



AVIZ
referitor la proiectul de Lege privind
circulația juridică a terenurilor

Analizând proiectul de **Lege privind circulația juridică a terenurilor**, transmis de Secretariatul General al Guvernului, cu adresa nr.74 din 10.04.1997,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a din Legea nr.73/1993 și art.48 alin.2 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil proiectul de lege cu următoarele observații și propuneri :

Observații generale

Prin acest proiect de lege se propune, în esență, modificarea dispozițiilor referitoare la circulația juridică a terenurilor din Legea fondului funciar nr.18/1991.

Întrucât inițiatorul a avut în vedere o modificare substanțială cu propuneri de abordări noi, a optat pentru soluția desprinderii acestui capitol din Legea nr.18/1991 și crearea unui act normativ distinct.

După cum s-a arătat în repetate rânduri în literatura juridică, Legea fondului funciar nr.18/1991 este eterogenă din punct de vedere al conținutului, cuprinzând dispoziții cu caracter temporar, legate de reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, dar și dispoziții cu caracter permanent legate de terenurile ce alcătuiesc fondul funciar, domeniul public și privat al statului, circulația juridică a terenurilor și folosirea și amenajarea terenurilor etc. Așa, încât,

desprinderea acestor dispoziții din cuprinsul unei astfel de legi eterogene nu afectează cu nimic restul dispozițiilor.

Este de remarcat însă faptul că, desprinzându-se din cadrul juridic al legii fondului funciar, noua reglementare devine o lege cadru privind circulația juridică a terenurilor, care trebuie să se ocupe detaliat de condițiile de naștere, modificare ori încetare a raporturilor juridice privind toate tipurile de contracte, reglementând dreptul de proprietate și dezmembrămintele acestui drept.

Legea cadru, în această viziune, ar trebui să se ocupe de toate modalitățile tehnico-juridice legate de contractul de vânzare, donație, schimb, precum și de publicitatea acestora.

Așadar, dacă acesta ar fi rostul legii, anunțat încă din titlul pe care și-l propune, atunci proiectul ar trebui să vizeze mult mai multe ipoteze și situații juridice decât cele avute în vedere de actualul proiect.

Apreciem că în actuala formulare este vorba doar de o modificare a Legii nr.18/1991 pentru a răspunde unor comandamente actuale, și atunci titlul legii ar trebui reformulat în acest sens.

Observații asupra unor soluții, precum și de tehnică legislativă.

1. Din redactarea proiectului de act normativ lipsește formula introductivă : “Parlamentul României adoptă prezenta lege”.

2. La art.2. Pentru eliminarea pleonasmului conținut în formularea “intravilanul și extravilanul **localităților**” propunem eliminarea cuvântului “localităților” urmând ca restul sintagmei să fie nearticulată.

Pe fond, la acest articol este de examinat dacă nu s-a dorit cumva stabilirea unui plafon absolut al proprietății pe familie, caz în care textul ar trebui completat și cu “actele pentru cauză de moarte”, precum și cu o eventuală obligație de înstrăinare a suprafețelor care depășesc această limită.

În plus este de arătat faptul că proiectul nu precizează noțiunea “o familie”, așa cum s-a procedat în art.8 alin.4 din legea fondului funciar. Dacă se adoptă soluția propusă cu privire la modificarea legii anterior menționate, textele făcând corp comun cu acea lege, noțiunea nu mai trebuie explicată. Dacă însă se păstrează forma actuală, atunci este necesară introducerea unei precizări, fie făcându-se trimitere la

noțiunea determinată prin Legea nr.18/1991, fie la alte dispoziții din acte normative în care noțiunea este definitivă.

3. La art.3, pentru mai multă rigoare juridică propunem reformularea alin.1, după cum urmează:

“(1) Cetățenii străini și apatrizii nu pot dobândi terenuri în **proprietate situate** în România, de orice fel ar fi acestea”.

De asemenea, în ceea ce privește alin.2, propunem înlocuirea cuvintelor “prin moștenire” cu expresia “pentru cauză de moarte”.

La alin.4, considerăm formularea improprie și echivocă, întrucât norma de trimitere s-ar referi la un text legal existent la data elaborării actualului proiect de lege, sau la data intrării lui în vigoare.

De altfel, dacă ar exista o deosebire între regimul general prevăzut de această lege, în ce privește regimul instituit prin modificările legii speciale se poate deroga. Propunem eliminarea textului.

4. Art.4. trebuie eliminat întrucât repetă ceea ce s-a prevăzut deja foarte explicit în art.2. Actuala formulare este oricum și greșită referindu-se numai la vânzare (deși există și alte moduri de transmitere a terenurilor) și folosind greșit pleonasmul “intravilanul localităților.”

5. La art.5, pentru eliminarea pleonasmului, propunem reformularea sintagmei din rândul al doilea prin cuvintele “situate în extravilan”.

În rândul al 3-lea acordul gramatical corect este “al proprietarilor” nu “a”.

6. La art.6(2), se impune eliminarea sintagmei “primarul sau”, pentru a rămâne obligația de afișare doar în sarcina secretarului consiliului local care îndeobște are pregătire juridică și are însărcinări administrative de acest gen.

7. La art.7, pentru rigurozitate juridică propunem, în rândul al doilea, înlocuirea sintagmei “se pot pronunța asupra exercitării acestuia” cu expresia “își pot formula opțiunea”.

8. La art.9, se constată că deși textul reglementează mecanismul stabilirii prețului, totuși, condiția ca noul preț să fie cu cel puțin 10% mai mult decât prețul cel mai mare oferit de titularii dreptului de preemțiune, este arbitrară, căci nu există nici o modalitate de verificare a acestei condiții. Așa fiind, în practică se poate ajunge la situația în care procedura privind dreptul de preemțiune să fie doar

formală, întrucât vânzătorul poate să nu fie de acord cu nici un preț acordat de titularii dreptului de preemțiune și, ca urmare, va putea vinde liber oricui vrea, pe motivul obținerii prețului pretins.

9. La art.10, problema dovezii publicității prevăzută în art.6 nu s-ar putea pune numai în situația notarului public, ci și în situațiile în care are loc un litigiu cu privire la vânzarea terenului.

Or, apreciem noi, și în atare situații dovada ar trebui să se facă tot prin actul eliberat de primar vânzătorului.

Propunem eliminarea sintagmei “În fața notarului public”.

10. La art.11(1). Pentru simplificare și rigurozitate, pentru a evidenția ideea conducătoare a textului, propunem următoarea redactare:

“(1) Schimbul de terenuri se face prin act autentic, cu respectarea dispozițiilor alineatului 2 al art.2”.

În ceea ce privește alin.(2), în rândul al cincilea, pentru acord, propunem înlocuirea cuvintelor “în care” cu sintagma “și la care”.

La alin.(4), tot pentru simplificare și rigurozitate, propunem următorul text:

“Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului înlocuit, cu respectarea drepturilor și sarcinilor pe care le avea acesta”.

11. La art.12 se impune ca în cuprinsul articolului să fie trecută denumirea corectă a oficiului de cadastru, și anume: Oficiul județean de cadastru și organizarea teritoriului.

12. La art.13, pentru o formulare juridică corespunzătoare, propunem înlocuirea cuvântului “atrage” cu “se sancționează cu”, iar a cuvântului “actului” cu acela de “contractului”, ceea ce în final va duce la următorul text al alin.(1):

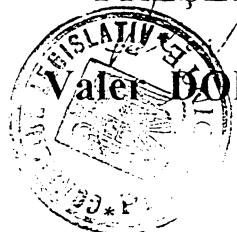
“Nerespectarea dispozițiilor art.2 și art.11 alin.1-3 se sancționează cu nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, a contractului de schimb, iar nerespectarea dispozițiilor art.5, art.6 și art.9 se sancționează cu nulitatea relativă a contractului”.

13. La art.15, dispoziția de abrogare nu este corectă și completă astfel că propunem reformularea ei, astfel:

“**Art.15** - Pe data intrării în vigoare a prezentei legi, art.45-52 din Legea fondului funciar nr.18/1991, publicată în

Monitorul Oficial al României, Partea I, cu modificările ulterioare, precum și orice alte dispoziții contrare, se abrogă”.

14. Menționăm că acest proiect de lege are caracter de lege organică potrivit art.72(3) lit.K din Constituție și deci se aplică procedura de adoptare prevăzută de art.74(1) din Constituție.

PREȘEDINTE

Valea BÔRNEANU

București

Nr. 226/21.04.1997