

CONSIDERATII PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL UNOR CATEGORII DE BUNURI PROPRIETATE PRIVATA

Asist. univ. drd. Nora Andreea DAGHIE
Universitatea „Dunărea de Jos” Galați

Résumé: *Dans les rapports juridiques de propriété, dans la présente économie de marché, la propriété privée est la forme dominante de propriété et cela premièrement parce que les biens qui la composent se trouvent dans le circuit civil, ce qui permet une mise en circulation rapide. Au cadre du système de la propriété, la propriété privée est la règle, et la propriété publique l'exception. Les dispositions de l'art. 135 alin. (1) de la Constitution (revue par la Loi no 429/2003) conduisent à la même conclusion, conformément à laquelle l'économie de la Roumanie est une économie de marché, économie qui ne peut être réalisée que sur le fondement de la propriété privée parce qu'on crée un système par lequel on réalise une circulation rapide des biens qui se trouvent dans le circuit civil, la propriété privée en se réjouissant d'un régime spécial de protection, d'ordre constitutionnel. La valeur et l'utilité économique spéciale des biens immobiliers – des constructions et des terrains – les situent dans une position privilégiée au cadre du patrimoine de tout sujet de droit.*

Valoarea și utilitatea economică deosebită a bunurilor imobile - construcții și terenuri - le situează într-o poziție privilegiată în cadrul patrimoniului oricărui subiect de drept. De aici decurg anumite particularități de regim juridic, proprii acestor categorii de bunuri.

Importanța studiului acestor particularități este potențată de mutațiile intervenite în societatea noastră, caracterizate prin revenirea la o viață civilă normală și adoptarea unor măsuri reparatorii vizând retrocederea unor proprietăți imobiliare preluate de stat în perioada comunistă¹.

1. Regimul juridic al circulației terenurilor conform reglementărilor Titlului X al Legii nr. 247/2005 privind reforma proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

Legea nr. 247/2005 privind reforma proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, mai precis Titlul X, intitulat „Circulația juridică a terenurilor”, care a abrogat dispozițiile Legii nr. 54/1998, constituie în prezent cadrul general de reglementare a circulației terenurilor proprietate privată².

Legea instituie următoarele principii:

a) terenurile proprietate privată, indiferent de titularul lor, sunt în circuitul civil, putând fi înstrăinate (dobândite) prin oricare dintre modurile stabilite de legislația civilă (convenție, uzucapiune etc.), cu respectarea dispozițiilor legale ce reglementează circulația terenurilor.

Întrucât art. 1 din Titlul X privind Circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005, care stabilește acest principiu, nu face nicio distincție, rezultă că se află în circuitul civil general toate terenurile proprietate privată, indiferent de destinație sau de locul situării lor: terenuri agricole, terenuri construibile, terenuri cu altă destinație, situate în intravilanul sau în extravilanul localităților, terenuri cu destinație forestieră, pășuni alpine etc. S-a realizat astfel o unificare a regimului juridic al

¹ Chelaru, E., *Drept civil. Drepturi reale principale*, ed. a II-a, București, Editura C.H. Beck, 2006, p. 107.

² Cu privire la regimul juridic al circulației terenurilor, a se vedea Jora, C., Uță, L., *Unele considerații privind circulația juridică a terenurilor, în corelarea prevederilor Titlului X al Legii nr. 247/2005 cu acelea ale Legii nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine*, în Revista de Drept Comercial nr. 1/2006, pp. 74-86.

circulației terenurilor, prevederile O.U.G. nr. 226/2000 privind circulația juridică a terenurilor cu destinație forestieră fiind abrogate³.

Terenurile proprietate privată fiind în circuitul civil, rezultă că este transmisibil nu numai dreptul de proprietate în întregul său, dar se pot constitui și dezmembrăminte ale acestui drept (uzufruct, uz, servitute și superficie). Cu atât mai mult este posibilă cedarea folosinței terenurilor prin acte juridice, cum ar fi în cazul arendării, închirierii etc.⁴.

S-a observat⁵ însă că instituirea acestui principiu nu exclude aplicarea unor excepții, prevăzute prin acte normative speciale, cum ar fi interdicția înstrăinării terenurilor ce au făcut obiectul constituirii dreptului de proprietate în condițiile art. 19 alin. (1), art. 21 și ale art. 43 din Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar, republicată, interdicție instituită prin dispozițiile art. 32 din această lege⁶. De asemenea, acest principiu nu este infirmat nici de indisponibilizarea temporară a terenurilor supuse procedurilor de reconstituire a dreptului de proprietate privată, în temeiul legilor funciare, pe durata existenței unui litigiu în cadrul unei asemenea proceduri⁷.

b) înstrăinarea și dobândirea terenurilor de orice fel prin acte juridice între vii trebuie să fie făcute prin încheierea actului în formă autentică.

Potrivit art. 2 alin. (1) și (2) din Titlul X privind Circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005, indiferent de destinația sau întinderea lor, că ar fi vorba de terenuri situate în intravilan sau în extravilan, cu sau fără construcții, aceste acte juridice trebuie încheiate în formă autentică, nerespectarea condiției de formă atrăgând sancțiunea nulității actului juridic respectiv. Așadar, actul juridic între vii prin care se înstrăinează un teren este un act solemn, forma autentică fiind cerută *ad validitatem*, iar aceasta indiferent că ar fi vorba de un contract de vânzare-cumpărare, de un contract de schimb, de un contract de întreținere etc.

Spre deosebire de Legea nr. 54/1998, care impunea forma autentică numai pentru actele juridice prin care se transmite dreptul de proprietate, nu și pentru cele prin care se constituie dezmembrăminte ale acestui drept, Legea nr. 247/2005 instituie cerința formei autentice, *ad validitatem* și pentru constituirea drepturilor reale asupra terenurilor, prin acte juridice între vii⁸.

Utilizând argumentul *per a contrario*, deducem că forma autentică nu este necesară în cazul testamentului (act juridic pentru cauză de moarte), deci terenurile pot fi dobândite în mod valabil nu numai prin testament autentic, ci și prin testament olograf sau prin testament mistic⁹.

Este posibil însă ca părțile să încheie un antecontract prin care să se oblige la încheierea în viitor a unui contract de înstrăinare a unui teren. Astfel, conform art. 5 alin. (2) al Titlului X din Legea nr. 247/2005 „În situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract”¹⁰.

³ Pentru prezentarea evoluției reglementării circulației juridice a terenurilor cu destinație forestieră, a se vedea Chelaru, E., *Circulația juridică a terenurilor proprietate privată cu destinație forestieră*, C. J. nr. 4/2004, p. 93 și urm.

⁴ Boroș, G., Stănculescu, L., *Drept civil. Curs selectiv pentru licență*, ed. a III-a, revăzută și actualizată, București, Editura Hamangiu, 2006, p. 197.

⁵ Bîrsan, C., *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a II-a, revăzută și adăugită, București, Editura Hamangiu, 2007, p. 149.

⁶ Pentru analiza acestei interdicții a se vedea Pop, L., Harosa, L.-M., *Drept civil. Drepturi reale principale*, București, Editura Universul Juridic, 2006, p. 151 și urm.

⁷ Textul art. 4 din Legea nr. 247/2005 impune următoarele precizări:

- Interdicția se referă numai la cazul în care valabilitatea titlului de proprietate este contestată, nu și la alte litigii, cum ar fi cele ce fac obiectul acțiunilor în revendicare, în grănițuire, etc.
- Imposibilitatea de înstrăinare se menține pe tot timpul soluționării litigiilor, până la pronunțarea unei hotărâri irevocabile. Art. 4 din Titlul X privind Circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005, neprevăzând expres sancțiunea, se consideră a fi un caz de nulitate absolută virtuală - Boroș, G., Stănculescu, L., *op. cit.*, p. 198.

⁸ „Obligația de a constitui dezmembrămintele dreptului de proprietate în formă autentică constituie un regres și va crea mari dificultăți în practică. Avem în vedere situațiile în care proprietarul terenului și-a dat consimțământul ca o altă persoană să construiască pe terenul său și mai ales ipoteza în care ambii soți construiesc pe terenul proprietatea unuia dintre ei, cunoscut fiind că până în prezent și doctrina și practica judiciară i-au recunoscut constructorului neproprietar al terenului dobândirea unui drept de superficie.” - Chelaru, E., *op. cit.*, p. 145.

⁹ Boroș, G., Stănculescu, L., *op. cit.*, p. 198.

¹⁰ Acest articol de lege, coroborat cu dispozițiile art. 22 alin. (3) din Legea nr. 7/1996, așa cum a fost modificată prin Titlul XII al Legii nr. 247/2005, „hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative, vor înlocui acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă sunt opozabile

Antecontractul de vânzare-cumpărare nu este un contract de vânzare-cumpărare propriu-zis ci o convenție preparatorie, netranslativă de proprietate, care are ca obiect nu o obligație de a da ci una de a face, respectiv de a încheia în viitor contractul de vânzare-cumpărare, translativ de proprietate¹¹. El face parte din categoria promisiunilor de vânzare-cumpărare și este cunoscut sub o mare varietate de denumiri: contract provizoriu, contract prealabil, contract preliminar¹², avant-contract, precontract, promisiune de ofertă, contract preparatoriu¹³.

Atunci când ambele părți se obligă, să vândă și respectiv să cumpere imobilul în discuție, antecontractul este o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare.

Prevederile art. 5 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005 vin să valideze o asemenea practică și să ofere instanțelor de judecată un instrument juridic necontroversat pentru valorificarea promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare.

Condițiile care se desprind din dispoziția legală citată pentru ca instanța să poată pronunța o hotărâre care să țină loc de contract sunt următoarele¹⁴:

1) a fost încheiat, în formă scrisă, un antecontract (promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare), prin care una dintre părți se obligă să vândă iar cealaltă se obligă să cumpere un teren, cu sau fără construcții;

2) prin antecontract a fost individualizat imobilul care urmează să facă obiectul vânzării-cumpărării și a fost stabilit prețul și modalitățile de plată ale acestuia;

3) una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică;

4) partea care dorește executarea antecontractului prin încheierea contractului autentic și-a îndeplinit propria obligație.

Fiind ea însăși un act autentic hotărârea judecătorească va ține locul contractului încheiat în forma prescrisă de lege. Sub acest aspect, formularea din actuala reglementare, conform căreia hotărârea judecătorească ține loc de contract este superioară celei conținută de art. 12 alin. (1) din Decretul nr. 144/1948, conform căreia hotărârea ținea loc de „act autentic de vânzare-cumpărare”¹⁵.

Acțiunea prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare este o acțiune personală, prescriptibilă în termenul general de prescripție de 3 ani, prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 167/1958.

„Termenul de prescripție curge din momentul încheierii contractului, însă atunci când promitentul-cumpărător a preluat imobilul, deținerea lui, cu acordul promitentului-vânzător, echivalează cu recunoașterea dreptului acestuia, în sensul art. 16 lit. a) din decret (este vorba despre Decretul nr. 167/1958). Prescripția dreptului la acțiune începe să curgă în momentul în care promitentul-vânzător se manifestă expres în sensul negării dreptului promitentului-cumpărător”¹⁶.

c) cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor din România în condițiile legii speciale (art. 3 din Titlul X al Legii nr. 247/2005), această lege fiind Legea nr. 312/2005¹⁷.

Potrivit art. 3 din acest act normativ, cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, apatrizii cu domiciliul într-un asemenea stat sau cu domiciliul în România, precum și persoanele juridice

titularilor”, permite substituirea acordului de voință la transmiterea dreptului de proprietate sau constituirea unui drept real având ca obiect un teren.

¹¹ Pentru caracterile antecontractului de vânzare-cumpărare, elementele și efectele sale, a se vedea: Chelaru, E., *Circulația juridică a terenurilor*, op. cit., pp. 221-239; Chirică, D., *Contracte speciale civile și comerciale*, vol. I, București, Editura Rosetti, 2005, pp. 189-210; Adam, I., *Drept civil. Drepturile reale principale*, București, Editura All Beck, 2005, pp. 230-234.

¹² Pentru varietățile de contracte preliminare sau preparatorii, a se vedea Schmidt, J., *Negotiation et conclusion de contrats*, Paris, Dalloz, 1982, pp. 245-262, *apud* Chelaru, E., op. cit., p. 146.

¹³ A se vedea Safta-Romano, E., *Sinteză teoretică și practică referitoare la antecontractul prevăzut de art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, Dreptul nr. 1/1991, p. 31.

¹⁴ Bîrsan, C., op. cit., pp. 150-151; Chelaru, E., op. cit., p. 147.

¹⁵ Pentru critica formulării folosite de vechea reglementare, a se vedea D. Chirică, *Condițiile de validitate și efectele promisiunii sinalagmatiche de vânzare-cumpărare*, P.R. nr. 1/2002, p. 37.

¹⁶ I.C.C.J., secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1212/2005, B.C. nr. 4/2005, p. 16-17 și Dreptul nr. 5/2006, p. 265.

¹⁷ Legea nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată de către cetățenii străini și apatrizii, precum și de către persoanele juridice străine, publicată în M. Of. nr. 1008 din 11 noiembrie 2006.

străine constituite în conformitate cu legislația națională a unui stat membru al Uniunii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în aceleași condiții prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române. Așadar, în privința dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor în România, textul evocat asimilează cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine cu persoanele fizice și juridice române. Această asimilare nu se produce însă în mod automat, ci într-un termen diferențiat, prevăzut de art. 4 și 5 ale Legii nr. 312/2005. Astfel, potrivit art. 4, cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, nerezidenți în România, apatrizii nerezidenți în România, dar având domiciliul într-un stat membru al Uniunii precum și persoanele juridice nerezidente în țara noastră, dar constituite în conformitate cu legislația națională a unui stat membru al Uniunii, pot dobândi dreptul de proprietate asupra unor terenuri pentru „reședințe secundare”, respectiv „sedii secundare”, la împlinirea a 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană, adică la împlinirea acestui termen ce a început să curgă de la data de 1 ianuarie 2007. De asemenea, art. 5 al legii dispune că aceleași categorii de persoane – cetățeni ai statelor membre și apatrizi dar cu domiciliul într-un stat membru al Uniunii sau în România, precum și persoanele juridice constituite în conformitate cu legislația unui stat membru al Uniunii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și asupra terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană, respectiv 1 ianuarie 2007. Aceste dispoziții nu se aplică însă fermierilor care desfășoară activități independente și sunt, după caz, sau cetățeni ai statelor membre ale Uniunii ori apatrizi cu domiciliul într-un asemenea stat și își stabilesc reședința în România, sau sunt apatrizi cu domiciliul în România. Aceste categorii de persoane dobândesc dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere, în aceleași condiții cu cele aplicabile cetățenilor români, chiar de la data aderării României la Uniunea Europeană [art. 5 alin. (2) și 4 din lege]. De asemenea, art. 5 alin. 5 din Legea nr. 312/2005 dispune că aceste persoane nu pot schimba destinația terenurilor agricole, a pădurilor și a terenurilor forestiere pe durata perioadei de tranziție care este de 5 ani de la data de 1 ianuarie 2007, data aderării României la Uniunea Europeană.

În cele din urmă, art. 6 din Legea nr. 312/2005 dispune că cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice aparținând statelor terțe vor putea dobândi drept de proprietate asupra terenurilor, în condițiile ce vor fi reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate; aceste persoane însă nu vor putea dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condiții mai favorabile decât cele aplicabile cetățenilor statelor membre ale Uniunii Europene și persoanelor juridice constituite în conformitate cu legislația națională a unui asemenea stat¹⁸.

2. Restituirea imobilelor preluate în mod abuziv de către stat sau alte persoane juridice, în conformitate cu Legea nr. 10/2001

2.1. Măsuri reparatorii¹⁹

În temeiul legii, prioritate are restituirea în natură și în mod subsidiar, dacă restituirea în natură nu este posibilă, operează restituirea prin echivalent²⁰ [art. 7 alin. (1) și (2)].

Restituirea în natură se face în următoarele situații:

a) în cazul reglementat de art. 16, modificat prin Legea nr. 247/2005, respectiv în situația imobilelor având destinația arătată în anexa nr. 2 lit. a - imobilele necesare și afectate exclusiv și nemijlocit activităților de interes public, de învățământ, sănătate, ori social-culturale, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora. Se au în vedere:

- imobile ocupate de unități și instituții de învățământ din sistemul de stat;

¹⁸ Dispozițiile evocate au ca scop aplicarea în România a principiului liberei circulații a tuturor bunurilor și serviciilor în cadrul Uniunii Europene –Bîrsan, C., *op. cit.*, pp. 152-153; Chelaru, E., *op. cit.*, pp. 154-157; Jora, C., Uță, L., *Drept civil. Curs de drepturi reale*, București, Editura Lumina Lex, 2007, pp. 130-136.

¹⁹ Pentru detalii a se vedea Frențiu, G. C., *Retrocedarea imobilelor preluate abuziv*, București, Editura Hamangiu, 2007, p. 130 și urm.; *Legislația privind retrocedarea imobilelor preluate abuziv*, București, Editura Hamangiu, 2007.

²⁰ În vechea reglementare, art. 9 alin. (2), abrogat prin Legea nr. 247/2005, măsurile reparatorii prin echivalent puteau consta în următoarele forme: compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de deținător; acordarea de acțiuni la societățile comerciale tranzacționate pe piața de capital; acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare; acordarea de despăgubiri bănești. În prezent se au în vedere despăgubirile bănești sau compensări cu alte bunuri și servicii oferite în echivalent, cu acordul persoanei îndreptățite.

- imobile ocupate de unități sanitare și de asistență medico-sociale din sistemul public;
- imobile ocupate de instituții publice;
- imobile ocupate de instituții culturale.

Potrivit dispozițiilor **Legii nr. 74/2007 pentru modificarea Legii nr. 10/2001**, foștii proprietari cărora li s-au restituit imobilele mai sus arătate, au obligația de a menține afectarea lor pe o durată de până la 3 ani, pentru imobilele ocupate de instituții publice, respectiv până la 5 ani pentru celelalte categorii de imobile.

În acest interval plata cheltuielilor de întreținere aferente imobilului respectiv revine deținătorilor.

Proprietarii vor intra în posesia imobilelor restituite în termen de cel mult 5 ani de la redobândirea dreptului de proprietate. Prin excepție, dacă proprietarul pune la dispoziție un alt imobil corespunzător desfășurării adecvate a activității inițiale, utilizatorul este obligat ca, în termen de 90 de zile, să procedeze la eliberarea acestuia [art. 16 alin. (2), (3), (4)].

b) în cazurile reglementate de art. 10 alin. (3) și (4), și anume:

- terenurile pe care s-au ridicat construcții neautorizate în condițiile legii după data de 1 ianuarie 1990, precum și construcții ușoare sau demontabile;
- terenurile fără construcții afectate de lucrări de investiții de interes public aprobate, dacă nu a început construcția acestora, ori lucrările aprobate au fost abandonate;
- imobilele rechiziționate în baza Legii nr. 139/1940 și ale căror construcții edificate pe acestea au fost distruse în timpul războiului, dacă proprietarii nu au primit despăgubiri.

c) în cazul prevăzut de art. 12,: *„imobilele deținute de stat, de o organizație cooperatistă, sau de orice altă persoană juridică prevăzută de art. 21 alin. (1), (2) și (4) – regie autonomă, societate sau companie națională, societate la care statul sau o autoritate a administrației publice centrale sau locale este acționar sau asociat majoritar, unitate administrativ-teritorială – dacă persoana îndreptățită a primit o despăgubire, restituirea în natură este condiționată de rambursarea unei sume reprezentând valoarea despăgubirii primite, actualizată cu coeficientul de actualizare stabilii”.*

d) potrivit art. 20 alin. (1), *„persoanele care au primit despăgubiri în condițiile Legii nr. 112/1995 pot solicita numai restituirea în natură, cu obligația returnării sumei reprezentând despăgubirea primită, actualizată cu indicele inflației dacă imobilul nu a fost vândut până la data intrării în vigoare a prezentei legi”.*

Măsurile reparatorii prin echivalent sunt obligatorii:

a) în următoarele ipoteze, reglementate de art. 18 din lege, și anume:

- **persoana îndreptățită era asociat la persoana juridică proprietară a imobilelor și a activelor la data preluării acestora în mod abuziv (art. 18 lit. a).** Se are în vedere situația imobilelor aparținând întreprinderilor naționalizate care aveau drept acționari și persoane fizice. Acestea sau moștenitorii lor pot solicita restituirea prin echivalent. Prin excepție se admite posibilitatea restituirii în natură dacă „persoana îndreptățită era unic asociat sau persoanele îndreptățite asociate erau membrii ai aceleiași familii”.

- **imobilul nu mai există la data intrării în vigoare a legii cu excepția imobilelor distruse ca urmare a unor calamități naturale (art. 18 lit. b).** Textul vizează numai imobilul – construcție, terenul nefiind susceptibil de dispariție. Desființarea clădirii trebuie să fie totală, în caz de desființare parțială fiind posibilă restituirea în natură. Dacă pieirea construcției a fost cauzată de o calamitate naturală, persoana îndreptățită numai are dreptul la restituire.

- **imobilul a fost înstrăinat cu respectarea dispozițiilor legale (art. 18 lit. c).** Restituirea în natură a imobilului respectiv ar însemna o veritabilă expropriere, cu încălcarea prevederilor legale. În cazul în care imobilul a fost vândut chiriașului, cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, persoana îndreptățită are dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent pentru valoarea de piață corespunzătoare a întregului imobil, teren și construcții, stabilită potrivit standardelor internaționale de evaluare. Dacă persoanele îndreptățite au primit despăgubiri potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, ele au dreptul la diferența dintre valoarea încasată, actualizată cu indicele inflației, și valoarea corespunzătoare imobilului. Cu acordul persoanei îndreptățite, măsurile reparatorii prin echivalent pot consta fie în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite de entitatea investită cu soluționarea notificării, fie în despăgubiri [art. 20 alin. (2) și (3)].

b) pentru imobilele evidențiate în patrimoniul unor societăți comerciale privatizate, sau care au fost înstrăinate [art. 29 alin. (1) și (2)].

Persoanele îndreptățite au dreptul la despăgubiri corespunzătoare valorii de piață a imobilelor solicitate. Măsurile reparatorii în echivalent se propun de către instituția publică care efectuează sau a efectuat privatizarea.

c) în situația bunurilor imobile preluate cu titlu valabil, înstrăinate sub orice formă din patrimoniul administrației publice centrale sau locale [art. 29 alin. (4)].

Persoana îndreptățită va notifica organele de conducere ale acesteia. Măsurile reparatorii în echivalent vor consta în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de către entitatea investită cu soluționarea notificării, cu acordul persoanei îndreptățite sau despăgubiri.

În cazurile prevăzute de art. 10 alin. (1) și (2) se acordă atât restituirea în natură cât și măsuri reparatorii prin echivalent, respectiv:

- în situația imobilelor preluate în mod abuziv și ale căror construcții edificate pe acestea au fost demolate total sau parțial, restituirea în natură se dispune pentru terenul liber și pentru construcțiile rămase nedemolate, iar pentru construcțiile demolate și terenurile ocupate măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent;

- în cazul în care pe terenurile pe care s-au aflat construcții preluate în mod abuziv s-au edificat noi construcții, autorizate, persoana îndreptățită va obține restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, iar pentru suprafața ocupată de construcții noi, cea afectată servituților legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale, măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent.

2.2. Regimul stabilirii și plății despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv (Titlul VII din Legea nr. 247/2005)

Domeniul de aplicare a legii are în vedere procedura de acordare a următoarelor despăgubiri:

- despăgubiri aferente imobilelor care nu pot fi restituite în natură, rezultate din aplicarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv, a O.U.G. nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, a O.U.G. nr. 83/1999 privind restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România;

- despăgubiri propuse prin decizia motivată a conducătorului instituției publice implicate în privatizare sau, după caz, prin ordinul ministrului finanțelor publice, în baza Legii nr. 10/2001;

- despăgubiri acordate în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000.

Pentru asigurarea resurselor financiare necesare acordării de despăgubiri, s-a înființat organismul de plasament colectiv în valori mobiliare denumit Fondul Proprietatea. Acesta este entitatea destinată realizării plății prin echivalent a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada de referință a actelor normative amintite.

Pentru actualizarea și stabilirea cuantumului final al despăgubirilor care se acordă, s-a constituit în subordinea Ministerului Economiei și Finanțelor²¹, Comisia Centrală pentru Stabilirea Despăgubirilor. Aceasta este competentă să dispună emiterea deciziilor referitoare la acordarea de titluri de despăgubire, și să ia unele măsuri legale, necesare aplicării legii.

Deciziile/ dispozițiile emise de entitățile investite cu soluționarea notificărilor, a cererilor de retrocedare, sau după caz, ordinele conducătorilor administrației publice centrale investite cu soluționarea notificărilor și în care s-au consemnat sume care urmează a se acorda ca despăgubire, însoțite de situația juridică actuală a imobilului obiect al restituirii și întreaga documentație, se predau pe bază de proces-verbal de predare-primire Secretariatului Comisiei Centrale, pe județe, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data intrării în vigoare a legii.

Notificările formulate potrivit Legii nr. 10/2001, care nu au fost soluționate până la data intrării în vigoare a legii, se predau pe bază de proces-verbal de predare-primire Secretariatului Comisiei Centrale.

²¹ Prin H. G. nr. 386/2007, privind organizarea și funcționarea Ministerului Economiei și Finanțelor, Comisia Centrală pentru Stabilirea Despăgubirilor a trecut din subordinea Cancelariei Primului-Ministru în subordinea Ministerului Economiei și Finanțelor [art. 14 alin. (5)].

În termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a legii, Biroul Central va proceda la predarea către Secretariatul Comisiei Centrale a tuturor documentațiilor depuse de titularii deciziilor/ dispozițiilor motivate prin care s-a stabilit ca măsură reparatorie acordarea de titluri de valoare nominală și care nu au fost soluționate până la data intrării în vigoare a legii.

Pe baza situației juridice a imobilului pentru care s-a propus acordarea de despăgubiri, Secretariatul Comisiei Centrale va proceda la analiza dosarelor în scopul verificării legalității respingerii cererilor de restituire în natură. Secretariatul va proceda la centralizarea dosarelor în care, în mod întemeiat, cererea de restituire în natură a fost respinsă, după care acestea vor fi transmise evaluatorului sau unei societăți de evaluare.

După primirea dosarului, evaluatorul sau societatea de evaluare va efectua procedura de specialitate, și va întocmi raportul de evaluare pe care îl va trimite Comisiei Centrale. Raportul conține cuantumul despăgubirilor în limita cărora vor fi acordate titlurile de despăgubire.

În baza raportului de evaluare, Comisia Centrală va proceda fie la emiterea deciziei reprezentând titlul de despăgubire, fie la trimiterea dosarului spre reevaluare.

Dacă pe baza constatărilor, Secretariatul Comisiei Centrale stabilește că imobilul pentru care s-a stabilit plata de despăgubiri este restituibil în natură, prin decizie motivată va proceda la restituirea acestuia [art. 21 alin. (1)].

Deciziile adoptate de Comisia Centrală pot fi atacate cu contestație în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, în contradictoriu cu statul, reprezentat prin Comisia Centrală pentru Stabilirea Despăgubirilor.

Pornind de la dispozițiile art. 26 alin. (3) din legea reparatorie specială, tribunalul poate fi sesizat de persoana care se consideră îndreptățită în următoarele situații:

1. Dacă notificarea sau cererea de restituire formulată s-a respins în întregime²²;
2. Dacă s-a respins cererea de restituire în natură și s-au acordat măsuri reparatorii prin echivalent, fie sub forma compensării cu alte bunuri sau servicii, fie sub cea a propunerii de acordare de măsuri reparatorii sub formă de despăgubiri în condițiile legii speciale – titlul VII din Legea nr. 247/2005²³;
3. Dacă s-a respins cererea de restituire în natură și cererea de compensare cu alte bunuri și servicii, fiind propuse măsuri reparatorii prin echivalent constând în propunerea de acordare de măsuri reparatorii sub formă de despăgubiri în condițiile legii speciale²⁴.

Prin decizia nr. XX din 19 martie 2007 pronunțată în interesul legii de Secțiunile Unite ale Înaltei Curți de Justiție și Casație, s-a statuat că instanța de judecată este competentă să soluționeze pe fond nu numai contestația formulată împotriva deciziei/ dispoziției de respingere a cererilor prin care s-a solicitat restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv, ci și acțiunea persoanei îndreptățite în cazul refuzului nejustificat al entității deținătoare de a răspunde la notificarea părții interesate²⁵.

²² Motivele respingerii pot fi variate: imobilul nu intră sub incidența legii speciale reparatorii, titularul cererii de restituire nu face dovada calității de proprietar sau moștenitor al fostului proprietar, notificarea lipsește sau a fost depusă cu depășirea termenului legal.

²³ Titlul VII a fost modificat și completat prin O.U.G. nr. 81/2007 pentru accelerarea procedurii de acordare a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, publicată în M. Of. nr. 446/29.06.2007.

²⁴ Pentru opinia conform căreia tribunalul poate fi sesizat și cu contestația împotriva deciziei sau dispoziției prin care entitatea investită cu soluționarea notificării respinge cererea de compensare cu alte bunuri și servicii, a se vedea, Frențiu, G. C., *op. cit.*, pp. 173-174.

²⁵ Pentru detalii, a se vedea, Frențiu, G. C., *Obligația instanței sesizate prin contestația celui care se consideră îndreptățit ca urmare a respingerii notificării sale, formulată în temeiul Legii nr. 10/2001*, în Dreptul nr. 4/2008, pp. 154-164.

Bibliografie:

1. Adam, I., *Drept civil. Drepturile reale principale*, București, Editura All Beck, 2005.
2. Bîrsan, C., *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a II-a, revăzută și adăugită, București, Editura Hamangiu, 2007
3. Boroi, G., Stănciulescu, L., *Drept civil. Curs selectiv pentru licență*, ed. a III-a, revăzută și actualizată, București, Editura Hamangiu, 2006
4. Chelaru, E. *Drept civil. Drepturi reale principale*, ed. a II-a, București, Editura C. H. Beck, 2006;
5. Chirică, D., *Condițiile de validitate și efectele promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare*, P.R. nr. 1/2002.
6. Chirică, D., *Contracte speciale civile și comerciale*, vol. I, București, Editura Rosetti, 2005.
7. Jora, C., Uță, L., *Drept civil. Curs de drepturi reale*, București, Editura Lumina Lex, 2007.
8. Jora, C., Uță, L., *Unele considerații privind circulația juridică a terenurilor, în corelarea prevederilor Titlului X al Legii nr. 247/2005 cu acelea ale Legii nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine*, în Revista de Drept Comercial nr. 1/2006
9. Pop, L., Harosa, L.-M., *Drept civil. Drepturi reale principale*, București, Editura Universul Juridic, 2006
10. Safta-Romano, E., *Sinteză teoretică și practică referitoare la antecontractul prevăzut de art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, Dreptul nr.1/1991.