



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 3141 /DPSG
DATA 17.12.2010

Biroul Legislativ al Senatului
Bp. 351 / 26.01.2011

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENATUL
L 303 26.01.2011

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 privind vânzarea terenurilor cu destinație agricolă aferente activelor achiziționate de persoanele fizice/juridice, potrivit legii*”, inițiată de domnii deputați Petru Călian, Mircea Silvestru, Andras-Levente Mate, Valeriu Tabără – PD-L, PSD, UDMR (Bp. 351/2010).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare „*vânzarea bunurilor imobile – terenuri categoria de folosință curți*”

construcții, platforme tehnologice – domeniul privat al statului, aferente activelor achiziționate de persoanele fizice/juridice, în condițiile legii, precum și a terenurilor pentru care titlul de proprietate nu a fost emis sau s-a obținut după radierea societăților comerciale, desființarea acestora în baza unui act normativ sau încetarea existenței acestora prin altă modalitate”.

II. Observații

1. Persoanele fizice și juridice pot achiziționa active în baza art. 24 și următoarele din *Legea nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare*, prin intermediul lichidatorilor judiciari sau în cadrul procedurilor de executare silită.

În prezent, în baza legislației în vigoare, proprietarii de active pot încheia contracte de concesiune prin atribuire directă conform prevederilor următoarelor acte normative:

- *Legea nr. 268/2001*, astfel cum a fost completată prin *Legea nr. 249/2003*;

- *Hotărârii Guvernului nr. 626/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului*, astfel cum a fost modificată și completată prin *Hotărârea Guvernului nr. 354/2005 și Hotărârea Guvernului nr. 859/2009*;

- *Ordinului nr. 804/2005 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind stabilirea suprafețelor de teren cu destinație agricolă ce se atribuie direct, prin concesiune, conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 354/2005*, astfel cum a fost modificat și completat prin *Hotărârea Guvernului nr. 644/2009*.

Prin *Hotărârea Guvernului nr. 859/2009 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și*

înființarea Agenției Domeniilor Statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 626/2001 și Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 644/2009 pentru modificarea și completarea Instrucțiunilor privind stabilirea suprafețelor de teren cu destinație agricolă ce se atribuie direct, prin concesionare, conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 354/2005, aprobate prin Ordinul ministrului agriculturii, pădurilor și dezvoltării rurale nr. 804/2005, s-a creat cadrul legal pentru concesionarea prin metoda atribuirii directe a terenurilor având categoria de folosință curți-construcții aferente activelor.

Prin urmare, există în prezent cadrul legislativ necesar pentru ca terenurile având categoria curți-construcții aferente activelor să poată fi concesionate proprietarilor de active printr-o procedură clară, statul încasând sumele de bani reprezentând prețul folosinței terenului.

Procedura de concesionare directă a fost reglementată tocmai pentru ca deținătorii de active să-și poată exercita toate prerogativele ce decurg din calitatea de proprietari de active, concesiunea directă permițându-le să-și desfășoare activitatea și să contracteze credite pentru modernizare/dezvoltare.

2. Precizăm că, deși, pe termen scurt, vor fi atrase venituri la bugetul de stat prin vânzarea terenurilor la prețul pieței, nivelul redevenței pentru concesionarea respectivelor terenuri prin metoda atribuirii directe fiind deosebit de ridicat, mai ales în ceea ce privește categoria de folosință „*curți - construcții*”, pe termen lung veniturile la bugetul de stat vor fi diminuate.

3. De asemenea, subliniem și faptul că, prin adoptarea propunerii legislative, s-ar crea un precedent periculos care ar putea conduce la vânzarea în masă a terenurilor cu destinație agricolă aferente tuturor categoriilor de active achiziționate de persoane fizice/juridice prin atribuire directă, potrivit legii.

În această ipoteză, s-ar ajunge ca peste 80% din terenurile cu destinație agricolă din România să poată fi înstrăinate, deoarece aceasta este, în prezent, ponderea terenurilor aferente diverselor categorii de active ce se află în proprietatea unor persoane private fizice sau juridice.

4. Considerăm că instituirea obligativității încheierii unor contracte de vânzare-cumpărare este discutabilă. Dacă, de principiu, statul poate

dispune, prin lege, înstrăinarea unor imobile din domeniul său privat, instituirea obligației de cumpărare a terenurilor respective de către „deținătorii de active” poate fi interpretată ca aducând atingere principiului libertății contractuale (art. 969 din *Codul civil*) și, mai mult, a dreptului de proprietate privată, prevăzut la art. 44 din *Constituția României, republicată*, din perspectiva încălcării dreptului de dispoziție.

Pornind de la principiul constituțional al protejării și garantării dreptului de proprietate privată, considerăm că, prin înlăturarea posibilității titularilor dreptului de proprietate de a dispune în mod liber de bunurile aflate în proprietatea privată a statului sau unităților administrativ-teritoriale, în sensul de a opta sau nu pentru vânzarea acestora, se încalcă în mod vădit dreptul acestora de exercitare a prerogativelor dispoziției, atribut ce ține de esența dreptului de proprietate.

Semnalăm faptul că obiectul de reglementare al acestei inițiative legislative este similar cu cel al *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 110/2005 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare*, declarată neconstituțională, prin *Decizia Curții Constituționale nr. 871/2007 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 110/2005 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 236/2006*.

În motivația deciziei sale, Curtea arată că „*Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 110/2005, în ansamblul său, reglementează un transfer silit de proprietate, care nu respectă prevederile referitoare la expropriere consacrate de art. 44 alin. (1) și (3) din Constituție și de art. 1 din primul Protocol la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale*”.

De asemenea, se menționează faptul că „*Prin înlăturarea posibilității autorităților publice locale de a dispune în mod liber de bunurile aflate în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale, în sensul de a opta sau nu pentru vânzarea acestora, se încalcă în mod vădit dreptul unităților administrativ-teritoriale de exercitare a prerogativei dispoziției, ca atribut ce ține de esența dreptului de*

proprietate. Așa fiind, Curtea constată că actul normativ criticat aduce atingere dispozițiilor constituționale cuprinse în art. 44 alin. (1) teza întâi privind garantarea dreptului de proprietate privată”.

5. În ceea ce privește obligația impusă cumpărătorului de a suporta cheltuielile ocazionate de „*intabularea dreptului de proprietate al statului*”, prevăzută la art. 7 al inițiativei legislative, precizăm că, în conformitate cu dispozițiile art. 47 alin. (6) din *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, „*Intabularea sau înscrierea provizorie poate fi cerută de orice persoană care, potrivit înscrisului original, hotărârii judecătorești sau hotărârii autorității administrative, urmează să strămute, să constituie, să modifice, să dobândească sau să stingă un drept tabular*”. Totodată, potrivit dispozițiilor art. 26 alin. (1) din același act normativ, „*Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți, fără înscrierea în cartea funciară, când provin din succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune. Aceste drepturi se vor înscrie, în prealabil, dacă titularul înțelege să dispună de ele*”.

Din interpretarea acestor dispoziții legale, reiese că obligația de intabulare incumbă titularului dreptului care înțelege să dispună de dreptul real respectiv, iar nu dobânditorului cărui urmează a i se transmite dreptul. În speță, obligația de intabulare, implicit a suportării cheltuielilor aferente, ar reveni vânzătorului în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra terenului, iar nu cumpărătorului.

Prin urmare, apreciem ca fiind discutabilă soluția care se preconizează, de suportare, de către cumpărător, a cheltuielilor de „*intabulare a dreptului de proprietate al statului*”.

6. Referitor la „*sanctiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare*”, preconizată prin textul propus pentru art. 8, precizăm că, potrivit doctrinei și jurisprudenței, este general admis că sancțiunea nulității (absolute sau relative) a unui act juridic intervine pentru cauze contemporane, concomitente încheierii actului, iar nu pentru cauze ulterioare încheierii acestuia, acest element delimitând nulitatea actului, iar nu pentru cauze ulterioare încheierii acestuia, acest element delimitând nulitatea de alte sancțiuni civile, precum și rezoluțiunea, rezilierea, caducitatea, revocarea, inopozabilitatea sau reducățiunea. Având în vedere aceste aspecte, apreciem că nu se poate institui sancțiunea

nulității absolute a unui act juridic, pentru cauze intervenite ulterior încheierii acestuia, deoarece sancțiunea civilă a nulității presupune existența unui act juridic nevalabil încheiat, viciat prin însuși momentul încheierii sale.

În schimb, considerăm că ar putea fi instituită sancțiunea nulității absolute cu referire la actul de înstrăinare ulterioară a terenului respectiv (indiferent de tipul înstrăinării: vânzare-cumpărare, schimb, donație etc.), anterior achitării integrale a prețului.

7. Întrucât propunerea legislativă cuprinde prevederi care vizează în mod direct și activitatea autorităților administrației publice locale, având în vedere dispozițiile art. 8 din *Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, precizăm că, înainte de adoptarea oricărei decizii, cu privire la soluțiile vizate de inițiatori, trebuie consultate și structurile asociative ale autorităților administrației publice locale implicate.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,

Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului