuri și cu deficit de forță de muncă în agricultură (art. 21), despre familiile tinere de țărani ce doresc

să exploateze terenuri aflate în zona montană, defavorizată de factori naturali (art. 43).

Terenurile asupra cărora acestor persoane li s-a *constituit* dreptul de proprietate sunt scoase temporar din circuitul civil, pe o perioadă de 10 ani, instituită, conform legii, de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

Această interdicție a fost instituită, la momentul adoptării legii, tocmai pentru a împiedica specularea vinderii acestor terenuri. Restrângerea exercițiului dreptului de proprietate prin îngrădirea dispoziției juridice asupra bunului nu putea să-i privească decât pe cei care, beneficiind de acordarea acestui drept, ar denatura scopul acestuia, încălcându-și obligațiile sub condiția cărora a fost reglementată această constituire de drept de proprietate.

Considerăm că schimbarea momentului de la care începe să curgă termenul de 10 ani, propusă prin inițiativa legislativă, respectiv, emiterea adeverinței de proprietate, nu are incidență în cauză, întrucât adeverințele de proprietate s-au emis, de cele mai multe ori, în cazul *reconstituirii* dreptului de proprietate (și nu în cel al *constituirii* acestuia). De altfel, chiar legea precizează, de ex., că atribuirea în proprietate a terenurilor prevăzute la art. 43 se face prin ordinul prefectului, la propunerea primăriilor.

De asemenea, trebuie subliniat că restrângerea exercițiului unor drepturi este guvernată de *principiul proporționalității*, consacrat de art. 53 alin. (2) din Constituția României, orice restrângere trebuind să fie proporțională cu situația care a determinat-o, aplicată în mod nediscriminatoriu, fără a putea atinge existența dreptului sau a libertății. Interdicția temporară de înstrăinare este în concordanță și cu dispozițiile art. 44 alin. (1) din Constituția României care prevăd: „*Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite prin lege*”.

Oricum, trebuie verificat dacă se mai justifică, actualmente, o modificare a art. 32 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, întrucât este posibil ca situațiile juridice reglementate de acest articol să-și fi produs deja efectele, iar termenul de 10 ani să fi expirat.

### **III. Punctul de vedere al Guvernului**

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.**

Cu stimă,  
  
Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**  
Președintele Senatului