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

condiții procedurale clare și 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 documentației necesare prin stabilirea unor documente esențiale pentru identificarea terenului și verificarea pretenției solicitantului, respectiv documentația tehnică de identificare și măsurare a terenului, întocmită de persoane autorizate sau extras de carte funciară dacă imobilul este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, procesul-verbal de vecinătate, avizul oficiului de cadastru și publicitate imobiliară competent, după caz, și declarația pe propria răspundere din care să rezulte deținerea anterioară în proprietate a terenului și exercitarea unei posesii continue și netulburate asupra acestuia.

Totodată, propunerea legislativă stabilește că dovedirea dreptului de proprietate anterior și a posesiei nu trebuie să fie condiționată exclusiv de existența unor înscrieri în registrele agricole, cadastrale sau fiscale. Aceste evidențe vor putea fi utilizate ca mijloace de probă, alături de actele de proprietate, documentele de arhivă, înscrisurile fiscale, documentele care atestă calitatea de moștenitor și orice alte documente relevante pentru stabilirea situației juridice și materiale a terenului.

Se urmărește 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 condiționare ar putea conduce la înlăturarea nejustificată de la procedura legală a unor foști proprietari sau a moștenitorilor acestora, exclusiv ca urmare a unor evidențe administrative incomplete, neactualizate sau care nu reflectă situația reală a dreptului de proprietate.

În același timp, propunerea legislativă urmărește să asigure un echilibru între protejarea drepturilor foștilor proprietari și 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 aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale în temeiul unui titlu valabil de dobândire, nu fac obiectul unor cereri concurente de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate și pentru care nu a fost emis anterior un titlu de proprietate.

Pentru prevenirea suprapunerii drepturilor și pentru asigurarea legalității procedurii, comisia locală de fond funciar va avea obligația să verifice situația juridică a terenului, amplasamentul, documentele prezentate, existența unor eventuale drepturi de proprietate concurente și apartenența terenului la domeniul public sau privat al statului ori al unității administrativ-teritoriale. În cazul îndeplinirii condițiilor legale, documentația va fi avizată și înaintată comisiei județene de fond funciar, în vederea validării propunerii și emiterii titlului de proprietate, potrivit competențelor legale.

Prin această reglementare se urmărește, de asemenea, valorificarea rezultatelor lucrărilor de cadastru sistematic și clarificarea situației juridice a terenurilor pentru care, în cadrul acestor lucrări, au fost preluate înscrierile din vechile cărți funciare, a fost înscrisă mențiunea "proprietar neidentificat" sau a fost înscris provizoriu dreptul de proprietate în favoarea unității administrativ teritoriale, atunci când există persoane care pot dovedi că acestea le-au aparținut anterior. Înscrierea provizorie, mențiunile din cartea funciară privind rezerva comisiei locale de fond funciar sau nota"proprietar neidentificat" nu trebuie să constituie un impediment absolut pentru recunoașterea dreptului de proprietate, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege.

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

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

Propunerea legislativă nu modifică atribuțiile Legii nr. 7/1996 în materia cadastrului și a publicității imobiliare și nu urmărește substituirea procedurilor de înregistrare sistematică. Dimpotrivă, aceasta valorifică rezultatele lucrărilor cadastrale și creează, în cadrul Legii nr. 18/1991, mecanismul juridic necesar pentru clarificarea situației unor terenuri care nu sunt reflectate corespunzător în evidențele existente, dar asupra cărora foștii proprietari sau moștenitorii acestora exercită o posesie continuă și netulburată.

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

Față de cele prezentate, considerăm că prezenta propunere legislativă este necesară și oportună, întrucât oferă un instrument juridic adecvat pentru soluționarea unor situații concrete întâlnite, în care drepturile foștilor deținătorilor sau ale moștenitorilor acestora nu pot fi valorificate în mod efectiv din cauza unor condiționări procedurale excesive și a unor evidențe administrative incomplete sau neconcordante.

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

Pentru inițiatori,
Vetuța 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 şi 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.	Sfirlea Gigel	PNL	
7.	MOISCEU ALEXANDRU	PNL	
8.	CIOBANU ADRIAN	PNL	
9.	CADAR RĂZVAN	PNL	
10.	Cotinescu Aurelian	PNL	
11.	PISTRU-POPA GBANINA	PNL	
12.	MAGI ANETA -	PNC	
13.	NĂCUȚĂ SORIN	PNL	
14.	ALINA 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.	SIGHIARTAU ROBERT	PNL	
24.	Ciprian Dobre	PNL	
25.	Marian Colin Petru	PNL	
26.	Pósuchovan Vetro	PNL	
27.	Rocuci Claudiu	PNL	
28.	BURDUJA SEBASTIAN-IOAN	PNL	
29.			
30.			
31.			
32.			
33.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			
41.			