

**Evidențierea reglementărilor privind circulația juridică
a terenurilor și construcțiilor anterior și după intrarea
în vigoare a Noului Cod civil.**

Măsuri legislative de retrocedare a proprietăților

**Highlighting Regulations on the Legal Circulation of Land and
Buildings, Both Before and After the Entry into Force of the New
Civil Code. Legislative Solutions for the Restitution of Property**

Codrin Macovei¹, Mirela Carmen Dobriță²

Rezumat: În acest articol se realizează un examen al reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor și construcțiilor, atât anterior, cât și după intrarea în vigoare a Noului Cod civil, cu evidențierea evoluției reglementărilor și a modificărilor survenite. Sunt punctate principiile aplicabile circulației juridice a terenurilor și construcțiilor și evoluția modificărilor acestora. În articol se fac corelații privind măsurile legislative de retrocedare a proprietăților.

Cuvinte-cheie: circulație juridică, terenuri, construcții, publicitate imobiliară, formă autentică, valabilitate.

Abstract: This article analyzes the regulations concerning the legal movement of land and buildings, both before and after the entry into force of the New Civil Code, with the emphasis on evolution of regulations and on regulation changes. The principles applicable to the legal circulation of land and buildings and the evolution of their changes are highlighted. The article contains considerations between the legislative measures for the restitution of properties.

Keywords: legal circulation, land, construction, real estate evidence, authentic form, validity.

¹ Lector univ. dr., Facultatea de Drept, Universitatea „Alexandru Ioan Cuza” din Iași, email: mcodrin@uaic.ro.

² Asist. univ. dr., Facultatea de Drept, Universitatea „Alexandru Ioan Cuza” din Iași, email: mirela.dobrita@uaic.ro.

I. Circulația juridică a terenurilor

1. Un prim accent trebuie pus pe *principiul liberei circulații a terenurilor conform căruia terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil general*, de la care există excepții și limitări. Terenurile se pot înstrăina și pot fi dobândite în mod liber prin modurile prevăzute de lege, adică prin contract, testament, succesiune, uzucapiune etc. Se poate înstrăina dreptul de proprietate și se pot constitui drepturi reale principale, dezmembrăminte ale proprietății.

2. Codul civil din 1864

Codul civil anterior nu conținea dispoziții speciale privind circulația juridică a terenurilor proprietate privată, fiind aplicabile dispozițiile generale³.

O astfel de dispoziție generală este cea din art. 475 în baza căruia oricine poate dispune liber de bunurile ce sunt ale lui, cu modificările stabilite prin lege.

O altă normă generală aplicabilă privește transmiterea drepturilor din momentul încheierii contractului prin efectul consimțământului părților; conform art. 971, în contractele ce au de obiect translația proprietății, sau unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților, și lucrul rămâne în rizico-pericolul dobânditorului, chiar când nu i s-a făcut tradițiunea lucrului.

Din aceste dispoziții rezultă că în baza Codului civil anterior din 1864 în cazul înstrăinărilor de terenuri se aplica principiul consensualismului: vânzarea se perfectează din momentul realizării acordului de voință al părților, fără a fi necesară o anumită formă prescrisă de lege. În acest sens, conform art. 1295 alin. (1) VCC, vinderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul încă nu se

³ Pentru detalii, a se vedea C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale în reglementarea Noului Cod civil*, Ediția a 3-a, Editura Hamangiu, București, 2017, p. 117; I. Urs, P. E. Ispas, *Drept civil. Teoria drepturilor reale*, Ediția a 2-a, Editura Hamangiu, București, 2015, pp. 92-93; Cu privire la analiza evoluției reglementărilor legale privind circulația juridică a terenurilor (Legea nr. 203/1947, Decretul nr. 151/1950 privind comasarea și circulația bunurilor agricole, abrogat și înlocuit prin Lege 59/1974, Decretul 221/1950, Decretul nr. 144/1958, Legea 19/1968 privind regimul juridic al terenurilor cu sau fără construcții de pe teritoriul orașelor și municipiilor, Legea 58 și 59/1974, Decretul 112/1984 de modificare a Legii nr. 59/1974, Decretul lege nr. 1/1989, Legea nr. 9/1990), a se vedea și C. Jora, I. Ciochină Barbu, Cristian Constantin Corbu, *Drept civil. Drepturi reale*, Ediția a 2-a revizuită, Editura Universul Juridic, București, 2015, pp. 137-141.

va fi numărat. Există excepții de la principiul consensualismului în cazul terenurilor de exemplu pentru înstrăinări prin donații, testament, ipotecă.

3. Perioada anterioară anului 1990

În perioada 1945 (instaurarea regimului totalitar) – 1990 terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil general și pot fi înstrăinate și dobândite în modurile prevăzute de lege, însă pentru transmiterea dreptului de proprietate și constituirea de drepturi reale era necesară: 1) o autorizație administrativă prealabilă dată în baza unui control administrativ prealabil cerut în cazul înstrăinărilor de terenuri; 2) încheierea actului juridic în formă autentică, cerință introdusă ca o condiție de validitate⁴. Ambele condiții erau cerute sub sancțiunea nulității absolute a actului încheiat cu nerespectarea acestora.

În anul 1974 sunt adoptate anumite legi prin care se realizează scoaterea terenurilor din circuitul civil general⁵, iar singurul mod permis de lege prin care puteau fi dobândite terenurile era prin moștenire legală, fără a putea fi dobândite prin testament, prin uzucapiune etc. Conform art. 30 alin. 1 din Legea nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și a localităților urbane și rurale, dobândirea terenurilor cuprinse în perimetrul constructibil al localităților urbane și rurale se poate face numai prin moștenire legală, fiind interzisă înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a acestor terenuri. În baza art. 44 din Legea nr. 59/1974 privind fondul funciar, dobândirea de terenuri agricole se poate face numai prin moștenire legală, fiind interzisă înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a acestor terenuri.

Conform art. 30 alin. 2 din Legea nr. 58/1974, în caz de înstrăinare a construcțiilor, terenul aferent acestor construcții trecea în proprietatea statului cu plata unei despăgubiri, iar conform alin. 3 dobânditorul construcției primea din partea statului în folosință terenul necesar în limitele prevăzute de art. 8 și 17 din lege (suprafețele de teren necesare pentru construirea de locuințe și anexe gospodărești erau în suprafața de 200-250 mp).

4. Perioada de după decembrie 1989

După decembrie 1989, prin efectul abrogării Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și a localităților urbane și rurale prin Decretul-lege nr.

⁴ Pentru dezvoltări a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 117-118.

⁵ Pentru dezvoltări, a se vedea E. Chelaru, *Circulația juridică a terenurilor*, Editura All Beck, București, 1999, pp. 17-31, pp. 37-46.

1/1989 și al abrogării dispozițiilor care interziceau înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a terenurilor din Legii nr. 59/1974 terenurile proprietate privată sunt introduse în circuitul civil general și pot fi înstrăinate.

Se prevede aplicarea principiului consensualismului în cazul înstrăinărilor de terenuri, fără a se impune respectarea formei autentice sau a altor autorizații administrative prealabile.

Deși există unele limite pentru circulația juridică a terenurilor din localitățile urbane, în sensul că Decretul nr. 144/1958 prevedea că este obligatorie obținerea autorizației prealabile pentru executarea unor lucrări, aceste dispoziții sunt abrogate în anul 1991.

În anul 1990 legiuitorul a interzis temporar înstrăinarea terenurilor prin acte juridice între vii, indiferent dacă sunt situate în localitate sau în afara localității. Conform art. 1 din Legea nr. 9 din 31 iulie 1990 privind interzicerea temporară a înstrăinării terenurilor prin acte între vii, până la adoptarea unei noi reglementări legale privind regimul fondului funciar se interzice înstrăinarea, prin acte între vii, a terenurilor de orice fel, situate înăuntrul sau în afară localităților. Se exceptează terenurile aferente construcțiilor care se înstrăinează, inclusiv curtea, în suprafața de cel mult 1.000 metri pătrați.

Conform art. 15 din Decretul-lege nr. 61/1990 se prevede că, în caz de înstrăinare a locuinței dobândite în condițiile instituite, se transmite asupra dobânditorului și dreptul de folosință asupra terenului, pe durata existenței construcției.

Ulterior, regimul juridic al circulației terenurilor a fost reglementat de Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar, de Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor (care abrogă dispozițiile corespunzătoare din Legea nr. 18/1991), de Ordonanța de urgență nr. 226 din 24 noiembrie 2000 privind circulația juridică a terenurilor cu destinație forestieră, de Titlul X privind Circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției (care abrogă Legea 54 și OUG 226), abrogată la rândul ei de Legea nr. 71/2011, odată cu în vigoare a Noului Cod civil.

5. *Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar (Monitorul Oficial nr. 37 din 20 februarie 1991, republicată în anul 1998)*

Legea fondului funciar consacră principiul liberei circulații a terenurilor conform căruia terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil general⁶. Conform art. 45 din lege (în forma inițială), terenurile proprietate privată, indiferent de titularul lor, sunt și rămân în circuitul civil. Ele pot fi dobândite și înstrăinate prin oricare din modurile stabilite de legislația civilă, cu respectarea dispozițiilor din lege. Astfel, terenurile sunt în circuitul civil și se liberalizează circulația juridică a acestora.

Legea prevede că actele de înstrăinare între vii a terenurilor situate în intravilan sau extravilan trebuie să respecte forma autentică (conform art. 46 alin. 1 din lege în forma inițială).

Este prevăzută în lege incapacitatea de a depăși prin acte de dobândire între vii limita de 100 ha teren agricol în echivalent arabil de familie, sub sancțiunea nulității absolute a actului, totale sau parțiale (conform art. 46 alin. 2 din lege în forma inițială).

Este prevăzută în lege incapacitatea persoanelor fizice care nu au cetățenia română și domiciliul în România, precum și a persoanelor juridice care nu au naționalitate română și sediul în România, de a dobândi în proprietate terenuri de orice fel prin acte între vii (art. 47 alin. 1 din lege în forma inițială). Dacă aceste persoane dobândeau în proprietate terenuri prin moștenire erau obligate să le înstrăineze în termen de 1 an de la data dobândirii, sub sancțiunea trecerii în mod gratuit a acestora în proprietatea statului (art. 47 alin. 2 din lege în forma inițială), această prevedere fiind declarată neconstituțională⁷.

Legea dispunea că înstrăinarea de terenuri agricole situate în extravilan, prin vânzare, se putea face cu exercitarea dreptului de preemțiune, în condițiile art. 48 din lege în forma inițială, cu scopul de a evita fărâmițarea excesivă a terenurilor și pentru a asigura o bună exploatare a terenurilor agricole.

Conform art. 51 din lege în forma inițială, schimbul de terenuri între persoane fizice se făcea prin acordul acestora, prin act autentic, cu respectarea

⁶ Pentru dezvoltări privind regimul juridic al circulației terenurilor instituit prin Legea nr. 18/1991, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 118-119; I. Urs, P. E. Ispas, *op. cit.*, pp. 94-95; C. Jora, I. Ciochină Barbu, C. Constantin Corbu, *op. cit.*, p. 139; E. Chelaru, *Circulația juridică a terenurilor*, *op. cit.*, pp. 48-141.

⁷ Decizia nr. 342/1997 a C.C.R., publicată în M.O. nr. 333 din 27.11.1997.

limitei de 100 ha teren agricol în echivalent arabil de familie, sub sancțiunea nulității absolute a actului. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobânda situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale.

Trebuie avută în vedere și interzicerea înstrăinării terenurilor care au făcut obiectul constituirii dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 18 în forma republicată în Monitorul Oficial nr. 1 din 5 ianuarie 1998; conform art. 32 alin. 1, terenul atribuit conform art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

6. Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor (Monitorul Oficial nr. 102 din 4 martie 1998)

Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor⁸ abrogă dispozițiile privind circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 18/1991. Prin Legea nr. 54/1998 (abrogată în prezent) se liberalizează circulația juridică a terenurilor proprietate privată, fiind reluate unele principii consacrate anterior.

Legea nr. 54/1998 prevede principiul liberei circulații, conform căruia terenurile proprietate privată, indiferent de titularul lor, sunt și rămân în circuitul civil (art. 1 din lege). Astfel, terenurile proprietate privată pot fi înstrăinate și dobândite în mod liber, prin modurile prevăzute de lege.

Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute a actului (art. 2 alin. 1 și art. 14 din lege). Această regulă nu se aplică și pentru transmisiunile prin acte juridice *mortis causa* deoarece în cazul acestora se aplică regulile dreptului succesoral.

Este prevăzută incapacitatea de a depăși prin actul de dobândire limita de 200 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie, sub sancțiunea nulității absolute a actului, totale sau parțiale (art. 2 alin. 2 din lege). Este definită noțiunea

⁸ Pentru dezvoltări privind principiile și regimul juridic al circulației terenurilor instituit prin Legea nr. 54/1998, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 119-122; Jora, I. Ciocină Barbu, C. Constantin Corbu, *op. cit.*, pp. 138-139; E. Chelaru, *Circulația juridică a terenurilor*, *op. cit.*, pp. 142-198; Eugen Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Editura All Beck, București, 1999, pp. 97-107; Eugen Chelaru, *Despre circulația juridică a terenurilor*, *Revista de Științe Juridice*, nr.1/2006, pp. 10-11, [Online] la <http://drept.ucv.ro/R SJ/images/articole/2006/R SJ1/0102ChelaruEugen.pdf>.

de familie (art. 2 alin. 2 teza a doua din lege) ca fiind formată din soții și copiii necăsătoriți, dacă gospodăresc împreună cu părinții lor. Deși legea califică greșit sancțiunea aplicabilă în cazul depășirii acestei limite ca reducere (împrumutată din materia reducerii liberalităților excesive), în realitate este vorba de efectul urmărit, acela de a opera o reducere până la limita de 200 ha, ceea ce se realizează prin intermediul aplicării sancțiunii nulității absolute a actului, totale sau parțiale.

Conform art. 41 alin. (2) din Constituția României din 1991, proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular, iar cetățenii străini și apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor.

Pe această direcție, Legea nr. 54/1998 prevede că cetățenii străini și apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România, iar persoanele juridice străine nu pot dobândi terenuri în România prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte (art. 3 alin. 1 și 3 din lege). Prin excepție, persoanele fizice care au cetățenie română și domiciliul în străinătate pot dobândi în România, prin acte juridice între vii și prin moștenire, terenuri de orice fel. Se observă cu privire la acest aspect o diferență față de dispozițiile din Legea nr. 18/1991 care impunea cerința cetățeniei române și a domiciliului în România.

Legea nr. 54/1998 dispune că înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea dreptului de preemțiune al coproprietarilor, al vecinilor ori al arendașilor (art. 5-11 din lege), cu scopul de a evita fărâmițarea excesivă a terenurilor și pentru a asigura o bună exploatare a terenurilor agricole. Trebuie subliniat faptul că această dispoziție este aplicabilă doar pentru terenurile aflate în extravilan.

Conform art. 12 din Legea nr. 54/1998, schimbul de terenuri între persoane fizice sau între persoane juridice private, ori între persoane fizice și persoane juridice private se face cu acordul părților contractante (sunt excluse terenurile agricole proprietate publică), iar actul de schimb se încheie în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute; prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului înlocuit, cu respectarea drepturilor și a sarcinilor anterior și legal constituite;

Prin Legea nr. 54/1998 se interzic înstrăinările, sub orice formă, a terenurilor cu privire la titlul cărora exista litigii la instanțele judecătorești, pe tot timpul soluționării acestor litigii, sub sancțiunea nulității (art. 15 din lege), cu interpretarea că se referă la actele juridice între vii.

De la principiul liberei circulații a terenurilor Legea nr. 54/1998 prevede excepția privind interzicerea înstrăinării terenurilor care au făcut obiectul constituirii dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 18 în forma republicată în Monitorul Oficial nr. 1 din 5 ianuarie 1998; conform art. 32 alin. 1, terenul atribuit conform art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

7. Ordonanța de urgență nr. 226 din 24 noiembrie 2000 privind circulația juridică a terenurilor cu destinație forestieră (Monitorul Oficial nr. 606 din 25 noiembrie 2000)

Conform art. 17 din Legea nr. 54/1998, regimul circulației juridice a terenurilor cu destinație forestieră se stabilește prin lege specială, adică prin OUG 226/2000 privind circulația juridică a terenurilor cu destinație forestieră.

Ordonanța de urgență nr. 226/2000⁹ (abrogată în prezent) prevede aplicarea principiului liberei circulații, conform căruia terenurile din fondul forestier proprietate privată, indiferent de titularul lor, sunt și rămân în circuitul civil (art. 2 alin. 1 din ordonanță).

Ordonanța dispune că terenurile din fondul forestier proprietate privată pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute a actului (art. 2 alin. 2 și 8 din ordonanță).

Este prevăzută incapacitatea de a depăși prin actul de înstrăinare între vii limita de 100 ha teren de familie, sub sancțiunea nulității absolute a actului, totale sau parțiale (art. 2 alin. 3 din ordonanță). În ordonanță este definită noțiunea de familie, ca fiind formată din soții și copiii necăsătoriți, dacă gospodăresc împreună cu părinții lor.

Este prevăzută incapacitatea cetățenilor străini și apatrizilor de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor din fondul forestier; este prevăzută incapacitatea persoanelor juridice străine de a dobândi terenuri din fondul forestier în România, prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte parțiale (art. 2¹ din ordonanță).

Vânzarea terenurilor din fondul forestier proprietate privată se face cu respectarea dreptului de preemțiune al coproprietarilor sau vecinilor; autoritatea

⁹ Pentru dezvoltări, a se vedea Eugen Chelaru, *Despre circulația juridică a terenurilor*, op. cit., pp. 10-11.

publică centrală care răspunde de silvicultură, prin Regia Națională a Pădurilor, are drept de preemțiune la vânzările terenurilor din fondul forestier proprietate privată, limitrofe fondului forestier proprietate publică a statului, precum și pentru enclavile din aceasta (art. 3-6 din ordonanță).

Se prevede că schimbul de terenuri din fondul forestier proprietate privată, în toate cazurile, se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute (art. 7 și 8 din ordonanță). Prin schimburile efectuate fiecare teren dobândește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește (art. 9 din ordonanță).

Sunt interzise înstrăinările, sub orice formă, ale terenurilor cu privire la care există litigii în instanțele judecătorești, pe tot timpul soluționării acestor litigii, sub sancțiunea nulității absolute (art. 9⁶ din ordonanță).

8. Titlul X privind Circulația juridică a terenurilor din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente (Monitorul Oficial nr. 653 din 22 iulie 2005)

Legea nr. 54/1998 și Ordonanța de urgență nr. 226 din 24 noiembrie 2000 au fost abrogate de art. 8 din Legea nr. 247/2005 la data de 25 iulie 2005.

Legea nr. 247/2005¹⁰ prevede principiul liberei circulații, conform căruia terenurile proprietate privată, indiferent de destinația și titularul lor, sunt și rămân în circuitul civil, iar ele pot fi înstrăinate și dobândite liber prin oricare din modurile prevăzute de lege (art.1 din lege).

Este stabilit un regim unitar al circulației juridice a terenurilor: nu se mai face distincție după destinație sau locul situării, terenuri agricole, cu destinație forestieră, cu sau fără construcții, situate în intravilanul localității sau în extravilanul localității.

Se prevede în lege că 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 forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute (art. 2 din lege)

De observat că spre deosebire de reglementarea anterioară, dispozițiile privind respectarea formei autentice se aplică și actelor juridice între vii prin care se

¹⁰ Pentru dezvoltări privind regimul juridic al circulației terenurilor instituit prin Legea nr. 247/2005, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 122-125; I. Urs, P. E. Ispas, *op. cit.*, pp. 95-96; Jora, I. Ciochină Barbu, C. Constantin Corbu, *op. cit.*, pp. 140-141; Eugen Chelaru, *Despre circulația juridică a terenurilor, op. cit.*, pp. 11-14.

constituie un drept real asupra unui teren cu sau fără construcție, indiferent de destinația sau întinderea acestora(art. 2 alin. 2 din lege).

Spre deosebire de reglementarea anterioară din Legea nr. 54/1998, Legea nr. 247/2005 prevede în art. 3 că cetățenii străini și apatrizii precum și persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România în condițiile prevăzute de legea specială.

A operat o schimbare de viziune în Constituția României cu privire la posibilitatea cetățenilor străini și apatrizilor de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România. Conform art. 41 alin. 2 din Constituția României din 1991, proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular, iar cetățenii străini și apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor.

Conform art. 44 alin. 2 privind dreptul de proprietate privată din Constituția României revizuită în anul 2003, proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală¹¹.

Legea specială la care se face trimitere este Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, publicată în Monitorul Oficial nr. 1.008 din 14 noiembrie 2005¹². Domeniul de aplicare a Legii nr. 312/2005 vizează actele juridice între vii și moștenirea testamentară (raportat la dispozițiile constituționale care prevăd posibilitatea de a dobândi terenurile prin moștenire legală în aceleași condiții ca cetățenii români).

¹¹ Pentru detalii privind art. 44 alin. (2) din Constituție și incapacitate specială de a dobândi terenuri proprietate privată (în sensul că formularea din Constituție este pozitivă, și nu negativă dar incapacitatea rezultă din interpretarea *per a contrario* a textului), a se vedea V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ediția a 3-a, Editura CH Beck, București, 2017, pp. 152-155; cu privire la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor din România de către străin, a se vedea și E. Chelaru, *Circulația juridică a terenurilor*, *op. cit.*, p. 154; E. Chelaru, *Despre circulația juridică a terenurilor*, *op. cit.*, p. 15.

¹² Pentru detalii, a se vedea C. Birsan, *op. cit.*, pp. 126-128; G. Boroi, C. A. Angheliescu, B. Nazat, *Curs de drept civil. Drepturi reale principale*, Ediția a 2-a, Editura Hamangiu, București, 2013, pp. 49-51; Jora, I. Ciochină Barbu, C. Constantin Corbu, *op. cit.*, pp. 144-145.

Cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine sunt asimilați cu cetățenii români și persoanele juridice române (art. 3 din Legea nr. 312/2005). Astfel, cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în aceleași condiții cu cele prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române.

După modelul altor state, România stabilește prin Legea nr. 312/2005 unele termene de tranziție pentru dobândirea de către cetățenii străini și apatrizi a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor.

Un prim termen indicat este cel de 5 ani de la data aderării (care se calculează de la 1 ianuarie 2007) prevăzut de art. 4 din Legea nr. 312/2005. Astfel, cetățeanul unui stat membru nerezident în România, apatridul nerezident în România cu domiciliul într-un stat membru, precum și persoana juridică nerezidentă, constituită în conformitate cu legislația unui stat membru, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reședințe secundare, respectiv sedii secundare, la împlinirea unui termen de 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

Este indicat și un termen de 7 ani de la data aderării (care se calculează de la 1 ianuarie 2007) prevăzut de art. 5 alin. 1 din Legea nr. 312/2005. În acest sens, cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

Există o situație distinctă, în sensul că nu se aplică termenul de 7 ani și vor putea dobândi dreptul de proprietate de la data aderării, la fel ca cetățenii români (fără a putea schimba destinația terenurilor), în cazul fermierilor care desfășoară activități independente și sunt, după caz: a) cetățeni ai statelor membre sau apatrizi cu domiciliul într-un stat membru, care își stabilesc reședința în România; b) apatrizi cu domiciliul în România (art. 5 alin. 2-5 din Legea nr. 312/2005).

Raportat la art. 6 din Legea nr. 312/2005, regula este că cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor terțe nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor din România. Excepția vizează situația în care cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor terțe pot dobândi

dreptul de proprietate asupra terenurilor, în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate.

Referitor la condițiile în care operează excepția, cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor terțe nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condiții mai favorabile decât cele aplicabile cetățeanului unui stat membru și persoanei juridice constituite în conformitate cu legislația unui stat membru.

În baza Legii nr. 247/2005 cu excepția litigiilor privind reconstituirea dreptului de proprietate privată și legalitatea titlului de proprietate, conform legilor fondului funciar, existența unui litigiu privitor la un teren cu sau fără construcții nu împiedică înstrăinarea acestuia și nici constituirea altor drepturi reale sau de creanță, după caz (art. 4 din lege).

Spre deosebire de reglementarea anterioară din Legea nr. 54/1998 unde terenurile erau indisponibilizate temporar pe durata existenței unui litigiu (fără a se face vreo distincție cu privire la dreptul contestat în cadrul litigiului respectiv), în Legea nr. 247 existența unui litigiu privitor la un teren cu sau fără construcții nu împiedică înstrăinarea acestuia, deci regula este că terenurile pot fi înstrăinate în aceste situații.

Prin excepție, existența unui litigiu privind reconstituirea dreptului de proprietate privată și legalitatea titlului de proprietate, conform legilor fondului funciar, împiedică înstrăinarea terenului, în aceste cazuri operând o indisponibilizare temporară a terenurilor pe durata existenței procesului.

Există posibilitatea încheierii de antecontracte cu privire la înstrăinarea unui teren prin care părțile să fie obligate să încheie contractul prin care se înstrăinează terenul. 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, conform art. 5 alin. 2 din lege, text care va permite o interpretare extensivă în practică a posibilității instanței de a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract, fără a se limita doar la ipoteza terenurilor, și care va reprezenta model pentru posibilitatea instanței de a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare recunoscută de Noul Cod civil.

Trebuie avută în vedere și interzicerea înstrăinării terenurilor care au făcut obiectul constituirii dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 18 în forma

republicată în Monitorul Oficial nr. 1 din 5 ianuarie 1998, în art. 32 alin. 1. Terenul atribuit conform art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

9. Noul Cod civil

Noul Cod civil reconfirmă, în mod firesc, aplicarea principiului liberei circulații a construcțiilor conform căruia terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil general, principiu care este o exprimare a principiului libertății de voință¹³.

În acest sens, conform art. 12 NCC privind libertatea de a dispune, oricine poate dispune liber de bunurile sale, dacă legea nu prevede în mod expres altfel. Ca o excepție, nimeni nu poate dispune cu titlu gratuit, dacă este insolubil (având în vedere atât dispozițiile din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cât și Legea nr. 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice, cea din urmă în vigoare din 2018).

Conform principiului liberei circulații a bunurilor consacrat în art. 1657 NCC privind bunurile ce pot fi vândute, orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.

De subliniat faptul că Noul Cod civil instituie după mulți ani un regim juridic unitar al circulației imobilelor în dreptul nostru civil, fără distincții între terenuri și construcții, chiar dacă în cazul terenurilor există unele dispoziții speciale care țin de categoria acestora, fără derogare totuși de la principiile generale¹⁴.

La contractul de vânzare regula este că vânzarea are ca efect strămutarea de drept a dreptului subiectiv din patrimoniul vânzătorului în patrimoniul cumpărătorului. Conform art. 1674 privind transmiterea proprietății, cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă.

Prin excepție, în cazul terenurilor trebuie avute în vedere dispozițiile art. 1676 privind strămutarea proprietății imobilelor, în sensul că în materie de

¹³ Pentru dezvoltări privind regimul juridic al circulației terenurilor instituit prin Noul Cod civil, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 125-128; G. Boroi, C. A. Angheliescu, B. Nazat, *op. cit.*, pp. 51-55; În același sens, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 156; I. Urs, P. E. Ispas, *op. cit.*, pp. 96-97; Jora, I. Ciocină Barbu, C. Constantin Corbu, *op. cit.*, pp. 141-151.

¹⁴ A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 125.

vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară.

La contractul de vânzare se aplică principiul consensualismului, adică regula este că vânzarea se perfectează din momentul în care s-a realizat acordul de voință al părților nefiind necesar ca manifestarea de voință să îmbrace o anumită formă prescrisă de lege pentru a produce efecte juridice (art. 1174, art. 1178).

Prin excepție de la regula caracterului consensual, în cazul terenurilor, convențiile prin care se strămută sau se constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute (art. 1244).

Se observă că principiul liberei circulații a terenurilor a cunoscut îngrădiri, fie prin faptul că legea a prevăzut cazuri de inalienabilitate temporară a terenurilor, fie pentru că a instituit cerințe speciale, adică forma autentică și înscrierea în cartea funciară cu privire la constituirea sau transmiterea drepturilor reale imobiliare¹⁵.

Cea mai drastică limitare a exercitării dreptului de proprietate este considerată inalienabilitatea și chiar dacă este prevăzută de lege, trebuie să aibă caracter temporar, relevantă fiind în prezent ipoteza specială din art. 826 Cod procedură civilă privind inopozabilitatea unor drepturi. Pornind de la faptul că în sfera noțiunii de imobile intră și terenurile, se arată că deși nu se prevede o interdicție de înstrăinare, ci numai inopozabilitatea actului de înstrăinare sau de constituire de drepturi reale, situațiile sunt privite ca fiind echivalente, sancțiunea nulității fiind înlocuită de sancțiunea inopozabilității actului de înstrăinare¹⁶. Conform art. 826 C. pr. civ. drepturile reale, precum și orice alte drepturi înscrise după notarea urmăririi imobilului în cartea funciară nu vor putea fi opuse creditorului urmăritor și adjudecatarului, în afară de cazurile expres prevăzute de lege ori de cazul în care creditorul sau adjudecatarul s-a declarat de acord cu acel drept ori debitorul sau terțul dobânditor a consemnat sumele necesare acoperirii creanțelor ce se urmăresc, inclusiv dobânzile și cheltuielile de executare.

Conform art. 876 alin. (3) NCC, prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

¹⁵ În același sens, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 157.

¹⁶ A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 157.

Conform art. 885 NCC privind dobândirea și stingerea drepturilor reale asupra imobilelor, sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea. Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică. Dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei terțe persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane, cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege. Hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință sau, după caz, consimțământul titularului.

Conform art. 886 privind dobândirea unor drepturi reale fără înscriere, drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege, iar titularul drepturilor astfel dobândite nu va putea însă dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea. Cu toate acestea, în cazul vânzării silite, dacă urmărirea imobilului nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale astfel dobândite nu vor putea fi opuse terților dobânditori de bună-credință.

În baza art. 888 privind condițiile de înscriere, înscrierea 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.

Conform art. 56 din Legea nr. 71 din 3 iunie 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (articol care a fost modificat de sub pct. 6 al pct. 22 al art. I din Legea nr. 60 din 10 aprilie 2012, publicată în Monitorul Oficial nr. 255 din 17 aprilie 2012), dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și

completările ulterioare. Până la data prevăzută mai sus, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți.

Referitor la posibilitatea instanței de a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare, Noul Cod civil prevede în art. 1279 alin. (3) (privind promisiunea de a contracta) că dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite, aceste dispoziții nefiind aplicabile în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel.

În baza art. 1669 NCC privind promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare, se stabilește că atunci când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite; dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

Uneori, înstrăinarea prin vânzare a anumitor imobile cunoaște limitări datorită existenței unui drept de preempțiune, ca drept prioritar la cumpărare¹⁷.

Noul Cod civil reglementează dreptul de preempțiune în art. 1730-1740, ca procedură generală, spre deosebire de Legea nr. 247/2005 (care nu făcea mențiuni privind dreptul de preempțiune), dar după modelul reglementărilor anterioare Legii nr. 247/2005 (Legea nr. 54/1998 etc.). Se recunoaște un drept de preempțiune al arendașului conform art. 1849 NCC, în sensul că arendașul are drept de preempțiune cu privire la bunurile agricole arendate, care se exercită potrivit art. 1730-1739 din cod. Se recunoaște un drept de preempțiune la vânzarea terenurilor din fondul forestier conform art. 1746 NCC, în sensul că terenurile din fondul forestier aflate în proprietate privată se pot vinde cu respectarea, în ordine, a dreptului de preempțiune al coproprietarilor sau vecinilor.

Separat de aceste dispoziții, Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan are caracter special și reglementează un drept de preempțiune legal, cu o procedură

¹⁷ Pentru dezvoltări privind drepturile de preempțiune recunoscute, a se vedea G. Boroș, C. A. Angheliescu, B. Nazat, *op. cit.*, pp. 53-55.

specifică¹⁸. Conform art. 4 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale.

Referitor la dispozițiile tranzitorii și de punere în aplicare a prevederilor Codului civil, conform art. 123 din Legea 71/2011 de punere în aplicare a Noului Cod civil, de la data intrării în vigoare a Codului civil, prevederile referitoare la dreptul de preempțiune cuprinse în legile speciale aflate în vigoare la această dată se completează cu dispozițiile art. 1.730-1.740 din Codul civil. Pentru dreptul de preempțiune creat prin convenție, dispozițiile art. 1.730-1.740 din Codul civil se aplică numai în situația în care convenția a fost încheiată după intrarea în vigoare a Codului civil. Dreptul de preempțiune menționat este supus dispozițiilor art. 1.730-1.740 din Codul civil numai cu privire la contractele de vânzare încheiate după intrarea în vigoare a Codului civil.

Conform art. 123¹ din Legea 71/2011, în vederea aplicării prevederilor art. 1.746 din Codul civil, numai vecinii care sunt proprietari de fond forestier beneficiază de dreptul de preempțiune¹⁹ (adică nu se aplică dispozițiile și pentru proprietarii vecini de terenuri agricole).

Se recunoaște un dreptul de preempțiune la cumpărarea terenurilor din fondul forestier proprietate privată conform art. 45 din noul Cod silvic al României Legea nr. 46/2008, republicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 12 august 2015: coproprietarii și vecinii proprietari de fond forestier, persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat, au un drept de preempțiune, în ordinea prevăzută la art. 1.746 din Codul civil și în condițiile prezentei legi, la cumpărarea de terenuri din fondul forestier aflate în proprietate privată, la preț și în condiții egale. În situația în care terenul ce urmează a fi vândut este limitrof cu fondul forestier proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, exercitarea dreptului de preempțiune al statului ori al unităților administrativ-teritoriale prevalează în raport cu dreptul de preempțiune al vecinilor. Dacă

¹⁸ Pentru detalii a se vedea și Jora, I. Ciochină Barbu, C. Constantin Corbu, *op. cit.*, pp. 146-151.

¹⁹ Art. 123¹ a fost introdus de subpct. 18 al pct. 22 al art. I din Legea nr. 60 din 10 aprilie 2012 publicată în Monitorul Oficial nr. 255 din 17 aprilie 2012.

niciunul dintre preemptori nu își manifestă intenția de cumpărare, vânzarea terenului este liberă.

Conform art. 34 din noul Cod silvic republicat, terenurile forestiere proprietate publica a statului nu fac obiectul constituirii dreptului de proprietate sau al vreunui dezmembrământ al acestuia²⁰.

În plus, organizarea, sistematizarea și amenajarea teritoriului și necesitățile privind urbanismul impun anumite limite ale exercitării dreptului de proprietate privată asupra terenurilor²¹. În acest sens, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul²² cuprinde reguli care limitează exercitarea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor (care sunt temei și pentru limite ale exercitării dreptului de proprietate privată asupra construcțiilor), adică reguli privind certificatul de urbanism, dispoziții privind documentațiile de amenajare a teritoriului (plan de amenajare a teritoriului zonal, plan de amenajare a teritoriului județean, art. 40) și documentațiile de urbanism (plan urbanistic general, regulamentul local aferent, plan urbanistic zonal și regulamentul local aferent, planul urbanistic de detaliu, art. 45).

II. Circulația juridică a construcțiilor

1. *Referitor la circulația juridică a construcțiilor*²³ un prim accent trebuie pus (și aici la fel a la circulația juridică a terenurilor) pe *principiul liberei circulații a construcțiilor conform căruia construcțiile proprietate privată sunt în circuitul civil general*, de la care există excepții și limitări. Astfel, construcțiile se pot înstrăina/dobânda prin modurile prevăzute de lege, adică prin contract, testament,

²⁰ Pentru dezvoltări, a se vedea C. Jora, I. Ciochină Barbu, C. Constantin Corbu, *op. cit.*, pp. 152-154.

²¹ A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 156;.

²² Cu modificări aduse de OUG nr. 100/2016 privind modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 și a Legii 50/1991.

²³ Pentru dezvoltări privind circulația juridică a construcțiilor, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 112-115; I. Urs, P. E. Ispas, *op. cit.*, pp. 97-101; Cu privire la analiza evoluției reglementărilor legale privind circulația juridică a construcțiilor (Decretul 221/1950, Decretul 144/1958, Decretul lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului către populație, Legea nr. 82/1992 pentru vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat etc.), a se vedea C. Jora, I. Ciochină Barbu, C. Constantin Corbu, *op. cit.*, pp. 151-155.

sucesiune, uzucapiune etc., se poate înstrăina dreptul de proprietate și se pot constitui drepturi reale principale, dezmembrăminte ale proprietății.

2. Perioada anterioară anului 1990

Analizând mai întâi perioada anterioară anului 1990, construcțiile proprietate privată sunt în circuitul civil general, însă pentru transmiterea dreptului de proprietate și constituirea de drepturi reale era necesară: 1) o autorizație administrativă prealabilă dată în baza unui control administrativ prealabil cerut în cazul înstrăinărilor de construcții; 2) încheierea actului juridic în formă autentică, ambele condiții fiind cerute sub sancțiunea nulității absolute a actului încheiat cu nerespectarea acestora.

3. Perioada de după anul 1990

După anul 1990, se observă aplicarea principiului liberei circulații a construcțiilor conform căruia construcțiile proprietate privată sunt în circuitul civil general;

Se aplică în materia înstrăinării construcțiilor principiul consensualismului, în sensul că vânzarea se perfectează și are loc înstrăinarea construcției din momentul realizării acordului de voință al părților, fără a fi necesară o anumită formă prescrisă de lege. Conform art. 1295 alin. (1) din Codul civil anterior, vinderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul încă nu se va fi numărat. Există excepții de exemplu, cu privire la înstrăinarea construcției prin donație, caz în care se cere forma autentică.

Referitor la transmiterea drepturilor asupra construcției din momentul încheierii contractului, conform art. 971 din Codul civil anterior, în contractele ce au de obiect translația proprietății, sau unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților, și lucrul rămâne în rizico-pericolul dobânditorului, chiar când nu i s-a făcut tradițiunea lucrului.

Înscrierea în cartea funciară are efect de opozabilitate față de terți a actului de înstrăinare (art. 25 Legea nr. 7/1996, în prezent abrogat). Conform art. 15 din Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, în caz de înstrăinare a locuinței dobândite în condițiile acestui act normativ, se transmite dobânditorului și dreptul de folosință asupra terenului, pe durata existenței construcției.

Legea locuinței nr. 114/1996 a fost modificată în anul 2008 prin introducerea art. 10¹ (prin OUG nr. 210/2008, modificat prin alineatul din Legea nr. 170/2010 începând cu 24.07.2010), conform căruia locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute. Dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.

4. *Noul Cod civil*

Noul Cod civil prevede aplicarea principiului liberei circulații a construcțiilor conform căruia construcțiile proprietate privată sunt în circuitul civil general, având în vedere și art. 12 NCC privind libertatea de a dispune, oricine poate dispune liber de bunurile sale, dacă legea nu prevede în mod expres altfel.

Așa cum a fost subliniat mai sus, trebuie observat că Noul Cod civil instituie un regim juridic unitar al circulației imobilelor în dreptul nostru civil, fără distincții între terenuri și construcții, chiar dacă în cazul terenurilor există unele dispoziții speciale care țin de categoria acestora, fără derogare totuși de la principiile generale²⁴.

În conținutul juridic al dreptului de proprietate care are ca obiect un teren există în mod firesc posibilitatea titularului de a edifica orice construcție sau de a permite unei alte persoane acest lucru, cu respectarea dispozițiilor legale ce țin de amplasarea construcțiilor și calitatea în construcții²⁵. Conform art. 559 NCC, proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile stabilite de lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este ținut să respecte, în condițiile și în limitele determinate de lege, drepturile terților asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor și apelor subterane, lucrărilor și instalațiilor subterane și altora asemenea.

Conform principiului liberei circulații a bunurilor prevăzut de art. 1657 privind bunurile ce pot fi vândute, orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.

²⁴ A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 125.

²⁵ G. Boroi, C. A. Angheliescu, B. Nazat, *op. cit.*, p. 39.

La contractul de vânzare regula este că vânzarea are ca efect strămutarea de drept a dreptului subiectiv din patrimoniul vânzătorului în patrimoniul cumpărătorului. Conform art. 1674 privind transmiterea proprietății cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă.

Prin excepție, în cazul construcțiilor trebuie avute în vedere dispozițiile art. 1676 privind strămutarea proprietății imobilelor, potrivit căruia în materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară.

La contractul de vânzare regula este că vânzarea se perfectează din momentul în care s-a realizat acordul de voință al părților nefiind necesar ca manifestarea de voință să îmbrace o anumită formă prescrisă de lege pentru a produce efecte juridice (principiul consensualismului, conform art. 1174, art. 1178).

Prin excepție de la regula caracterului consensual, în cazul construcțiilor, convențiile prin care se strămută sau se constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute (art. 1244).

Este relevant art. 876 alin. (3) NCC, conform căruia prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

Conform art. 877 NCC drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, se modifică și se sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară.

Și cu privire la circulația juridică a construcțiilor este relevant art. 885 privind dobândirea și stingerea drepturilor reale asupra imobilelor, conform căruia sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea. Drepturile reale se vor pierde sau stingea numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stingea prin

împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică. Dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei terțe persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane, cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege. Hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință sau, după caz, consimțământul titularului.

Pentru circulația juridică a construcțiilor trebuie avut în vedere și art. 886 privind dobândirea unor drepturi reale fără înscriere, care prevede că drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege, iar titularul drepturilor astfel dobândite nu va putea însă dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea. Cu toate acestea, în cazul vânzării silită, dacă urmărirea imobilului nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale astfel dobândite nu vor putea fi opuse terților dobânditori de bună-credință.

În baza art. 888 privind condițiile de înscriere, înscrierea 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.

Conform art. 35 din Legea nr. 7/1996 republicată, notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul. Despre exercitarea acestei obligații se va face mențiune expresă în cuprinsul actului sau, după caz, al certificatului de moștenitor.

Conform art. 56 din Legea nr. 71 din 3 iunie 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (articol care a fost modificat de subpct. 6 al pct. 22 al art. I din Legea nr. 60 din 10 aprilie 2012, publicată în Monitorul Oficial nr. 255 din 17 aprilie 2012), dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților

funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Până la data prevăzută mai sus, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți.

Sub aspectul regimului juridic aplicabil construcțiilor, sunt reglementări relevante cele din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată²⁶. Deși sunt și dispoziții necorelate între cele două reglementări, există reguli care limitează exercitarea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor și care sunt temei și pentru limite ale exercitării dreptului de proprietate privată asupra construcțiilor: certificatul de urbanism (ca act administrativ obligatoriu de informare²⁷) și autorizația pentru executarea lucrărilor de construire sau desființare a construcțiilor sunt acte administrative cuprinse în

²⁶ Ambele cu modificări aduse de OUG nr. 100/2016 privind modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 și a Legii 50/1991.

²⁷ Conform art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate; b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal; c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței: de primarul localității; de primarul general al municipiului București; de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale; d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. Alin. (1) al art. 32 a revenit la forma anterioară modificării aduse prin OUG nr. 100 din 15 decembrie 2016, publicată în Monitorul Oficial nr. 1.052 din 27 decembrie 2016, ca urmare a respingerii acestui act normativ prin Legea nr. 86 din 28 aprilie 2017, publicată în Monitorul Oficial nr. 313 din 2 mai 2017.

normele juridice în legătură cu exercitarea dreptului de proprietate privată asupra construcțiilor²⁸.

Conform art. 37 alin. (1) și (2) din Legea nr. 7/1996 republicată, dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale. Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale.

Conform art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările aduse prin Legea nr. 127/2013, construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuat recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciară. În aceasta situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege. Construcțiile realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale. În cazul în care construcțiile nu sunt înregistrate la autoritatea administrației publice locale competente, acestea se înregistrează dacă

²⁸ Pentru dezvoltări, a se vedea G. Boroi, C. A. Angheliescu, B. Nazat, *op. cit.*, pp. 40-48; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 158-163; I. Urs, P. E. Ispas, *op. cit.*, pp. 99-101.

se achită impozitul aferent pe ultimii 5 ani anteriori depunerii declarației fiscale, inclusiv pentru anul în curs²⁹.

Conform art. 159 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală (cu modificări din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 25/2018), pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte *certificate de atestare fiscală* prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea acestor prevederi sunt nule de drept. Nu sunt aplicabile aceste reguli în cazul procedurii de executare silită, procedurii insolvenței și procedurilor de lichidare.

Conform art. 20 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă *dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari*³⁰. Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept. În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

²⁹ Pentru dezvoltări, a se vedea G. Boroș, C. A. Angheliescu, B. Nazat, *op. cit.*, pp. 47-48.

³⁰ Pentru dezvoltări, a se vedea G. Boroș, C. A. Angheliescu, B. Nazat, *op. cit.*, p. 52.

III. Considerații privind măsurile legislative de retrocedare a proprietăților

La 11 iunie 1948, 1.050 de întreprinderi industriale, bancare sau de asigurări treceau în mâinile statului, ca „bun de consum al poporului”, conform Legii 119/1948 a naționalizării. Prin lege, aceste bunuri private erau luate și puse în domeniul statului, iar acțiunea era prezentată ca fiind „pentru binele poporului și în numele lui”. Procesul început în 1948 a continuat și în domeniul agrar. La 2 martie 1949, prin Decretul 84/1949, colectivizarea a început violent cu exproprierea proprietăților mai mari de 50 ha. Până în 1962 au fost confiscate aproape toate proprietățile agricole private din țară și comasate în întreprinderi agricole administrate de stat. Au urmat imobilele și locuințele. În anul 1950, prin Decretul 92/1950, au fost trecute „în proprietatea statului ca bunuri ale întregului popor, fără nicio despăgubire și libere de orice sarcini sau drepturi reale de orice fel”: imobilele foștilor industriași, moșieri, bancheri și mari comercianți, hotelurile cu întreg inventarul lor, imobilele în construcție, avariate sau distruse.

După 1989, majoritatea fostelor țări comuniste au abordat problema restituirii proprietăților. Astfel, în Albania, Bulgaria, Ungaria, Republica Cehă și în fosta Germanie de Est, legile de restituire a imobilelor naționalizate au fost adoptate înainte de sfârșitul anului 1993, în Croația în 1996, iar în Macedonia în 1998.

În România, problema restituirii proprietăților preluate abuziv este încă departe de a fi rezolvată.

În privința fondului funciar, prin adoptarea Legii nr. 18/1991 a fost reconstituit dreptul de proprietate al țăranilor români asupra unei suprafețe limitate din pământurile lor, adică numai pentru 10 hectare pe amplasamente hotărâte de comisiile pentru aplicarea legii.

În 1997, Legea nr. 169 le-a permis proprietarilor să depună cereri de restituire pentru 50 de hectare de teren agricol de familie și 30 de hectare de pădure de familie, urmând ca retrocedarea efectivă să se realizeze printr-o altă lege de modificare a Legii fondului funciar. Trei ani mai târziu, se adoptă Legea nr. 1/2000 prin care suprafața de pământ retrocedată s-a extins la 50 de hectare, însă emiteria titlurilor de proprietate a fost un proces foarte greu.

După încă doi ani, Parlamentul votează o nouă reformă a Legii nr. 1/2000 și anume Legea nr. 400/2002 – privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere. Această lege și cea din 2000 au permis împrăștierea rapidă a mii de oameni doar pe baza unor liste din 1945,

în care erau trecuți cei care ar fi urmat să primească terenuri agricole în baza reformei agrare de după război.

A urmat, în 2005, Legea nr. 247 prin care se consacra regula restituirii pe fostele amplasamente. Pădurile se restituiau integral, se restituiau și construcțiile aferente terenurilor agricole și forestiere din extravilan. Proprietarii pe ale căror terenuri se află investiții erau despăgubiți. Foștii proprietari ar fi fost despăgubiți de Fondul Proprietatea prin acțiuni reprezentând valoarea actuală a imobilelor care nu se restituiau în natură.

Începând de la Legea 18 din 1991 până în prezent, au fost adoptate zeci de acte normative – legi și ordonanțe de urgență – pentru a reglementa proprietatea funciară.

În privința proprietăților imobiliare industriale, bancare, precum și a gospodăriilor țărănești situația este nerezolvată.

Prin Legea 15/1990 aceste proprietăți au fost preluate „din nou” de stat și date în proprietate instituțiilor care le ocupau, în fapt, la data emiterii actului normativ. Multe dintre aceste bunuri imobile au fost scoase la privatizare și vândute unor persoane fizice și juridice române sau străine.

Problema cea mai controversată rămâne cea a „caselor naționalizate”, adică a retrocedării locuințelor/imobilelor preluate abuziv în perioada comunistă, indiferent de actul normativ aplicat la momentul preluării.

După unele estimări, în ianuarie 1990, între două și trei milioane de persoane se aflau, în România, în postura de chiriași în imobilele naționalizate.

Foștii proprietari sau moștenitorii acestora – împreună cu o parte extrem de activă a societății civile, au încercat în mod constant să promoveze pe agenda legislativului adoptarea de politici de restituire *in integrum*. Cu toate acestea, majoritatea țărilor este europene au optat pentru acordarea de despăgubiri, eșalonate pe lungi perioade de timp. Mulți dintre foștii proprietari au apelat la justiție înaintând acțiuni pentru a-și revendica proprietățile.

Presiunile interne și internaționale au dus, în septembrie 1995, la votarea în Parlamentul României a primei legi privind restituirea imobilelor naționalizate.

Prima reglementare, Legea nr. 112/1995 a reprezentat un compromis. Se restituiau, în natură, acele clădiri naționalizate „cu titlu”, în cazul în care foștii proprietari locuiau în postura de chiriași ai statului, în respectivele clădiri. Chiriașilor care ocupau celelalte imobile naționalizate le-a fost permisă cumpărarea lor, la valoarea contabilă, ceea ce, în condițiile hiperinflației anilor 1990, nu

însemna prea mult. Se vindeau doar clădirile sau locuințele, nu și terenul aferent. Foștii proprietari urmau să primească despăgubiri din partea statului, în virtutea unei viitoare legi speciale care ar fi urmat să stabilească procedura, care însă nu a mai fost votată.

Legea a nemulțumit pe foștii proprietari. Au fost înstrăinate către chiriași peste 85% din totalul imobilelor preluate abuziv. Pentru foștii proprietari, soluția găsită a fost următoarea: despăgubirea în bani, dar numai în limita a 40% din valoarea locuinței și a terenurilor aferente. Apariția acestei legi a creat numeroase litigii între foștii proprietari și chiriașii deveniți proprietari.

A doua lege a retrocedării imobiliare, Legea nr. 10/2001 dorea să repare lentoarea din legislația anterioară, în condițiile în care deciziile pronunțate de CEDO obligau statul la despăgubiri costisitoare. S-a realizat o reglementare globală a situației, cu referire atât la imobilele preluate cu titlu, cât și la cele preluate fără titlu. Legea nr. 10/2001 dădea foștilor proprietari dreptul să primească în natură locuințele și terenurile în condițiile în care preluarea a fost abuzivă, sau numai a terenurilor respective, în cazul în care locuința nu mai putea fi restituită în natură.

Cea mai disputată excepție a legii a fost cea referitoare la chiriașii care au cumpărat imobilele în baza Legii nr. 112/1995. Aceștia păstrează statutul de proprietar dacă au cumpărat imobilul „cu bună credință”, formulare menită să asigure o doză de protecție a chiriașilor. Foștii proprietari care primiseră despăgubiri plafonate pe Legea nr. 112/1995 urmau să primească diferența până la valoarea integrală a locuințelor și a terenurilor care nu au fost restituite în natură. Legea a fost văzută ca o nouă speranță în îndreptarea greșelilor făcute prin actul normativ precedent, dar a dat naștere la speculații, nemulțumiri și un nou șir de procese.

În 2003, Guvernul modifică Legea nr. 10/2001. Prin normele metodologice date de HG nr. 498/2003 este consacrat principiul valabilității contractelor de vânzare-cumpărare întocmite de stat cu chiriașii din casele naționalizate numai pe principiul bunei credințe a cumpărătorului.

Legea nr. 1/2009 modifică Legea nr. 10 și interzice restituirea în natură către foștii proprietari a terenurilor aferente caselor cumpărate de foștii chiriași.

În aprilie 2005, a fost înființată, în subordinea primului-ministru, Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților, pentru finalizarea operațiunilor de retrocedare a imobilelor, terenurilor agricole și forestiere confiscate în timpul

regimului comunist sau de despăgubire a foștilor proprietari. În acel moment, autoritățile locale primiseră deja 210.000 notificări, dintre care 128.000 cereri pentru retrocedarea în natură a proprietăților, iar restul, la acordarea de despăgubiri în echivalent. Termenul-limită de depunere a cererilor de către populație a fost decembrie 2005.

Procesul nu este încheiat nici astăzi.

IV. Concluzii

Examinând transformările suferite de instituția circulației juridice a imobilelor în România ultimelor decenii, evoluția către o reglementare modernă, suplă, unificată este evidentă. Cu ezitări și reveniri, legislația consacră despărțirea de soluțiile constrângătoare ale limitărilor dreptului de proprietate și permite într-o manieră mai liberală exprimarea voinței individuale. Sigur, în acest domeniu, interesul legiuitorului rămâne acela de asigurare a securității drepturilor patrimoniale prin norme care să crească gradul de securitate dinamică ca expresie a ocrotirii modurilor prin care se dobândesc drepturile patrimoniale. Din această perspectivă, trecerea în viitor la efectul constitutiv al înscrierii cartea funciară poate permite renovarea totală a condițiilor circulației juridice a imobilelor. Atât timp cât nu doar opozabilitatea față de terți, ci și constituirea sau transmiterea drepturilor reale este condiționată de îndeplinirea formalităților specifice, funcția informativă este absorbită în funcția translativă sau constitutivă și, deci, se poate renunța în viitor la orice alte măsuri de control al circulației juridice a imobilelor.