EXPUNERE DE MOTIVE

Prezenta propunere legislativă urmăreşte instituirea unui cadru juridic clar, accesibil şi funcţional pentru reglementarea situaţiei juridice a terenurilor care nu au făcut obiectul cooperativizării, prin crearea posibilităţii ca deţinătorii acestora sau moştenitorii lor, să poată solicita, la cerere, comisiei judeţene de fond funciar emiterea titlurilor de proprietate, în condiţiile prevăzute de lege.

Totodată, reglementarea urmăreşte să asigure aplicabilitatea acestui mecanism juridic inclusiv în zonele în care a fost aplicabil regimul instituit prin Decretul-lege nr. 115/1938, în care se regăsesc înscrieri în cărţile funciare vechi privind drepturi de proprietate în favoarea unor persoane fizice/juridice sau a Statului Român.

În acest context, propunerea legislativă are în vedere clarificarea situaţiei juridice a terenurilor pentru care înscrierile existente în cărţile funciare vechi nu reflectă situaţia actuală, prin instituirea unui mecanism care să permită analizarea evidenţelor cadastrale şi de carte funciară, precum şi a celorlalte mijloace de probă posibile, în vederea emiterii titlurilor de proprietate către persoanele îndreptăţite.

În practică, există numeroase situaţii în care terenurile nu au fost preluate de stat, nu au făcut şi nu fac obiectul unor proceduri de retrocedare către alte persoane, iar deţinătorii sau moştenitorii acestora au exercitat în mod continuu şi netulburat posesia asupra lor. Cu toate acestea, procedura de emitere a titlurilor de proprietate şi de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară este îngreunată de condiţionări procedurale excesive, interpretări restrictive ale normelor legale şi blocaje administrative.

O parte dintre aceste situaţii au fost evidenţiate cu ocazia efectuării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor, în cadrul cărora, în urma interviurilor realizate în teren, au fost identificate persoane care exercită posesia asupra imobilelor, fără a deţine însă acte doveditoare ale dreptului de proprietate.

În aceste situaţii, în unităţile administrativ-teritoriale necooperativizate, în care a fost aplicabil regimul de carte funciară reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938, au fost preluate înscrierile din vechile cărţi funciare, în măsura în care a fost posibilă identificarea imobilelor şi corelarea acestora cu numerele topografice aferente. În cazurile în care această identificare nu a fost posibilă, în cărţile funciare deschise ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică a fost înscrisă menţiunea „proprietar neidentificat" sau a fost înscris provizoriu drepul de proprietate in favoarea unităţii administrativ- teritoriale.

Aceste împrejurări sunt întâlnite în special în comunele care nu au fost supuse cooperativizării, unde evoluţia regimului juridic al terenurilor şi modalităţile de păstrare şi actualizare a evidenţelor au fost diferite de cele specifice localităţilor cooperativizate. Totodată, asemenea situaţii se regăsesc şi în localităţile în care a avut loc cooperativizarea, în cazul terenurilor care nu au făcut obiectul acestui proces şi care sunt cunoscute, în terminologia

toponimică locală, sub denumirea de „zone de particulari". În aceste zone, drepturile de proprietate s-au transmis şi s-au exercitat în condiţii istorice şi administrative specifice, iar documentele justificative nu au fost întotdeauna păstrate, actualizate sau corelate între diferitele instituţii publice.

Un aspect deosebit de important îl reprezintă caracterul uneori neconcludent al înscrierilor din registrele agricole, în condiţiile în care acestea au fost modificate de-a lungul timpului, inclusiv ca urmare a solicitărilor persoanelor interesate şi a unor situaţii economice sau sociale concrete.

Astfel, anterior anului 1990, în anumite sectoare de activitate, inclusiv în industria minieră, persoanele încadrate în muncă solicitau eliberarea unor adeverinţe privind suprafeţele de teren deţinute, în vederea îndeplinirii condiţiilor pentru acordarea unor drepturi sau facilităţi, inclusiv bonuri pentru alimente. În asemenea împrejurări, suprafeţele declarate sau evidenţiate puteau fi diminuate în raport cu suprafeţele deţinute în realitate.

După anul 1990, în contextul restructurărilor economice şi al disponibilizărilor din sectorul minier, precum şi din alte domenii de activitate, au existat situaţii în care persoanele interesate au solicitat eliberarea unor adeverinţe cu suprafeţe de teren mai mici, inclusiv pentru îndeplinirea condiţiilor necesare acordării indemnizaţiilor de şomaj sau a altor drepturi sociale. În aceste condiţii, evidenţele agricole au putut suferi modificări care nu reflectă în mod fidel situaţia reală a proprietăţii.

Prin urmare, existenţa unei înscrieri în registrul agricol, atât anterior anului 1990, cât şi ulterior acestui moment, nu poate reprezenta singurul criteriu pentru stabilirea dreptului de proprietate. În egală măsură, lipsa unei asemenea înscrieri sau neconcordanţele dintre registrele agricole, cadastrale şi fiscale nu pot conduce automat la concluzia inexistenţei dreptului de proprietate.

Legislaţia în vigoare reglementează, prin Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, identificarea imobilelor şi înscrierea acestora în evidenţele cadastrale şi de carte funciară, inclusiv în situaţiile în care suprafeţele măsurate depăşesc suprafeţele rezultate din actele de proprietate sau în care proprietarul nu poate fi identificat. Aceste reglementări au însă un obiect specific, referitor la evidenţa tehnică şi juridică a imobilelor, şi nu instituie, prin ele însele, o procedură suficientă pentru recunoaşterea şi emiterea titlurilor de proprietate în favoarea foştilor proprietari sau a moştenitorilor acestora.

În consecinţă, se impune completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, care reprezintă cadrul normativ adecvat pentru stabilirea condiţiilor şi procedurii de recunoaştere a drepturilor de proprietate asupra terenurilor, în situaţiile în care acestea pot fi dovedite, iar terenurile nu au fost preluate de stat şi nu fac obiectul unor drepturi legal constituite în favoarea altor persoane.

Prin modificarea propusă se urmăreşte ca persoanele care au deţinut anterior în proprietate terenuri, precum şi moştenitorii acestora, să poată solicita emiterea titlurilor de proprietate în

condiţii procedurale clare şi rezonabile, inclusiv pentru terenurile identificate în plus cu ocazia lucrărilor de înregistrare sistematică sau care nu sunt reflectate corespunzător în documentele de fond funciar.

În acest scop, se propune simplificarea documentaţiei necesare prin stabilirea unor documente esenţiale pentru identificarea terenului şi verificarea pretenţiei solicitantului, respectiv documentaţia tehnică de identificare şi măsurare a terenului, întocmită de persoane autorizate sau extras de carte funciară dacă imobilul este înscris în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară, procesul-verbal de vecinătate, avizul oficiului de cadastru şi publicitate imobiliară competent, după caz, şi declaraţia pe propria răspundere din care să rezulte deţinerea anterioară în proprietate a terenului şi exercitarea unei posesii continue şi netulburate asupra acestuia.

Totodată, propunerea legislativă stabileşte că dovedirea dreptului de proprietate anterior şi a posesiei nu trebuie să fie condiţionată exclusiv de existenţa unor înscrieri în registrele agricole, cadastrale sau fiscale. Aceste evidenţe vor putea fi utilizate ca mijloace de probă, alături de actele de proprietate, documentele de arhivă, înscrisurile fiscale, documentele care atestă calitatea de moştenitor şi orice alte documente relevante pentru stabilirea situaţiei juridice şi materiale a terenului.

Se urmăreşte astfel eliminarea interpretărilor restrictive potrivit cărora lipsa înscrierii în registrul agricol, fie anterior anului 1990, fie ulterior acestuia, ar împiedica în mod automat emiterea titlului de proprietate. O asemenea condiţionare ar putea conduce la înlăturarea nejustificată de la procedura legală a unor foşti proprietari sau a moştenitorilor acestora, exclusiv ca urmare a unor evidenţe administrative incomplete, neactualizate sau care nu reflectă situaţia reală a dreptului de proprietate.

În acelaşi timp, propunerea legislativă urmăreşte să asigure un echilibru între protejarea drepturilor foştilor proprietari şi necesitatea respectării drepturilor de proprietate deja constituite. Astfel, procedura va putea fi aplicată numai în cazul terenurilor care nu au fost preluate de stat prin acte translative de proprietate, nu aparţin domeniului public sau privat al statului ori al unităţilor administrativ-teritoriale în temeiul unui titlu valabil de dobândire, nu fac obiectul unor cereri concurente de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate şi pentru care nu a fost emis anterior un titlu de proprietate.

Pentru prevenirea suprapunerii drepturilor şi pentru asigurarea legalităţii procedurii, comisia locală de fond funciar va avea obligaţia să verifice situaţia juridică a terenului, amplasamentul, documentele prezentate, existenţa unor eventuale drepturi de proprietate concurente şi apartenenţa terenului la domeniul public sau privat al statului ori al unităţii administrativ-teritoriale. În cazul îndeplinirii condiţiilor legale, documentaţia va fi avizată şi înaintată comisiei judeţene de fond funciar, în vederea validării propunerii şi emiterii titlului de proprietate, potrivit competenţelor legale.

Prin această reglementare se urmăreşte, de asemenea, valorificarea rezultatelor lucrărilor de cadastru sistematic şi clarificarea situaţiei juridice a terenurilor pentru care, în cadrul acestor lucrări, au fost preluate înscrierile din vechile cărţi funciare, a fost înscrisă menţiunea "proprietar neidentificat" sau a fost înscris provizoriu dreptul de proprietate în favoarea unităţii administrativ teritoriale, atunci când există persoane care pot dovedi că acestea le-au aparţinut anterior. Înscrierea provizorie, menţiunile din cartea funciară privind rezerva comisiei locale de fond funciar sau nota"proprietar neidentificat" nu trebuie să constituie un impediment absolut pentru recunoaşterea dreptului de proprietate, în măsura în care sunt îndeplinite condiţiile prevăzute de lege.

De asemenea, finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor şi deschiderea noilor cărţi funciare nu ar trebui să constituie, prin ele însele, un impediment în calea emiterii titlurilor de proprietate pentru persoanele îndreptăţite, în condiţiile legii.

Dimpotrivă, finalizarea acestor lucrări contribuie la clarificarea situaţiei tehnice şi juridice a imobilelor, prin identificarea amplasamentului, determinarea suprafeţelor şi stabilirea limitelor acestora, precum şi prin evidenţierea situaţiei juridice existente la momentul efectuării lucrărilor. Astfel, informaţiile tehnice rezultate din înregistrarea sistematică şi evidenţiate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară pot fi valorificate în procedura de emitere a titlurilor de proprietate, fără a mai fi necesară întocmirea unor documentaţii cadastrale suplimentare pentru imobilele ale căror date tehnice sunt deja determinate şi nu necesită modificări sau actualizări.

Propunerea legislativă nu modifică atribuţiile Legii nr. 7/1996 în materia cadastrului şi a publicităţii imobiliare şi nu urmăreşte substituirea procedurilor de înregistrare sistematică. Dimpotrivă, aceasta valorifică rezultatele lucrărilor cadastrale şi creează, în cadrul Legii nr. 18/1991, mecanismul juridic necesar pentru clarificarea situaţiei unor terenuri care nu sunt reflectate corespunzător în evidenţele existente, dar asupra cărora foştii proprietari sau moştenitorii acestora exercită o posesie continuă şi netulburată.

Adoptarea acestei reglementări este necesară pentru reducerea blocajelor administrative, simplificarea procedurii de emitere a titlurilor de proprietate, asigurarea unui tratament juridic echitabil persoanelor îndreptăţite şi evitarea respingerii cererilor exclusiv din cauza unor deficienţe ale evidenţelor administrative. Totodată, prin instituirea unor verificări prealabile şi a unei proceduri documentate, se urmăreşte prevenirea suprapunerii drepturilor de proprietate şi protejarea patrimoniului public şi privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale.

Faţă de cele prezentate, considerăm că prezenta propunere legislativă este necesară şi oportună, întrucât oferă un instrument juridic adecvat pentru soluţionarea unor situaţii concrete întâlnite, în care drepturile foştilor deţinători sau ale moştenitorilor acestora nu pot fi valorificate în mod efectiv din cauza unor condiţionări procedurale excesive şi a unor evidenţe administrative incomplete sau neconcordante.

Având în vedere argumentele prezentate mai sus, înaintăm Parlamentului României, spre dezbatere şi adoptare, prezenta propunere legislativă..

Pentru iniţiatori,

Vetuţa STĂNESCU, deputat PNL

Florin ROMAN, deputat PNL

TABEL NOMINAL CU INIȚIATORII
Propunerii legislative pentru completarea art. 27 din Legea fondului funciar nr. 18/1991

Nr. crt.	Nume și prenume	Grup Parlamentar	Semnătura
1.	VETUTA STANESCU	PNC	
2.	ROMAN FLORIN	PNL	
3.	Vela Ion Marcel	PNL	
4.	STOICA ȘTEFAN.	PNL.	
5.	GABRIEL ANDRONACHE	PNL	
6.	Stirbu Gigel	PNL	
7.	MOISEEU ALEXANDRU	PNL	
8.	CIOBANU ADRIAN	PNL	
9.	CADAR RĂZVAN	PNL	
10.	Cotinescu Aurelian	PNL	
11.	PISTRU-POPA GBANINA	PNL	
12.	MATEI ANETA -	PNC	
13.	NĂCUȚĂ SORIN	PNL	
14.	AUNA GORGHIU	PNL	
15.	CIOBOTARU DRAGOS	PNL	
16.	Jianu Florin	PNL	
17.	Cușoveanu Marian	PNL	
18.	MORIN RADU-MARIN	PNL	
19.	BOGDAN IONEL	PNL	

20.	COZMA ADRIAN	PNL	
21.	NEACSU ANDREEA - FIRUTA	PNL	
22.	POLLYANNA HANGAN	USR	
23.	SIGHIARTAN ROBERT	PNL	
24.	Ciprian Dobre	PNL	
25.	Marian Colin Petru	PNL	
26.	Pósuleschi Vefo	PHL	
27.	Rocuci Claudiu	PHL	
28.	BURDUJA SEBASTIAN-IOAN	PNL	
29.			
30.			
31.			
32.			
33.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			
41.			