

**POLITICILE PUBLICE PRIVIND INTABULAREA DREPTULUI DE
PROPRIETATE. ASPECTE PRACTICE**

**PUBLIC POLICIES ON PROPERTY RIGHT REGISTRATION.
PRACTICAL ASPECTS**

CARMEN-MARIANA DIACONU¹

Rezumat: Dreptul de proprietate, constituie alături de alte drepturi și libertăți constituționale fundamentul unui stat democratic. Constituția României, atât în forma sa din 1991 cât și în cea din 1993 a consfințit acest aspect, respectarea dreptului de proprietate indiferent de titularul său și implicit de natura sa, publică sau privată, fiind garantat prin prisma dispozițiilor constituționale cuprinse de art.44. Pentru atingerea scopului declarativ urmărit de norma constituțională esențială, așa cum rezultă din modul de interpretare și aplicare al art. 1 alin. 1 din Protocolul I la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, este ca proprietarul să se bucure efectiv de plenitudinea atributelor dreptului de proprietate, așa cum este definit de art. 555 cod civil, ca dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Cuvinte cheie: dreptul de proprietate, posesia, respectarea dreptului de proprietate, attributele dreptului de proprietate

Abstract: Property right is, in addition to other constitutional rights and freedoms, the foundation of a democratic state. The Romanian Constitution, both in its 1991 and 1993 forms, enshrined this aspect, thus the right to property, regardless of its holder and hence its public or private nature, is guaranteed by the constitutional provisions stated in Article 44. To achieve the declarative goal pursued by the constitutional provision, it is essential, as it appears from the interpretation and application of Article 1 paragraph 1 of Protocol I to the European Convention on Human Rights, for the owner to actually enjoy all attributes of property right, as defined by Article 555 of the Civil Code, namely the holder's right to exclusively, absolutely and perpetually possess, use and own, within the limits set by law.

Key-words: Property right, owner, possession, real property warranties

¹ Lector univ. dr., Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară „Ion Ionescu de la Brad” Iași, Facultatea de Agricultură Departamentul Agroeconomie, email: avocaticarmendiaconu@gmail.com

Introducere. Prezentul studiu își propune să prezinte, atât din perspectiva practicii judiciare în materie, cât și din perspectiva cazuisticii autorului studiului în calitatea sa de avocat, problematica fie a unui vid legislativ, fie a unei aplicări defectuoase a legii 7/1996² a cadastrului și a publicității imobiliare, cu privire la intabularea dreptului de proprietate.

Operațiunea de intabulare a dreptului de proprietate echivalează, într-o viziune a practicianului, cu o exercitare efectivă a dreptului de dispoziție a titularului dreptului de proprietate cu privire la un bun imobil. Ea implică o solicitare efectuată de titularul dreptului de proprietate către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Județeană în a cărui rază teritorială se află respectivul bun imobil cu privire la înscrierea sa în registrul de carte funciară și implicit înregistrarea sa în planul parcelar teritorial, așa cum este avizat de instituția cadastrului.

Procedura de intabulare a dreptului de proprietate vizează pe de-o parte, aspecte tehnice legate de indicatorii cadastrali³, pe de altă parte la actele de proveniență a bunului imobil, de la primul proprietar și până la cel care face efectiv solicitarea.

Aspecte legale abordate. Soluții. În contextul legislativ actual, posibilitatea proprietarului de a dispune efectiv de dreptul său de proprietate, nu se poate realiza fără intabularea acestuia, aspect care echivalează, din perspectiva legislației conexe⁴, cu imposibilitatea transmiterii dreptului de proprietate prin acte de dispoziție precum vânzare-cumpărare sau donație, respectiv imposibilitatea edificării unei construcții și implicit obținerea unei autorizații de construire, iar în cazul existenței construcției imposibilitatea obținerii unei autorizații de reparație.⁵

² Republicată în temeiul prevederilor art. III din Legea nr. 150/2015 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în M. Of., Partea I, nr. 459 din 25 iunie 2015, dându-se textelor o nouă numerotare.

³ Se referă la tarla și parcelă, la categoria de folosință (care poate fi arabilă, vii, livezi, pășuni, curți-construcții).

⁴ Lege nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în temeiul art. II alin. (1) din Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în M. Of., Partea I, nr. 487 din 31 mai 2004, dându-se textelor o nouă numerotare; art. 885 Cod Civil coroborat cu art. 888 Cod Civil.

⁵ Autorul studiului are în vedere situația titularilor dreptului de proprietate care au dobândit acest drept anterior anului 2000 dată până la care perfectarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică nu era condiționată de deschiderea Cărții Funciare pentru bunul

Legea cadastrului nr. 7/1996, în mod aparent a acoperit diverse necesități practice prin prisma dispozițiilor articolului 13⁶. Argumentul de text anterior indicat la o primă lecturare permite inclusiv intabularea posesiei unui bun imobil în absența actelor juridice care echivalează cu un just titlu, așa cum sunt enumerate în art. 888 din Codul Civil⁷. Astfel la nivel teoretic și declarativ dispozițiile articolului 13 se corelează cu dispozițiile art. 931⁸ din actualul cod civil care permite uzucapiunea tabulară de 5 ani a posesorului fără just titlu (orice formă de act autentic) contra proprietarului nediligent.

Posibilitatea intabulării efective a posesiei cu sau fără just titlu și bine înțeles cu respectarea principiului liberului amplasament din perspectiva indicatorilor cadastrali dați de tarla (solă), respectiv parcelă are un dublu scop economic. Stabilitatea și certitudinea dreptului de proprietate aduce un echilibru mediului economic, axat pe dreptul de proprietate, cu trimitere ca predilecție la activitățile cu profil agricol. Accesarea fondurilor europene chiar și pentru cele din afara afacerilor agricole, în ipoteza în care implică garanții imobiliare, presupune ca dreptul de proprietate să fie intabulat și implicit să nu existe litigii.

Cel de-al doilea scop economic pe care îl identificăm este legat de fiscalitate și de colectarea banilor și impozitelor pe bunuri imobile la bugetele locale. Apreciem că situația proprietăților din România este reflectată și de contextele istorice ale acesteia. Înainte de anii 1990 aceste

imobil tranzacționat corelată cu înscrierea dreptului de proprietate pe numele persoanei care avea calitatea de vânzător.

⁶ În cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurătorilor și sub condiția prezentării următoarelor documente:

a) fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;

b) adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că:

(i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar;

(ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

⁷ Înscrisura în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.

⁸ (1) Drepturile celui care a fost înscris, fără cauză legitimă, în cartea funciară, ca proprietar al unui imobil sau titular al unui alt drept real, nu mai pot fi contestate când cel înscris cu bună-credință a posedat imobilul timp de 5 ani după momentul înregistrării cererii de înscriere, dacă posesia sa a fost neviciată.

probleme nu existau, dat fiind extinderea proprietății publice legiferată de Constituția din anul 1952 și ulterior de cea din 1965, care se refereau în art. 5-9, respectiv la art. 6-9 la proprietatea particulară și la cea socialistă, clasificată la rândul ei în proprietate de stat respectiv cooperatistă-colectivistă.

Conceptul de indicatori cadastrali, dați de tarla și parcelă, percepuți ca coordonate fizice în spațiu de delimitare, în planul parcelar avizat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară prin Oficiile și Birourile de Cadastru este specific anilor 2000. Temporal, atunci se instituie obligativitatea intabulării proprietăților pentru ipoteza actelor de dispoziție. Acest aspect a avut ulterior incidență și în legislația urbanismului (Legea nr. 50/1991 modificată și actualizată), făcând imposibilă astfel obținerea autorizației de construire în absența intabulării dreptului de proprietate.

Printre puținele aspecte neafectate de obligația intabulării rămânea cedarea folosinței bunurilor imobile cu destinație agricolă prin intermediul contractelor de arendare reglementate inițial de Legea nr. 16/1994 - abrogată de actualul Cod Civil – Legea nr. 287 din 2009 și în prezent legiferat de Secțiunea a 3-a „Reguli particulare în materia arendării”, art. 1836-1850 Cod Civil actual.

Raportat la dispozițiile O.U.G. nr. 3/2015⁹ pentru aprobarea schemelor de plăți care se aplică în agricultură în perioada 2015-2020 și pentru modificarea art. 2 din Legea nr. 36/1991¹⁰ privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură rezultă că pentru primirea subvenției de către cei care exploatează agricol terenul, în vederea primirii subvenției vor fi obligați să prezinte în documentația aferentă cererii depusă la APIA și dovada intabulării dreptului de proprietate.

Realitatea prezentă este că pe lipsa fondurilor pecuniare personale, pe existența erorilor în emiterea titlurilor de proprietate, pe fondul partajelor succesoriale nedezbătute, chiar termenul dat de către Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale respectiv 2020 nu este unul real. Totodată, chiar termenul acordat de Legea nr. 165 din 2013¹¹ privind măsurile de finalizare a procesului de restituire în natură sau prin echivalența imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, nu rezolvă stabilitatea fondului funciar. Suntem în anul 2016, iar pe rolul instanțelor

⁹ Publicat în M. Of., nr. 191 din 23 martie 2015

¹⁰ Publicat în M. Of. , nr. 97 din 6 mai 1991

¹¹ Publicată în M. Of. , nr. 278 din 17 mai 2013

sunt înregistrate cereri pe fondul funciar, calificate în baza dispozițiilor Legii nr. 165 din 2013 ca fiind premature. Comisiile locale de fond funciar, cărora le revine competența administrativă de rezolvare a cererilor de rectificarea a titlurilor de proprietate se bazează pe termenul de 60 de luni (art. 33 alin. 1 din lege) și fără a înregistra în activitatea lor un progres real.

Concluzii

Având în vedere problematica diversificată pe care am încercat să o prezentăm într-un mod sintetic și care reflectă problemele de ordin practic întâmpinate de titularii unor drepturi reale cu privire la bunurile imobile privind intabularea lor, operațiune care în actualul context legislativ echivalează cu exercitarea efectivă a lui *jus abutendi*, apreciem oportună prezenta propunere de *lege ferenda*. Astfel, conchidem că din punctul nostru de vedere s-ar impune cu scopul rezolvării problemelor identificate și expuse în prezentul articol, care echivalează cu modificarea și completarea articolului 13 cu alin. (16) și alin. (17) din Legea nr. 7 din 13 martie 1996 cadastrului și a publicității imobiliare:

Alin. (16) Se reglementează ca excepție raportat la ipotezele avute în vedere de alineatele anterioare, intabularea dreptului de proprietate de către arendași:

- a. în situația în care arendatorul persoana fizică decedează iar moștenitorii nu realizează dezbaterea succesorală într-un termen de 3 luni, arendașul poate intabula terenul în lipsa certificatului de moștenitor pe baza adevărinței data de Unitatea Administrativ Teritorială în care defunctul și-a avut ultimul domiciliu;
- b. în situația în care arendașul a luat în arendă terenul a cărui just titlu este un contract de vânzare - cumpărare de drepturi succesoriale, acesta poate intabula terenul în lipsa certificatului de moștenitor și a altor acte subsecvente și anterioare tranzacției

Alin. (17) Se reglementează intabularea posesiei fără actele avute în vedere de art. 888 Cod Civil:

a) în scopul reglementat de articolul 931 din noul cod civil, în lipsa unui just titlu condiționată de existența unui amplasament liber raportat la planul parcelar avizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

b) în situația în care imobilul vizat de procedura de intabulare este o construcție fără autorizație este permisă intabularea în lipsa acesteia, dacă

solicitantul prezintă un raport realizat de un expert judiciar în construcții privind respectarea condițiilor de siguranță și calitate.

Conchidem că propunerea de *lege ferenda* pe care o expunem în prezentul articol prin prezentul studiu o apreciem ca fiind necesară nu doar în contextul statului de drept garant al dreptului de proprietate dar și în lumina conceptului de securitate națională, care include stabilitatea economică, posibilă a fi realizabilă de la premiza siguranței circuitului civil și implicit de aspectul practic ca planul cadastral general sa reflecte realitatea din teren corelată cu situația reală a titularilor drepturilor imobiliare sau al posesorilor *de facto* al acestora.