



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

Expunere de motive

Este bine cunoscut faptul că inalienabilitatea constituie un caracter propriu al dreptului de proprietate publică, în virtutea căruia bunurile aparțin acestui domeniu și nu pot fi înstrăinate, grevate, iar asupra lor nu se pot constitui garanții sau dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, asemenea bunuri fiind scoase din circuitul civil.

Bunurile care formează obiectul dreptului de proprietate privată sunt supuse principiului liberei circulații, la fel cum se arată în materia circulației libere a terenurilor din Legea nr.247/2005, lărgind sfera imobilelor terenuri, cuprinse în circuitul civil.

Legea nr.18/1991 a fondului funciar, publicată în M.O. al României, partea I, nr.37 din 20 febr. 1991, republicată în M.O. al României, partea I, nr.1 din 5 ian. 1998, cu modificările și completările ulterioare, instituie prin dispozițiile art.32), alin.1) și 2), o interdicție legală și temporară de înstrăinare a terenurilor, prevăzând că:

“Terenul atribuit conform art.18), alin.(1), art.21), și art.43) nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea.

În conformitate cu prevederile art.32), alin.(2), constatarea nulității poate fi cerută în justiție de către primărie, prefectură, procuror, precum și de către orice persoană interesată.

Conținutul art.32 (art.31 în versiunea înainte de republicare) este neamendat de la data intrării în vigoare a Legii nr.18/1991.

Deși ne aflăm la mai bine de 20 de ani de la intrarea în vigoare a Legii nr.18/1991, interdicția legală temporară de înstrăinare instituită prin dispozițiile art.32), suscită discuții divergente în doctrină, determinate de formularea criticabilă utilizată de legiuitorul funciar și de practica notarială sau judecatorească.

Legea nr.18/1991, stabilește două modalități de trecere în proprietate privată a terenurilor, a membrilor cooperatori și a altor persoane, care se aflau în patrimoniul cooperativelor agricole de producție : reconstituirea și constituirea dreptului de proprietate.

Interdicția legală de înstrăinare are ca scop subsecvent celui principal, evitarea speculei cu terenurile care au fost atribuite în proprietate prin modalitatea constituirii.

Importanța pe care legiuitorul a înțeles să o dea obligațiilor stabilite în sarcina persoanelor cărora li s-a constituit dreptul de proprietate este subliniată prin dispozițiile art.49), din Legea nr18/1991, care prevăd că sancțiunea în cazul nerespectării obligațiilor privind stabilirea domiciliului și întemeierea unei noi gospodării este “pierderea dreptului de proprietate asupra terenului și a construcțiilor de orice fel realizate pe acesta”.

Autoritatea care este imputernicită să constate aceste situații este instituția prefectului, care prin emiterea unui ordin atestă “pierderea dreptului de proprietate și trecerea acestuia, după caz, în proprietate privată” a unității administrativ teritoriale în raza căruia este situat terenul.

Cererile pentru constatarea nulității absolute a unor acte de înstrăinare încheiate cu încălcarea inalienabilității legale temporare au fost considerate cereri în materia fondului funciar, competența de soluționare a acestora revenind judecătorilor, în prima instanță, tribunalelor, în apel și curților de apel, în recurs.

Legiuitorul a stabilit că termenul de 10 ani să curgă de la începutul anului următor de când s-a făcut înscrierea proprietății. Astfel că, termenul de 10 ani poate fi considerat de la data înscrierii dreptului de proprietate.

Având în vedere sancțiunea instituită de legiuitor în cazul nerespectării acestui caz de inalienabilitate legală, stabilirea datei de la care începe să curgă termenul de 10 ani este foarte importantă.

Așadar, inalienabilitatea temporară este de actualitate încă, atât la nivelul birourilor notariale cât și la nivelul instituțiilor de credit.

Având în vedere legislația emisă în completarea Legii nr.18/1991, personal, consider preferabilă interpretarea noțiunii de înscriere a terenurilor dobândite prin constituirea dreptului de proprietate, prin raportarea la data validării, prin hotărârea comisiei județene de aplicare a legii fondului funciar, a propunerilor făcute de comisiile locale de aplicare a acesteia și utilizarea acestei date, drept punct de referință în calcularea termenului de 10 ani.

Inițiator,
Dep. Mircea GROSARU
Grupul parlamentar al Minorităților Naționale

