

GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

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 pentru modificarea și completarea Titlului X „Circulația juridică a terenurilor” din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*”, inițiată de domnii senatori Petru Bașa, Corneliu Grosu și Vasile Nedelcu – PD-L, Grupul parlamentar Mixt (Bp. 522/2010).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea art. 2 al Titlului X – *Circulația juridică a terenurilor* din *Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare*, în sensul că transmiterea prin acte juridice între vii a dezmembrămintelor dreptului de proprietate să se realizeze prin acte autentice, sub sancțiunea nulității absolute.

Totodată, se propune ca actele juridice prin care au fost constituite sau transmise drepturi reale asupra terenurilor cu sau fără construcții, ce nu au fost încheiate în formă autentică înainte de intrarea în vigoare a acestei legi, să fie considerate valabil încheiate.

II. Observații

1. Unul dintre caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare este acela că vânzarea este, în principiu, un contract consensual, putând fi încheiat prin simplul acord de voință al părților, fără îndeplinirea vreunei formalități și fără remiterea lucrului vândut și a prețului în momentul încheierii contractului.

Prin excepție de la *principiul consensualismului*, în cazurile special prevăzute de lege, vânzarea devine un contract solemn. Astfel este și cazul prevăzut la art. 2 din Titlul X al *Legii nr. 247/2005*, ce se dorește a fi modificat, în ceea ce privește terenurile – „(1) *Terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.*

(2) *În cazul în care prin acte juridice între vii se constituie un drept real asupra unui teren cu sau fără construcție, indiferent de destinația sau întinderea acestora, dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător”.*

2. Referitor la inserarea obligativității de a transmite și dezmembrămintele dreptului de proprietate tot în formă autentică, astfel cum se propune prin inițiativa legislativă, în doctrina și practica judecătorească au fost trasate opinii diferite.

Astfel, într-o opinie (Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*; E. Chelaru, *Circulația juridică a terenurilor*; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*), această obligativitate ar putea constitui un regres, creând mari dificultăți în practică, reprezentând o derogare de la *principiul libertății contractuale* și chiar de la *principiul libertății de voință*.

Într-o altă opinie (L. Pop), cerința formei autentice s-ar impune, în vederea securității juridice a raporturilor juridice civile.

Subliniem, totodată, că soluția cerinței formei autentice și pentru transmiterea dezmembrămintelor dreptului de proprietate reieșea, indirect, prin coroborarea cu prevederile *Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, astfel cum fusese modificată prin dispozițiile *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 41/2004*. Art. I pct. 11 din ordonanța menționată anterior, care modifica art. 22 al *Legii nr. 7/1996*, stipula că „*Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis, numai dacă acel act s-a încheiat în formă autentică”.*

Această cerință nu mai trebuie îndeplinită, întrucât, în forma actuală a *Legii nr. 7/1996*, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui bun imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

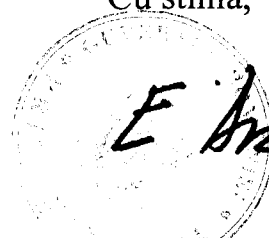
3. În ceea ce privește inserarea la art. 2 al Titlului X din *Legea nr. 247/2005* a unui nou alineat, **alin. (3)**, subliniem că actele juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a noii legi și-au produs efectele potrivit regimului juridic de la data încheierii lor.

4. Totodată, menționăm că unul din obiectivele *proiectului de lege de punere în aplicare a noului Cod civil*, a fost acela al compatibilizării legislației în vigoare cu prevederile *noului Cod civil*. Astfel, urmare a acestui demers legislativ, menționăm că Titlul X – *Circulația juridică a terenurilor* al *Legii nr. 247/2005* urmează a fi abrogat.

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