

## Cuprins

ABREVIERI.....	7
<b>TITLUL I. DREPTUL FUNCJAR. NECESITATEA CONSACRĂRII DREPTULUI FUNCJAR CA RAMURĂ AUTONOMĂ DE DREPT AVÂND CA OBIECT REGLEMENTAREA REGIMULUI JURIDIC AL TERENURILOR.....</b>	<b>9</b>
CAPITOLUL I. DEFINIȚIA ȘI UNICITATEA DREPTULUI FUNCJAR. FONDUL FUNCJAR AL ROMÂNIEI. SCURT ISTORIC AL PROPRIETĂȚII FUNCJARE .....	9
Secțiunea 1. Definiția și unicitatea dreptului funcjar .....	9
Secțiunea 2. Definiția fondului funcjar .....	9
Secțiunea 3. Scurt istoric al proprietății funcjare.....	10
CAPITOLUL II. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – OBIECT DE REGLEMENTARE AL DREPTULUI FUNCJAR. INTERFERENȚA DREPTULUI FUNCJAR CU ALTE RAMURI DE DREPT .....	12
CAPITOLUL III. RAPORTURILE JURIDICE DE DREPT FUNCJAR.....	15
<b>TITLUL II. REGLEMENTĂRI CU CARACTER GENERAL PRIVIToare LA REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ.....</b>	<b>16</b>
CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII PRELIMINARE. REGLEMENTAREA JURIDICĂ ACTUALĂ A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.....	16
Secțiunea 1. Reglementarea dreptului de proprietate asupra terenurilor potrivit dispozițiilor constituționale.....	16
Secțiunea 2. Dreptul de proprietate asupra terenurilor și limitele întinderii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor în contextul noului Cod civil, și a actelor normative speciale.....	17
2.1. Proprietatea privată asupra terenurilor în contextul noului Cod civil.....	17
2.2. Întinderea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor și limitele întinderii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor în contextul noului Cod civil.....	17
Secțiunea 3. Reglementarea dreptului de proprietate asupra terenurilor în contextul Legii fondului funcjar nr. 18/1991 și a actelor normative speciale.....	21
CAPITOLUL II. PROTECȚIA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ÎN ACCEPȚIUNEA CURȚII EUROPENE A DREPTURILOR OMULUI ȘI A CURȚII DE JUSTIȚIE A UNIUNII EUROPENE.....	25
CAPITOLUL III. CARACTERELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR.....	29
Secțiunea 1. Considerații generale .....	29
Secțiunea 2. Caracterul absolut al dreptului de proprietate privată.....	29
Secțiunea 3. Caracterul perpetuu al dreptului de proprietate privată.....	30
<b>TITLUL III. RECONSTITUIREA ȘI CONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE APARTINÂND PERSOANELOR FIZICE ȘI PERSOANELOR JURIDICE .....</b>	<b>31</b>

<b>CAPITOLUL I. TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ. CRITERII DE IDENTIFICARE A TERENURILOR CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ .....</b>	<b>31</b>
Secțiunea 1. Considerații generale privitoare la criteriile de clasificare și identificare a categoriilor de folosință a terenurilor .....	31
Secțiunea 2. Terenuri cu destinație agricolă. Cadastrul fondului agricol .....	32
Secțiunea 3. Criterii de identificare a terenurilor arabile.....	33
Secțiunea 4. Criterii de identificare a pășunilor .....	34
Secțiunea 5. Criterii de identificare a fânețelor .....	36
Secțiunea 6. Criterii de identificare a viilor.....	36
Secțiunea 7. Criterii de identificare a livezilor .....	38
Secțiunea 8. Clasificarea terenurile agricole după gradul de fertilitate.....	38
 <b>CAPITOLUL II. REGLEMENTARE. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVITOARE LA STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE PRIN RECONSTITUIRE. CATEGORII DE BENEFICIARI CĂRORA LI SE RECONSTITUIE DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ȘI CATEGORII DE BENEFICIARI CĂRORA LI SE CONSTITUIE DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR .....</b>	<b>40</b>
Secțiunea 1. Stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor prin raportare la situarea terenurilor în intravilanul localităților și extravilanul localităților. Necesitatea delimitării limitei intravilanului față de limita extravilanului în vederea stabilirii dreptului de proprietate asupra terenurilor. Corelația dintre dreptul funciar și dreptul amenajării teritoriului și al urbanismului în materia terenurilor intravilane și a terenurilor extravilane și în materia delimitării limitei intravilanului de limita extravilanului în vederea edificării de construcții .....	40
1.1. Reglementări cu caracter general referitoare la teritoriul administrativ al României și la delimitarea limitelor unităților administrativ-teritoriale în vederea stabilirii dreptului de proprietate asupra terenurilor .....	40
1.2. Noțiunea de imobil din perspectiva cadastrului și a cărții funciare .....	42
1.3. Stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor în raport de actuala organizare a teritoriului României. Corelarea dispozițiilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 cu dispozițiile actelor normative speciale din materia amenajării teritoriului și a urbanismului .....	43
1.4. Stabilirea limitelor imobilelor (terenuri și construcții) situate în intravilanul și extravilanul localităților în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară .....	45
Secțiunea 2. Considerații generale privitoare la stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole prin reconstituire .....	46
2.1. Dizolvarea și lichidarea cooperativelor agricole de producție – fază anterioară reconstituirii/constituirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor .....	46
2.2. Reglementarea reconstituirii și constituirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor după desființarea cooperativelor agricole de producție.....	47
Secțiunea 2. Sfera de aplicabilitate a Legii nr. 18/1991 și ale Legii nr. 1/2000 în raport cu prevederile Legii nr. 10/2001 și ale Legii nr. 165/2013.....	49
2.1. Sfera de aplicabilitate a Legii nr. 10/2001 în raport cu prevederile Legii nr. 18/1991 și ale Legii nr. 1/2000 pentru ipoteza în care terenurile din intravilanul localităților nu au fost restituite persoanelor îndreptățite până la intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001. Aspecte desprinse din practica judiciară în materie .....	49
2.2. Sfera de aplicabilitate a Legii nr. 18/1991 în raport cu prevederile Legii nr. 10/2001, raportată la prevederile Legii nr. 165/2013.....	50

Secțiunea 2. Categoriile de beneficiari cărora li se reconstituie dreptul de proprietate asupra terenurilor și categoriile de beneficiari cărora li se constituie dreptul de proprietate asupra terenurilor.....	52
<b>CAPITOLUL III. OBLIGATIVITATEA FORMULĂRII CERERII SCRISE ADRESATE COMISIEI LOCALE DE FOND FUNCJAR ÎN VEDEREA RECONSTITUIRII SAU CONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE APARTINÂND PERSOANELOR FIZICE ȘI PERSOANELOR JURIDICE .....</b>	
	<b>54</b>
Secțiunea 1. Obligativitatea formulării cererii de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate privată. Reglementare.....	54
Secțiunea 2. Obligativitatea formulării cererii de reconstituire a dreptului de proprietate privată în ipoteza normei legale instituite de art. 11 alin. (2 <sup>1</sup> ) raportată la ipoteza normei legale instituite de art. 27 alin. (2 <sup>1</sup> ) din Legea nr. 18/1991.....	57
Secțiunea 3. Cererea de reconstituire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor formulată de soți. Valabilitatea mandatului tacit pentru reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor. Necesitatea distincției dintre bunurile preluate de cooperativa agricolă de producție de la ambii soți, și bunurile preluate de cooperativa agricolă de producție doar de la unul dintre soți.....	59
Secțiunea 4. Termenul de formulare a cererii privind reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor și natura juridică a acestui termen.....	63
<b>CAPITOLUL IV. PROBA DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎN VEDEREA RECONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ .....</b>	
	<b>64</b>
Secțiunea 1. Reglementare. Ierarhia probelor în dovedirea calității de persoană îndreptățită la reconstituirea dreptului de proprietate. Legea aplicabilă mijloacelor de probă.....	64
1.1. Reglementare. Ierarhia probelor în dovedirea calității de persoană îndreptățită la reconstituirea dreptului de proprietate.....	64
1.2. Legea aplicabilă mijloacelor de probă.....	66
Secțiunea 2. Dovada calității de membru cooperador și dovada faptului că terenul a fost preluat de cooperativa agricolă de producție de la membru cooperador.....	67
2.1. Dovada calității de membru cooperador.....	67
2.2. Condiția dovedirii dreptului de proprietate asupra terenurilor la data depozitării.....	67
2.3. Modalități în care au fost aduse terenurile în cooperativă de către membrii cooperadori, în anii '50 în fosta gospodărie agricolă colectivă (G.A.C.), apoi în fosta cooperativă agricolă de producție (C.A.P.).....	68
Secțiunea 3. Moduri de dobândire a dreptului de proprietate de către cooperativa agricolă de producție.....	69
3.1. Reglementare. Considerații preliminare.....	69
3.2. Moduri speciale de dobândire a dreptului de proprietate de către cooperativa agricolă de producție.....	70
3.3. Regimul juridic al terenurilor dobândite de cooperativa agricolă de producție în perioada ulterioară dobândirii dreptului de proprietate. Înstrăinări legale efectuate de cooperativa agricolă de producție asupra terenurilor dobândite, precum și alte operațiuni de transmitere a terenurilor dobândite în administrarea unor organizații obștești sau unități cooperatiste.....	71
Secțiunea 4. Calitatea de moștenitor. Drepturi conferite de calitatea de moștenitor în condițiile noului Cod civil și ale Legii nr. 18/1991. Distincția dintre certificatul de moștenitor și certificatul de calitate de moștenitor.....	72

4.1. Calitatea de moștenitor – dovadă pentru formularea cererii de reconstituire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor aparținând autorului inițial.....	72
4.2. Certificatul de moștenitor în accepțiunea noului Cod civil și a Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale – dovadă a formulării cererii de reconstituire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor. Forța probantă a certificatului de moștenitor după intrarea în vigoare a noului Cod civil în raport de forța probantă a certificatului de moștenitor în condițiile Codului civil de la 1864.....	73
4.3. Dovada calității de moștenitor pe calea unei acțiuni în constatarea calității de moștenitor.....	76
4.4. Distincția dintre certificatul de moștenitor și certificatul de calitate de moștenitor.....	76
4.5. Căile de atac care pot fi exercitate împotriva certificatului de moștenitor.....	79
4.6. Căile de atac care pot fi exercitate împotriva certificatului de calitate de moștenitor.....	79
4.7. Distincția dintre moștenirile nedeschise (drept potențial la moștenire) și dreptul unei persoane cu vocație la moștenirea bunurilor unei persoane decedate a cărei moștenire a acceptat-o în accepțiunea art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția europeană a drepturilor omului, care garantează dreptul de proprietate.....	80
4.8. Forța probantă a certificatului de moștenitor după intrarea în vigoare a noului Cod civil în raport de forța probantă a certificatului de moștenitor în condițiile Codului civil de la 1864. Aplicarea în timp a legii civile.....	81
4.9. Inaplicabilitatea principiului forței probante a înscrierilor în cartea funciară în cazul bunurilor imobile dobândite prin moștenire, cu excepția cazului în care bunurile dobândite prin succesiune vor fi valorificate în regim de carte funciară.....	82
4.10. Atribuțiile comisiilor locale de fond funciar în soluționarea cererilor de reconstruire a dreptului de proprietate depuse de către moștenitori în baza certificatului de moștenitor.....	83
4.11. Redobândirea terenurilor foștilor proprietari care anterior adoptării Legii nr. 18/1991 nu făceau parte din masa succesorală, întrucât acestea se găseau în proprietate statului sau a cooperativelor agricole de producție – condiție pentru ca aceste terenuri să intre în patrimoniul moștenitorilor care au formulat cerere de reconstituire a dreptului de proprietate.....	84
4.12. Repunerea în termenul de acceptare a moștenirii în vederea transmisiunii dreptului de proprietate asupra terenurilor aparținând defunctului care nu erau în circuitul civil în favoarea moștenitorilor pe calea reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991 – excepție de la principiul indivizibilității succesiunii.....	85
4.12.1. Repunerea în termenul de acceptare a moștenirii în privința succesibililor care nu au acceptat succesiunea întrucât terenurile erau scoase din circuitul civil la data deschiderii succesiunii. Sfera de aplicabilitate a dispozițiilor art. 13 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 în raport cu decizia Curții Supreme de Justiție – Secțiunile Unite –, nr. XI (11) 2007 pronunțată în interesul legii.....	85
4.12.2. Obligatoritatea formulării cererii de reconstituire a dreptului de proprietate de către moștenitorii acceptanți în temeiul art. 13 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991. Formularea de către moștenitori a cererii de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor prin mandat.....	88
4.12.2.1. Obligatoritatea formulării cererii de reconstituire a dreptului de proprietate de către moștenitorii acceptanți în temeiul art. 13 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991.....	88
4.12.2.2. Formularea de către moștenitori a cererii de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor prin mandat.....	90

4.12.3. Posibilitatea renunțării la moștenire după ce moștenitorii acceptanți ai moștenirii în temeiul art. 13 alin. (2) din Legii nr. 18/1991 au formulat cerere de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor aparținând defunctului. Caracterul potestativ al dreptului la reconstituirea dreptului de proprietate până la momentul efectuării unor operațiuni concrete de reconstituire .....	91
4.13. Obligativitatea solicitării și eliberării de către notarul public a certificatului de moștenitor în cazul succesiunilor nedeschise la data efectuării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară .....	92
4.14. Certificatul european de moștenitor .....	92
4.15. Procedura administrativă prealabilă cu caracter obligatoriu instituită de art. 193 alin. (3) C. pr. civ. în ipoteza în care părțile recurg la dezbateră procedura succesorale pe cale judecătorească .....	93
Secțiunea 5. Suprafețele de teren înscrise în evidențele cadastrale și în cartea funciară – mijloc de dovadă pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor .....	94
Secțiunea 6. Registrul agricol – probă care stă la baza reconstituirii dreptului de proprietate și care nu face dovada dreptului de proprietate .....	97
6.1. Reglementare .....	97
6.2. Forța probantă a registrului agricol, <i>lato sensu</i> .....	102
6.3. Forța probantă a consemnărilor din registrul agricol, cererile de intrare în fostele cooperative agricole de producție și documentele existente la arhivele statului efectuate între anii 1945 și 1990 .....	104
6.4. Cazuri reglementate de lege prin care înscrierile din registrul agricol stau la baza înscrierii în cartea funciară a imobilelor și a dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor în lipsa actelor de proprietate .....	105
Secțiunea 7. Forța probantă a titlurilor de proprietate obținute anterior intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991-mijloc de probă în procedura de reconstituire a dreptului de proprietate .....	107
Secțiunea 8. Proba testimonială. Forța probantă a declarațiilor de martori, cazurile și condițiile în care este permisă proba testimonială .....	109
<b>CAPITOLUL V. PRINCIPIILE RECONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR. EXCEPȚII DE LA PRINCIPIUL RECONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR PE VECHILE AMPLASAMENTE .....</b>	<b>112</b>
Secțiunea 1. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pe vechile amplasamente în contextul Legii nr. 18/1991 a fondului funciar și a Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, până la adoptarea Legii nr. 165/2013 .....	112
Secțiunea 2. Excepții de la principiul reconstituirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pe vechile amplasamente reglementate de Legea nr. 18/1991 și Legea nr. 1/2000 .....	113
Secțiunea 3. Căile de atac care pot fi exercitate în cazul atribuirii de terenuri pe alte amplasamente decât amplasamentul inițial. Inadmisibilitatea contestării titlului de proprietate prin care s-a reconstituit dreptul de proprietate pe un alt amplasament, dacă nu au fost contestate în prealabil actele premergătoare emiterii titlului de proprietate. Practica judiciară în materie .....	113
<b>CAPITOLUL VI. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ A TERENURILOR APARTINÂND PERSOANELOR FIZICE. CATEGORIILE DE TERENURI AGRICOLE CARE FAC OBIECTUL RECONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ .....</b>	<b>117</b>

Secțiunea 1. Subiectele dreptului de reconstituire în proprietate privată.....	117
1.1. Reglementare.....	117
1.2. Enumerarea categoriilor de persoane care beneficiară de reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole.....	117
Secțiunea 2. Conflictul intertemporal al prevederilor de lege funciară cu privire la limitele întinderii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor.....	118
Secțiunea 3. Categoriile de terenuri care pot face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea persoanelor fizice.....	120
3.1. Terenurile agricole aflate sau rămase la dispoziția comisiilor locale de aplicare a Legii fondului funciar.....	120
3.2. Terenuri agricole extravilane care se află la dispoziția comisiilor de fond funciar.....	121
3.3. Terenuri proprietate a statului aflate la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991 în exploatarea cooperativelor agricole de producție.....	122
3.4. Alte categorii de terenuri agricole prevăzute în Legea nr. 18/1991 și în acte normative speciale care pot face obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate privată.....	123
Secțiunea 5. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pentru cazurile prevăzute de art. 15 din Legea nr. 18/1991.....	124
Secțiunea 6. Reconstituirea dreptului de proprietate privată în cazul comasărilor de terenuri.....	124
Secțiunea 7. Reconstituirea dreptului de proprietate privată în cazul persoanelor deportate sau strămutate din motive politice.....	126
Secțiunea 8. Reconstituirea dreptului de proprietate în favoarea cetățenilor români cu domiciliul în străinătate.....	128
Secțiunea 9. Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul persoanelor cărora li s-a aplicat cota de reducere.....	128
Secțiunea 10. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aduse ca aport în natură la constituirea societăților agricole și alte forme de asociere în agricultură.....	129
Secțiunea 11. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra unor terenuri aflate în administrarea societăților agricole de stat supuse procesului de privatizare în favoarea unor persoane îndreptățite.....	131
Secțiunea 12. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor proprietarilor deposedați, pe care se află pășuni și fânețe.....	132
Secțiunea 13. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în favoarea persoanelor care nu s-au înscris în cooperativele agricole de producție, nu au predat sau nu li s-au preluat la stat terenurile prin acte translativ de proprietate.....	132
Secțiunea 14. Acordarea de despăgubiri în cazul în care nu se poate face reconstituirea dreptului de proprietate integral pentru întreaga de suprafață de teren validată de către comisia județeană de fond funciar. Criterii de evaluare a terenurilor în vederea acordării de despăgubiri.....	138
<b>CAPITOLUL VII. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE ÎN FAVOAREA PERSOANELOR JURIDICE. LIMITELE RECONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE ÎN FAVOAREA PERSOANELOR JURIDICE.....</b>	<b>142</b>
Secțiunea 1. Reglementare. Categoriile de persoane juridice cărora li se poate reconstitui dreptul de proprietate privată asupra terenurilor.....	142
Secțiunea 2. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea unităților de cult.....	142

2.1. Reglementare. Unitățile de cult care beneficiază de reconstituirea dreptului de proprietate privată a terenurilor și limita suprafețelor care pot atribuite unităților de cult.....	142
2.2. Organele reprezentative ale unităților de cult care pot solicita reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor potrivit art. 22 din Legea nr. 18/1991. Întinderea suprafeței de teren care poate face obiectul dreptului de reconstituire în favoarea unităților de cult locale. Stabilirea dreptului de proprietate în favoarea unităților de cult locale.....	144
2.2.1. Organele reprezentative ale unităților de cult locale care pot solicita reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor potrivit art. 22 din Legea nr. 18/1991. Întinderea suprafeței de teren care poate face obiectul dreptului de reconstituire în favoarea unităților de cult locale.....	144
2.2.2. Stabilirea dreptului de proprietate în favoarea unităților de cult locale.....	145
2.3. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în favoarea altor unități de cult decât cele locale, în condițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 18/1991.....	146
2.4. Structurile reprezentative ale unităților de cult care pot dobândi în proprietate, prin reconstituire, suprafețe de teren agricol după adoptarea Legii nr. 1/2000.....	146
2.5. Procedura de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor în favoarea cultului greco-catolic.....	151
2.6. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către unitățile de cult pe calea prescripției achizitive. Imposibilitatea dobândirii bunurilor imobile aparținând cultelor religioase de către terțe persoane prin prescripție achizitivă.....	153
2.7. Problema dacă sesiile, ca instituții specifice dreptului civil, pot beneficia de reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile art. 22 din Legea nr. 18/1991.....	154
2.8. Dobândirea de către cultele religioase a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale atribuite în folosință gratuită cultelor religioase după 1 ianuarie 1990.....	156
2.8.1. Reglementarea dreptului de folosință conferit unităților de cult asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale atribuite în folosință gratuită cultelor religioase după 1 ianuarie 1990.....	156
2.8.2. Condițiile transferului dreptului de folosință asupra bunurilor imobile deținute de către unitățile de cult în drept de proprietate.....	157
Secțiunea 3. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea unităților de învățământ preuniversitar cu profil agricol sau silvic, școlilor generale din mediul rural și instituțiilor publice de ocrotire a copiilor.....	160
Secțiunea 4. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea unităților administrativ-teritoriale.....	160
Secțiunea 5. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea Academiei Române, universităților, instituțiilor de învățământ superior cu profil agricol și unităților de cercetare.....	160
<b>CAPITOLUL VIII. EXCEPȚII DE LA RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR.....</b>	<b>162</b>
Secțiunea 1. Excepția de la reconstituirea dreptului de proprietate privată a terenurilor aferente construcțiilor agrozootehnice, atelierelor de industrie mică, mașinilor, utilajelor și altor asemenea mijloace fixe, ce au aparținut cooperativei agricole de producție desființate, în ipoteza în care nu au fost înființate asociații de drept privat cu personalitate juridică. Condițiile în care asociațiile de drept privat cu personalitate juridică înființate pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente	

construcțiilor care fac obiectul de reglementare a dispozițiilor art. 29 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 .....	162
1.1. Reglementare.....	162
1.2. Sfera de aplicabilitate a dispozițiilor art. 29 din Legea nr. 18/1991 în raportat de prevederile Legii nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură .....	163
1.3. Drepturile foștilor cooperatori asupra bunurilor preluate de cooperativa agricolă de producție și trecute în patrimoniul asociațiilor de drept privat cu personalitate juridică înființate.....	163
1.4. Vânzarea la licitație publică a bunurilor prevăzute la art. 29 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 în termen de un an de la data desființării cooperativei agricole de producție, în ipoteza în care după desființarea cooperativei agricole de producție nu se vor înființa asociații de drept privat cu personalitate juridică. Destinația sumelor provenite din vânzarea la licitație publică a bunurilor care fac obiectul de reglementare a dispozițiilor art. 29 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 .....	164
1.5. Dobândirea dreptului de proprietate privată a comunelor, orașelor și a municipiilor asupra construcțiilor și terenurilor aferente acestora dacă bunurile prevăzute la art. 29 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 nu se vând la licitație publică în termen de un an de la data desființării cooperativei agricole de producție.....	165
1.6. Inadmisibilitatea invocării accesii imobiliare de către fostul titular al terenului în cazul în care terenul aferent construcțiilor care fac obiectul de reglementare al art. 29 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fost reconstituit în favoarea fostului proprietar deposedat.....	166
Secțiunea 2. Terenurile care fac obiectul de reglementare a dispozițiilor art. 29 alin. (9) din Legea nr. 18/1991 .....	167
Secțiunea 3. Exceptarea de la reconstituirea și de la constituirea dreptului de proprietate în ipoteza normelor legale instituite de art. 23 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 vizând dreptul de proprietate asupra terenurilor atribuite cu titlu de lot de folosință în favoarea membrilor cooperatori sau succesorii acestora .....	167
<b>CAPITOLUL IX. CAZURI DE REDOBÂNDIRE OPE LEGIS A TERENURILOR.....</b>	<b>169</b>
Secțiunea 1. Terenurile care fac obiectul de reglementare al dispozițiilor art. 23 alin. (1) din Legea nr. 18/1991. Redobândirea <i>ope legis</i> a terenurilor care fac obiectul de reglementare al art. 23 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.....	169
Secțiunea 2. Redobândirea <i>ope legis</i> a dreptului de proprietate asupra terenurilor care constituie lot de folosință în contextul art. 25 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.....	176
<b>CAPITOLUL X. CONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE ÎN FAVOAREA PERSOANELOR FIZICE. LIMITELE CONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE APARTINÂND PERSOANELOR FIZICE .....</b>	<b>178</b>
Secțiunea 1. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea persoanelor fizice pentru situațiile reglementate de art. 19 din Legea nr. 18/1991 .....	178
Secțiunea 2. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea persoanelor fizice pentru situațiile reglementate de art. 21 alin. (1) din Legea nr. 18/1991.....	181

Secțiunea 3. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea persoanelor fizice pentru situațiile reglementate de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 .....	181
Secțiunea 4. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor care nu au putut fi dobândite în perioada regimului comunist întrucât terenurile erau scoase din circuitul civil .....	182
4.1. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și a curții și grădinii din jurul acestora în ipoteza înstrăinării construcțiilor .....	182
4.2. Regimul înscrierii în cartea funciară a terenurilor aferente construcțiilor înstrăinate .....	183
4.3. Posibilitatea constituirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor după intrarea în vigoare a Legii nr. 18/1991 în baza unor acte juridice încheiate sub semnătură privată încheiate în perioada comunistă în care terenurile erau scoase din circuitul civil .....	184
Secțiunea 5. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea persoanelor fizice pentru situațiile reglementate de art. 24 din Legea nr. 18/1991 .....	185
5.1. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea persoanelor fizice pentru situațiile reglementate de art. 24 alin. (1), (1 <sup>1</sup> ) și (2) din Legea nr. 18/1991 .....	185
5.2. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole în favoarea persoanelor fizice pentru situațiile reglementate de art. 24 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 .....	189
Secțiunea 6. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești în contextul modificării art. 27 alin. (2 <sup>3</sup> ) din Legea nr. 18/1991 prin Legea nr. 263/2022 .....	192
Secțiunea 7. Constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în favoarea societăților reglementate de Legea nr. 31/1990 rezultate în urma reorganizării fostelor asociații intercooperatiste sau de stat și cooperatiste de orice fel. Dobândirea calității de acționari la societățile constituite în urma reorganizării acestor asociații sau dobândirea de către foștii cooperatori a dreptului de proprietate asupra terenurilor aduse de către foștii cooperatori în cooperativă și aparținând societății nou înființate .....	195
7.1. Reglementare .....	195
7.2. Regimul juridic al terenurilor și al celorlalte bunuri aduse de cooperativa agricolă de producție în asociațiile intercooperatiste sau de stat și cooperative de orice profil, care se reorganizează în societăți pe acțiuni, conform Legii nr. 31/1990 a societăților republicată .....	195
7.3. Cooperativele agricole având ca obiect exploatarea și gestionarea terenurilor agricole, silvice, piscicole și a efectivelor de animale – formă a asociațiilor cooperatiste care se pot transforma în societăți pe acțiuni .....	197
Secțiunea 8. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor reglementată de art. 36 din Legea nr. 1/2000 .....	200
Secțiunea 9. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor în condițiile art. 15 alin. (5) din Legea nr. 18/1991 .....	205
Secțiunea 10. Constituirea dreptului de folosință asupra unor terenuri situate în extravilanul localităților în favoarea unor familii tinere de țărani și personal de specialitate din mediul rural, în condițiile Legii nr. 646/2002 privind sprijinul acordat de stat tinerilor din mediul rural .....	208

Secțiunea 11. Sancțiuni aplicabile pentru nerespectarea dispozițiilor legale care reglementează constituirea dreptului de proprietate privată .....	209
<b>TITLUL IV. RETROCEDAREA TERENURILOR FORESTIERE</b> .....	<b>212</b>
<b>CAPITOLUL I. TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ. CRITERII DE IDENTIFICARE A TERENURILOR CU DESTINAȚIE FORESTIERE</b> .....	<b>212</b>
Secțiunea 1. Sfera de cuprindere a terenurilor cu destinație forestieră în contextul Legii nr. 46/2008 privind Codul silvic și a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar .....	212
Secțiunea 2. Definiția noțiunii de „pădure” și a noțiunii de „fond forestier”. Distincția dintre noțiunea de „pădure” și noțiunea de „Fond forestier”, precum și distincția dintre noțiunea de „teren forestier” și noțiunea de „pădure” .....	215
Secțiunea 3. Definiția noțiunii de „pădure” și a noțiunilor de „alte suprafețe împădurite” și „alte suprafețe” în accepțiunea unor reglementări comunitare (unionale). Marja de apreciere conferită statelor membre de reglementările comunitare (unionale) în reglementarea definirii noțiunii de „pădure” și a altor noțiuni specifice fondului forestier. Câteva aspecte desprinse din jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene .....	219
<b>CAPITOLUL II. DISTINCȚIA DINTRE REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR OCUPATE CU PĂDURI ȘI REGIMUL JURIDIC AL PĂDURILOR ÎNCORPORATE ÎN ACESTE TERENURI</b> .....	<b>223</b>
Secțiunea 1. Distincția dintre regimul juridic al terenurilor ocupate cu păduri și regimul juridic al pădurilor încorporate în aceste terenuri din perspectiva normelor de drept substanțial (material) .....	223
Secțiunea 2. Distincția dintre regimul juridic al terenurilor ocupate cu păduri și regimul juridic al pădurilor încorporate în aceste terenuri din perspectiva normelor de procedură execuțională reglementate de Codului de procedură civilă și Codul de procedură fiscală .....	225
<b>CAPITOLUL III. CONSIDERAȚII PRELIMINARE. MODALITATEA DE RETROCEDARE A TERENURILOR FORESTIERE</b> .....	<b>227</b>
Secțiunea 1. Reglementare. Sfera terenurilor forestiere care intră în sfera de reglementare a Legii nr. 18/1991 prin raportare la dispozițiile Legii nr. 165/2013 și a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 165/2013. Distincția operată de prevederile Legii nr. 18/1991 și Legea nr. 165/2013 între noțiunea de „terenuri forestiere” și noțiunea de „terenuri cu destinație forestieră” .....	227
Secțiunea 2. Principiul restituirii în natură pe vechile amplasamente a terenurilor forestiere. Excepții de la principiul restituirii în natură pe vechile amplasamente a terenurilor forestiere .....	228
2.1. Restituirea în natură pe vechile amplasamente a terenurilor forestiere în contextul Legii nr. 1/2000 .....	228
2.2. Restituirea terenurilor forestiere pe alte amplasamente din raza unităților administrativ-teritoriale în situația în care restituirea terenurilor forestiere pe vechile amplasamente nu este posibilă .....	230
2.3. Excepții de la reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere pe vechiul amplasament .....	231
<b>CAPITOLUL IV. CARACTERUL INALIENABIL AL ÎNSTRĂINĂRII TERENURILOR FORESTIERE APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL STATULUI ȘI AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE. NECONSTITUȚIONALITATEA UNOR DISPOZIȚII LEGALE PRIN CARE TERENURILE FORESTIERE PROPRIETATE PUBLICĂ A STATULUI SAU A UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE POT FACE OBIECTUL RECONSTITUIRII</b>	

DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ÎN FAVOAREA PERSOANELOR FIZICE, ANTERIOR ADOPTĂRII LEGII NR. 215/2023. CONDIȚIONALITATEA RECONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR FORESTIERE APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL STATULUI ȘI AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE DE TRECEREA ACESTORA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE .....	233
Secțiunea 1. Caracterul inalienabil al înstrăinării terenurilor forestiere aparținând domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale .....	233
Secțiunea 2. Condiționalitatea reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere aparținând domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale de trecerea acestora din domeniul public al statului sau unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale. Neconstituționalitatea unor dispoziții legale prin care terenurile forestiere proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate privată în favoarea persoanelor fizice, anterior adoptării Legii nr. 215/2023. Jurisprudența Curții Constituționale în materie, anterior adoptării Legii nr. 215/2023.....	234
Secțiunea 3. Demararea procedurilor legale în vederea trecerii terenurilor agricole și forestiere din proprietatea publică a statului în proprietatea privată a acestuia .....	239
Secțiunea 4. Reglementări speciale privitoare la interdicția înstrăinării unor terenuri forestiere .....	241
 CAPITOLUL V. SUBIECȚII DREPTULUI DE RECONSTITUIRE A PROPRIETĂȚII PRIVATE ASUPRA TERENURILOR FORESTIERE ȘI CATEGORIILE DE TERENURI CARE URMEAZĂ SĂ FIE RETROCEDATE FOȘTILOR PROPRIETARI. MĂSURI PREMERGĂTOARE RECONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR FORESTIER.....	243
Secțiunea 1. Subiecții dreptului de reconstituire a proprietății private asupra terenurilor forestiere și terenurile care au aparținut foștilor proprietari care urmează să fie retrocedate.....	243
Secțiunea 2. Măsuri premergătoare reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere .....	243
2.1. Delimitarea perimetrelor cu terenuri ce rămân în proprietatea statului de terenurile care fac obiectul reconstituirii dreptului de proprietate privată.....	243
 CAPITOLUL VI. DOBÂNDIREA DE CĂTRE PERSOANELE FIZICE SAU MOȘTENITORII ACESTORA A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR FORESTIERE PRELUATE DE CĂTRE STAT PRIN EFECTUL UNOR ACTE NORMATIVE SPECIALE .....	245
Secțiunea 1. Reglementare. Limitele restituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere .....	245
Secțiunea 2. Validarea de către comisia județeană de fond funciar a cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere.....	246
Secțiunea 3. Obligația unităților și subunităților silvice din subordinea Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva și a celorlalți deținători actuali ai terenurilor forestiere de a pune la dispoziție comisiilor locale de fond funciar suprafețele de teren pentru care au fost validate cererile de reconstituire a dreptului de proprietate .....	247
Secțiunea 4. Punerea în posesie a terenurilor forestiere care au fost validate de către comisia județeană de fond funciar .....	247

Secțiunea 5. Restituirea către foștii proprietari a terenurilor din ariile naturale protejate, constituite și declarate astfel potrivit legii. Limitări aduse exercițiului de proprietate de către persoanele care au beneficiat de reconstituirea dreptului de proprietate. Dreptul de opțiune al persoanelor care au solicitat reconstituirea dreptului de proprietate asupra acestor terenuri pentru atribuirea unor suprafețe echivalente .....	248
<b>CAPITOLUL VII. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PENTRU FORMELE ASOCIATIVE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ, PĂȘUNILOR, FÂNEȚELOR, OBȘTI DE MOȘNENI ÎN DEVĂLMĂȘIE, OBȘTI RĂZEȘI NEDIVIZATE, COMPOSESORATE, OBȘTI DE CUMPĂRARE, PĂDURI GRĂNICEREȘTI, PĂDURI URBARIALE, COMUNE POLITICE, COOPERATIVE, ALTE COMUNITĂȚI ȘI FORME ASOCIATIVE, CU DIFERITE DENUMIRI .....</b>	
Secțiunea 1. Forme asociative ale proprietarilor de păduri în contextul Legii nr. 1/2000 și a Codului silvic .....	251
Secțiunea 2. Modalitatea de redobândire a personalității juridice a formelor asociative de păduri admise de legislația statului român în perioada anilor 1921-1946.....	253
Secțiunea 3. Reconstituirea dreptului de proprietate pentru formele asociative de proprietate asupra terenurilor cu vegetație forestieră, pășunilor, fânețelor, obști de moșneni în devălmășie, obști răzeși nedivizate, composesorate, obști de cumpărare, păduri grănicerești, păduri urbariale, comune politice, cooperative, alte comunități și forme asociative, cu diferite denumiri .....	256
3.1. Reglementare. Modalitatea de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor de către formele asociative. Natura juridică a dreptului de proprietate privată aparținând formelor asociative și membrilor formelor asociative – coproprietatea forțată asupra bunurilor care au aparținut fostelor forme asociative.....	256
3.2. Sprijinul acordat de stat formelor asociative de proprietate asupra terenurilor cu vegetație forestieră, pășunilor, fânețelor, obști de moșneni în devălmășie, obști răzeși nedivizate, composesorate, obști de cumpărare, păduri grănicerești, păduri urbariale, comune politice, cooperative, alte comunități și forme asociative, cu diferite denumiri care dețin în calitate de proprietar pajiști permanente .....	261
<b>CAPITOLUL VIII. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR FORESTIERE ÎN FAVOAREA UNITĂȚILOR DE CULT, INSTITUȚIILE DE CULTURĂ ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI ACADEMIA ROMÂNĂ.....</b>	
Secțiunea 1. Reglementare .....	265
Secțiunea 2. Subiectele unităților de cult cărora li se reconstituie dreptul de proprietate asupra terenurilor forestiere și limita suprafețelor de teren forestier care se reconstituie unităților de cult.....	265
Secțiunea 3. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere primite de către structurile de cult în folosință sau în înzestrare și excepția de la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere primite de structurile de cult în folosință sau în înzestrare.....	270
<b>CAPITOLUL IX. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ DEȚINUTE ÎN PROPRIETATE DE CĂTRE COMUNE, ORAȘE ȘI MUNICIPII.....</b>	
	272
<b>CAPITOLUL X. REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR EDIFICATE PE TERENURI FORESTIERE .....</b>	
	274

CAPITOLUL XI. REGIMUL DESPĂGUBIRILOR CARE SE ACORDĂ ÎN CAZUL IMPOSIBILITĂȚII RESTITUIRII TERENURILOR FORESTIERE ÎN NATURĂ .....	278
<b>TITLUL V. OPERAȚIUNI ȘI ACTE PREMERGĂTOARE ELIBERĂRII TITLURILOR DE PROPRIETATE EMISE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE CU ATRIBUȚII ÎN MATERIA FONDULUI FUNCICIAR DUPĂ CE PERSOANELOR ÎNDREPTĂȚITE LI S-A RECONSTITUIT SAU CONSTITUIT DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR. CONTENCIOSUL ACTELOR ȘI OPERAȚIUNILOR PREGĂTITOARE EMITERII TITLURILOR DE PROPRIETATE.....</b>	<b>280</b>
CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII PRELIMINARE .....	280
CAPITOLUL II. COMISIA LOCALĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCICIAR NR. 18/1991. COMPONENTA COMISIEI LOCALE DE FOND FUNCICIAR ȘI ATRIBUȚIILE SALE ÎN FAZELE ANTERIOARE EMITERII TITLURILOR DE PROPRIETATE .....	281
Secțiunea 1. Reglementare. Natura juridică a comisiilor locale de fond funciar. Procedura de constituire a comisiilor locale de fond funciar și componența acestor comisii .....	281
1.1. Reglementare. Natura juridică a comisiilor locale de fond funciar și a actelor emise de comisiile locale de fond funciar în exercitarea atribuțiilor lor conferite de lege .....	281
1.2. Procedura de constituire a comisiilor locale de fond funciar și componența acestor comisii. Statutul membrilor comisiei locale de fond funciar în perioada de funcționare a comisiilor locale de fond funciar .....	282
1.2.1. Procedura de constituire a comisiilor locale de fond funciar și componența acestor comisii.....	282
1.2.2. Statutul membrilor comisiei locale de fond funciar în perioada de funcționare a comisiilor locale de fond funciar.....	283
Secțiunea 2. Atribuții ale comisiilor locale de fond funciar anterior validării hotărârilor sale privitoare la propunerile de reconstituire sau de constituire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor.....	285
2.1. Completarea anexelor cuprinzând persoanele fizice și juridice îndreptățite la reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor.....	285
2.2. Realizarea în teren a delimitărilor necesare pentru efectuarea de măsurători – fază prealabilă operațiunii de punere în posesie.....	286
2.3. Determinarea limitelor de proprietate prin recunoașterea reciprocă a limitelor proprietății de către vecini, materializată prin încheierea unui proces-verbal de vecinătate.....	288
2.4. Planurile de delimitare întocmite de către comisiile locale de fond funciar după efectuarea măsurătorilor .....	290
Secțiunea 3. Privire specială privitoare la întocmirea de către comisiile locale de fond funciar a planurilor de delimitare și a planurilor parcelare. Natura juridică a planurilor parcelare .....	290
3.1. Planul parcelar – operațiune cadastrală anterioară care stă la baza emiterii titlului de proprietate. Ipoteze în care nu este obligatorie întocmirea planului parcelar în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	290
3.1.1. Reglementarea necesității și obligativității întocmirii planului parcelar în vederea emiterii titlului de proprietate. Noul cadru normativ instituit prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.....	290

3.1.2. Ipoteze reglementate prin Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 în care nu este obligatorie întocmirea planului parcelar în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	292
3.2. Planul parcelar – document care stă la bază înscrierii din oficiu a titlurilor de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare. Modificări aduse de Legea nr. 264/2021 în privința procedurii de validare a planurilor parcelare.....	293
3.3. Etapele întocmirii planului parcelar.....	294
3.4. Distincția dintre planul parcelar drept operațiune cadastrală care stă la baza emiterii titlului de proprietate asupra terenurilor și parcelarea în materia urbanismului în vederea edificării de construcții.....	296
3.5. Natura juridică a planului parcelar. Practica judiciară în materie.....	297
3.6. Aspecte referitoare la suprapunerea virtuală a planurilor parcelare și la modul de soluționare a acestei suprapuneri virtuale.....	300
3.7. Răspunderea civilă delictuală pentru fapta proprie constând în neefectuarea planului parcelar, dispusă în baza unei hotărâri judecătorești.....	302
Secțiunea 4. Calitatea procesuală activă și pasivă a comisiilor locale de fond funciar în litigiile derivate din exercitarea atribuțiilor sale. Litigii în care doar comisia locală de fond funciar are calitate procesuală pasivă.....	304
4.1. Calitatea procesuală activă și pasivă a comisiilor locale de fond funciar în litigiile derivate din exercitarea atribuțiilor sale. Litigii în care doar comisia locală de fond funciar are calitate procesuală pasivă.....	304
4.2. Coparticiparea obligatorie a Comisiei locale de fond funciar și a Comisiei județene de fond funciar într-un litigiu privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor. Litisconsorțiul obligatoriu în soluționarea litigiilor privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor.....	307
4.3. Lipsa calității procesuale a unităților administrativ-teritoriale în soluționarea litigiilor vizând procedura de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor în favoarea acestora.....	308
<b>CAPITOLUL III. COMISIA JUDEȚEANĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCJAR NR. 18/1991 ȘI ATRIBUȚIILE ACESTEIA ANTERIOR EMITERII TITLULUI DE PROPRIETATE.....</b>	
Secțiunea 1. Comisia județeană de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991. Reglementare. Componentă. Atribuții.....	310
Secțiunea 2. Natura juridică a comisiilor județene de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991.....	311
2.1. Natura juridică a comisiilor județene de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991 în contextul legislativ actual.....	311
2.2. Considerații privitoare la caracterul administrativ-jurisdicțional conferit de Legea nr. 18/1991 comisiilor județene de fond funciar și a procedurii de soluționare a litigiilor de către comisia județeană de fond funciar având ca obiect contestații formulate împotriva hotărârilor comisiilor locale de fond funciar până la data pronunțării deciziei Curții Constituționale nr. 355/2022.....	312
2.2.1. Caracterul administrativ-jurisdicțional conferit de Legea nr. 18/1991 comisiilor județene de fond funciar și a procedurii de soluționare a litigiilor de către comisia județeană de fond funciar având ca obiect contestații formulate împotriva hotărârilor comisiilor locale de fond funciar până la data pronunțării deciziei Curții Constituționale nr. 355/2022. Considerarea dispozițiilor art. 52 alin. (1) fraza a doua din Legea nr. 18/1991 după intrarea în vigoare a Constituției revizuite din anul 2003 și anterior adoptării deciziei Curții Constituționale nr. 355/2022 ca fiind abrogate (și nu neconstituționale).....	312

2.2.2. Considerarea dispozițiilor art. 52 alin. (1) fraza a doua din Legea nr. 18/1991 după intrarea în vigoare a Constituției revizuite din anul 2003 și anterior adoptării deciziei Curții Constituționale nr. 355/2022 ca fiind abrogate (și nu neconstituționale).....	317
2.3. Greșita constatare de către Curtea Constituțională, prin dec. nr. 355/2022, a faptului că dispozițiile art. 52 alin. (1) teza a doua din Legea nr. 18/1991 care consacră caracterul administrativ-jurisdicțional al activității desfășurate de către comisiile județene de fond funciar având ca obiect contestații formulate împotriva hotărârilor comisiilor locale de fond funciar sunt neconstituționale. Soluția care se impunea de către Curtea Constituțională prin dec. nr. 355/2022 era aceea că aceste dispoziții legale nu mai sunt în vigoare în temeiul art. 154 alin. (1) din Constituția României, și nu neconstituționale.....	320
Secțiunea 3. Atribuții ale comisiilor județene de fond funciar privitoare la soluționarea contestațiilor formulate împotriva hotărârilor comisiei locale de fond funciar privitoare la propunerile de atribuire a terenurilor persoanelor îndreptățite.....	324
Secțiunea 4. Atribuții ale comisiei județene de fond funciar privitoare la validarea sau invalidarea hotărârilor comisiilor locale de fond funciar privitoare la propuneri de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor.....	325
4.1. Reglementare.....	325
4.2. Contestația formulată împotriva propunerilor comisiilor locale de fond funciar adresată comisiilor județene de fond funciar.....	325
4.3. Termenul în care comisia județeană de fond funciar este obligată să soluționeze contestațiile formulate împotriva propunerilor comisiilor locale de fond funciar, să valideze/invalideze propunerile comisiilor locale de fond funciar. Stabilirea termenului în care comisia județeană este obligată să valideze/invalideze propunerile comisiilor locale de fond funciar prin Regulamentul de aplicare a Legii nr. 18/1991 aprobat prin H.G. nr. 890/2005 și nu prin lege.....	326
4.4. Validarea/invalidarea de către comisia județeană de fond funciar a propunerilor comisiilor locale de fond funciar – condiție prealabilă pentru punerea în posesie a persoanelor îndreptățite și a titlurilor de proprietate.....	327
4.4.1. Validarea de către comisia județeană de fond funciar a propunerilor comisiilor locale de fond funciar în cazul cererilor care au fost soluționate până la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013.....	327
4.5. Validarea de către comisia județeană de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991 a proceselor-verbale de delimitare și a planurilor de delimitare.....	328
Secțiunea 5. Căile de atac împotriva hotărârilor adoptate de către comisiile județene de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991 și instanța competentă cu soluționarea plângerii împotriva hotărârii comisiei județene de aplicare a Legii nr. 18/1991.....	329
5.1. Reglementarea căii de atac împotriva hotărârilor adoptate de către comisiile județene de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991.....	329
5.2. Compatibilitatea plângerii formulate împotriva hotărârii comisiei județene cu dispozițiile art. 94 pct. 3 C. pr. civ.....	331
5.3. Plângerea formulată de către comisiile de fond funciar împotriva propriilor lor hotărâri.....	332
5.4. Inadmisibilitatea constatării legalității hotărârilor emise de comisiile județene de fond funciar pe calea excepției de nelegalitate reglementată de art. 4 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004.....	334
5.5. Alte categorii de acte administrative emise de către autorități publice cu atribuții în materia fondului funciar care fac obiectul plângerii soluționate de către judecătoria.....	336

Secțiunea 6. Calitatea procesuală în cadrul litigiilor având ca obiect plângeri împotriva hotărârilor comisiilor județene de fond funciar .....	338
6.1. Coparticiparea procesuală a comisiei locale de funciar și a comisiei județene de fond funciar la soluționarea litigiilor vizând plângeri soluționate de către judecătorii împotriva hotărârilor comisiilor județene de fond funciar .....	338
6.2. Calitatea procesuală activă a Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva în soluționarea plângerilor formulate împotriva hotărârilor comisiei județene de fond funciar .....	339
Secțiunea 7. Răspunderea comisiilor locale de fond funciar și a comisiilor județene de fond funciar pentru exercitarea atribuțiilor conferite de lege .....	339
7.1. Reglementare. Considerații preliminare .....	339
7.2. Răspunderea comisiilor locale și a comisiilor de județene de fond funciar și natura juridică a răspunderii acestor autorități publice .....	340
7.2.1. Răspunderea comisiilor locale și a comisiilor de județene de fond funciar pentru buna funcționare a serviciului public prestat de aceste autorități publice. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru antrenarea răspunderii exclusive a comisiilor locale și a comisiilor județene de fond funciar .....	340
7.2.2. Răspunderea membrilor comisiilor locale de fond funciar și a comisiilor județene de fond funciar pentru prejudiciile cauzate prin actele emise în exercitarea atribuțiilor prevăzute de lege. Natura juridică a răspunderii membrilor comisiilor locale de fond funciar și a comisiilor județene de fond funciar pentru prejudiciile cauzate prin actele emise în exercitarea atribuțiilor prevăzute de lege. Condițiile acordării de despăgubiri pentru prejudicii cauzate persoanelor îndreptăți la reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor. Calitatea procesuală în cadrul acțiunilor în despăgubiri .....	342
7.3. Cu privire la obligativitatea <i>de lege lata</i> a comisiilor locale de fond funciar și a comisiilor județene de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991 la plata cheltuielilor de judecată .....	347
7.3.1. Reglementare. Aplicabilitatea dispozițiilor Codului de procedură civilă care reglementează obligativitatea plății cheltuielilor de judecată în cazul în care obligarea la plata cheltuielilor de judecată este instituită în sarcina comisiilor județene de fond funciar .....	347
7.3.2. Punerea în executare a hotărârii judecătorești definitive prin care comisia județeană de fond funciar este obligată la plata cheltuielilor de judecată. Distincția între obligația stabilită prin titlu executoriu vizând cheltuielile de judecată și modalitatea de executare a obligației stabilite prin titlu executoriu .....	350
Secțiunea 8. Sancțiuni contravenționale și penale aplicate membrilor entităților investite cu aplicarea legilor cu caracter reparatoriu .....	352
<b>CAPITOLUL IV. ELIBERAREA ADEVERINȚEI DE PROPRIETATE ȘI NATURA JURIDICĂ A ADEVERINȚEI DE PROPRIETATE .....</b>	<b>354</b>
<b>CAPITOLUL V. PUNEREA ÎN POSESIE ȘI COMPETENȚA ORGANELOR CARE REALIZEAZĂ PUNEREA ÎN POSESIE ÎN URMA FINALIZĂRII PROCEDURII DE RECONSTITUIRE SAU CONSTITUIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR ȘI A VALIDĂRII DE CĂTRE COMISIA JUDEȚEANĂ DE FOND FUNCJAR A PROPUNERILOR COMISIEI LOCALE DE FOND FUNCJAR .....</b>	<b>360</b>
Secțiunea 1. Reglementare. Necesitatea ca operațiunea de punere în posesie să se realizeze după eliberarea adeverinței de proprietate și anterior emiterii titlului de proprietate .....	360

Secțiunea 2. Competența comisiilor locale de fond funciar privitoare la punerea în posesie.....	361
Secțiunea 3. Procesul-verbal de punere în posesie și natura juridică a procesului-verbal de punere în posesie. Înscrierea provizorie a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pentru ipoteza în care au fost emise procese-verbale de punere în posesie, și nu titluri de proprietate.....	362
3.1. Procesul-verbal de punere în posesie și natura juridică a procesului-verbal de punere în posesie.....	362
3.2. Înscrierea provizorie a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pentru ipoteza în care au fost emise procese-verbale de punere în posesie, și nu titluri de proprietate.....	364
3.3. Procedura de îndreptare a erorilor materiale strecurate în procesele-verbale de punere în posesie.....	365
Secțiunea 4. Refuzul comisiilor locale la punerea în posesie și instanța competentă să soluționeze litigiul vizând un astfel de refuz.....	365
Secțiunea 5. Hotărârea judecătorească pronunțată în urma soluționării plângerii și sancțiunea aplicabilă pentru nepunerea în executare a hotărârii judecătorești prin care autoritățile cu atribuții în materia fondului funciar sunt obligate să reconstituie dreptul de proprietate asupra terenurilor și să realizeze operațiunea de punere în posesie sau să înmâneze titlul de proprietate persoanelor îndreptățite.....	366
5.1. Hotărârea judecătorească pronunțată în urma soluționării plângerii și în alte cazuri prevăzute de lege. Sancțiuni care se aplică primarului și comisiilor locale de fond funciar pentru neexecutarea hotărârii judecătorești. Considerații referitoare la compatibilitatea procedurii de executare a hotărârilor judecătorești pronunțate în temeiul art. 64 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 cu procedura de executare a hotărârilor judecătorești pronunțate de către instanțele de contencios administrativ în condițiile art. 24 alin. (3) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, astfel cum acest text legal a fost modificat prin Legea nr. 84/2023.....	366
5.1.1. Hotărârea judecătorească pronunțată în urma soluționării plângerii și în alte cazuri prevăzute de lege. Sancțiuni care se aplică primarului și comisiilor locale de fond funciar pentru neexecutarea hotărârii judecătorești.....	366
5.1.2. Considerații referitoare la compatibilitatea procedurii de executare a hotărârilor judecătorești pronunțate în temeiul art. 64 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 cu procedura de executare a hotărârilor judecătorești pronunțate de către instanțele de contencios administrativ în condițiile art. 24 alin. (3) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, astfel cum acest text legal a fost modificat prin Legea nr. 84/2023.....	370
5.2. Aspecte referitoare la corelarea dispozițiilor art. 64 din Legea nr. 18/1991 cu dispozițiile art. 906 C. pr. civ. și cu dispozițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ care reglementează procedura de executare a hotărârilor judecătorești pronunțate de către instanțele de contencios administrativ care reglementează aplicarea de penalități în cadrul procedurii de executare a hotărârilor judecătorești pronunțate de către instanțele de contencios administrativ pentru neexecutare în termen a hotărârilor judecătorești definitive pronunțate de către instanțele de contencios administrativ.....	379
5.3. Autoritățile investite cu punerea în executare a hotărârilor definitive pronunțate de către instanțele judecătorești în litigiile din materia fondului funciar privind obligarea la punerea în posesie. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia procedurii de punere în executarea hotărârilor judecătorești prin care	

autoritățile publice cu atribuții în materia funciar au fost obligate la punerea în posesie a beneficiarilor ..... 386

**TITLUL VI. TITLUL DE PROPRIETATE EMIS DE CĂTRE COMISIA JUDEȚEANĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCJAR NR. 18/1991. OBLIGAȚII ALE TITULARILOR DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎNSCRIȘI ÎN TITLUL DE PROPRIETATE. OPERAȚIUNI CARE TREBUIE EFECTUATE DUPĂ ELIBERAREA TITLURILOR DE PROPRIETATE. CĂILE LEGALE ADMINISTRATIVE ȘI JUDICIARE PENTRU ANULAREA, MODIFICAREA SAU RECTIFICAREA TITLURILOR DE PROPRIETATE..... 388**

**CAPITOLUL I. TITLUL DE PROPRIETATE EMIS DE CĂTRE COMISIA JUDEȚEANĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCJAR NR. 18/1991..... 388**

Secțiunea 1. Reglementare ..... 388

Secțiunea 2. Natura juridică a titlului de proprietate emis de către comisia județeană de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991 ..... 389

Secțiunea 3. Titlul de proprietate emis în cazul reconstituirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor din fondul forestier..... 390

Secțiunea 4. Titlul de proprietate emis în cazul formelor asociative de proprietate asupra terenurilor ..... 390

Secțiunea 5. Titlul de proprietate emis de comisia județeană de fond funciar pentru terenurile aflate în exploatarea societăților agricole de tip privat, constituite în temeiul Legii nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură ..... 391

Secțiunea 6. Titlul de proprietate emis în cazul prevăzut de art. 27 alin. (2<sup>1</sup>) al Legii nr. 18/1991 ..... 391

Secțiunea 7. Emiterea titlul de proprietate în cazul în care au fost formulate plângeri împotriva hotărârii comisiei județene de fond funciar ..... 394

Secțiunea 8. Titlul de proprietate emis pe numele moștenitorilor ..... 395

Secțiunea 9. Titlul de proprietate asupra terenurilor emis de către comisiile județene de fond funciar – act civil care stă la baza documentației în vederea emiterii autorizațiilor de construire..... 396

**CAPITOLUL II. ÎNSCRIEREA TITLURILOR DE PROPRIETATE ÎN CARTEA FUNCJARĂ..... 399**

Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la înscrierea titlurilor de proprietate în cartea funciară..... 399

Secțiunea 2. Înscrierea din oficiu a titlurilor de proprietate în cărțile funciare noi după finalizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și deschiderea noilor cărți funciare ..... 399

2.1. Considerații preliminare..... 399

2.2. Înscrierea din oficiu în cartea funciară a titlurilor de proprietate emise în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a Legii nr. 165/2013 după finalizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și deschiderea noilor cărți funciare ..... 401

2.2.1. Reglementare. Lucrările sistematice de cadastru și carte funciară în urma finalizării cărora se înscriu din oficiu în cartea funciară titlurile de proprietate..... 401

2.2.2. Înscrierea din oficiu în cartea funciară a titlurilor de proprietate emise în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a Legii nr. 165/2013 după finalizarea lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și deschiderea noilor cărți funciare ..... 404

<b>CAPITOLUL III. OPERAȚIUNI CARE SE EFECTUEAZĂ DUPĂ EMITEREA TITLULUI DE PROPRIETATE PENTRU IEȘIREA DIN INDIVIZIUNE.....</b>	<b>406</b>
Secțiunea 1. Stabilirea cotelor-părți ideale ce revin moștenitorilor înscriși în titlul de proprietate sunt cele prevăzute în certificatul de moștenitor care a stat la baza reconstituirii dreptului de proprietate și la emiterea titlului de proprietate. Efectele unor acte de înstrăinare a cotei-părți ideale anterior ieșirii din indiviziune prin partaj.....	406
1.1. Stabilirea cotelor-părți ideale ce revin moștenitorilor înscriși în titlul de proprietate sunt cele prevăzute în certificatul de moștenitor care a stat la baza reconstituirii dreptului de proprietate și la emiterea titlului de proprietate.....	406
1.2. Efectele unor acte de înstrăinare a cotei-părți ideale anterior ieșirii din indiviziune prin partaj. Practica judiciară în materie .....	408
Secțiunea 2. Ieșirea din indiviziune în cazul titlurilor de proprietate emise pe numele moștenitorilor și operațiunile cadastrale care trebuie efectuate în vederea ieșirii din indiviziune. Schița de dezmembrare în vederea efectuării operațiunii de ieșire din indiviziune și natura juridică a acesteia. Distincția dintre dezmembrare și parcelare.....	410
2.1. Partajul judiciar și partajul voluntar – modalitate de ieșire din indiviziune a terenurilor înscrise în titlul de proprietate.....	410
2.2. Expertiza cadastrală judiciară și alte documente care trebuie să stea la baza partajului judiciar în cazul existenței bunurilor indivize. Schița de dezmembrare în vederea efectuării operațiunii de ieșire din indiviziune și natura juridică a acesteia. Distincția dintre dezmembrare și parcelare .....	413
2.2.1. Expertiza cadastrală judiciară și alte documente care trebuie să stea la baza partajului judiciar în cazul existenței bunurilor indivize .....	413
2.2.2. Schița de dezmembrare a terenului și documentația de dezmembrare a terenului. Natura juridică a schiței de dezmembrare a terenului și calea de atac care poate fi exercită împotriva acesteia.....	413
2.2.3. Modalitatea de soluționare a partajului judiciar având ca obiect terenuri atunci când, din expertiza judiciară avizată de OCPI, rezultă că suprafețele menționate în titlul de proprietate nu coincid cu cele identificate de expert. Modalitatea de soluționare a partajului în ipoteza în care se constată suprapuneri reale de terenuri rezultate în urma identificării făcute prin titlul de proprietate și a identificării făcută prin expertiza avizată de OCPI.....	415
2.2.4. Necesitatea și obligativitatea solicitării și obținerii certificatului de urbanism în cazul dezmembrării terenurilor din/în cel puțin 3 parcele în vederea edificării de construcții.....	416
2.2.5. Distincția dintre dezmembrare și parcelare.....	418
Secțiunea 3. Determinarea valorii terenurilor în vederea realizării partajului judiciar.....	419
Secțiunea 4. Competența instanțelor judecătorești care soluționează acțiunea de ieșire din indiviziune .....	421
Secțiunea 5. Obligația proprietarului terenului de a achita impozitul pe teren după emiterea titlului de proprietate și a ieșirii din indiviziune.....	423
5.1. Considerații generale. Reglementare. Stabilirea impozitului pe teren prin stabilirea zonelor și delimitarea acestora în cadrul unităților administrativ-teritoriale .....	423
5.2. Obligația proprietarului unui teren de a declara terenul la organele fiscale competente în vederea determinării impozitului pe teren. Determinarea impozitului/taxei pe teren potrivit Codului fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015.	
Excepții de la plata impozitului pe teren.....	425
5.2.1. Obligația proprietarului unui teren de a declara terenul la organele fiscale competente în vederea determinării impozitului pe teren. Determinarea impozitului pe teren potrivit Codului fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015 .....	425

5.2.1.1. Declararea impozitului pe teren și plata impozitului pe teren în cazul terenurilor aparținând persoanelor fizice și a persoanelor juridice de drept privat .....	425
5.2.1.2 Declararea impozitului pe teren și plata impozitului pe teren în cazul terenurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități altele decât cele de drept public .....	427
5.2.2. Excepții de la plata impozitului pe teren reglementate de Codul fiscal și unele acte normative speciale .....	428
5.2.2.1. Reglementare. Considerații generale privitoare la scutirea de la plata impozitului/taxe de pe teren .....	428
5.2.2.2. Scutiri de la plata impozitului/taxe pe teren reglementate de Codul fiscal.....	429
5.2.2.3. Acordarea de scutiri și reduceri asupra impozitului pe teren acordate prin acte administrative adoptate de către autoritățile deliberative constituite la nivelul unităților administrativ-teritoriale .....	435
5.2.2.4. Scutiri și reduceri de impozite și taxe asupra terenurilor reglementate prin acte normative speciale, precum și alte categorii de scutiri de la plata impozitului datorat pentru unele activități specifice cu incidență în materia terenurilor .....	438
5.3. Posesia clandestină a terenurilor care nu poate conduce la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în cazul nedeclarării terenurilor în vederea determinării impozitului pe teren .....	439

<b>CAPITOLUL IV. REGLEMENTAREA CAZURILOR ÎN CARE ÎN URMA EFECTUĂRII LUCRĂRILOR SISTEMATICE DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCİARĂ DUPĂ CE AU FOST EMISE ANTERIOR TITLURI DE PROPRIETATE ÎN BAZA LEGILOR DE RESTITUIRE FUNCİARĂ SE CONSTATĂ NECONCORDANȚE DINTRE SUPRAFAȚĂ ÎNSCRISĂ ÎN ACTUL DE PROPRIETATE ȘI SUPRAFAȚA REALĂ A TERENULUI REZULTATĂ DIN MĂSURĂTORI.....</b>	<b>440</b>
Secțiunea 1. Cazuri în care suprafețele înscrise în titlurile de proprietate emise în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 165/2013 și în vechile cărți anterior finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară diferă față de suprafața reală din măsurători.....	440
1.1. Situația în care cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor pentru care au fost emise titlurile de proprietate potrivit legilor de restituire a proprietăților funciare, se constată, la nivelul unei tarlale situate în extravilan, un deficit de suprafață .....	440
1.2. Determinarea suprafețelor din extravilanul localităților în situația în care se constată neconcordanțe între suprafața din actul de proprietate și suprafața reală rezultată din măsurători.....	441
Secțiunea 2. Situația în care în urma efectuării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară se constată că au fost emise titluri de proprietate în favoarea unor persoane, dar terenul se află în posesia altei persoane.....	442
Secțiunea 3. Situația în care în cadrul lucrărilor sporadice de cadastru se constată diferențe între suprafața din măsurători și suprafața din actele de proprietate .....	443
Secțiunea 4. Problema dacă în urma efectuării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară se constată că o persoană deține o suprafață de teren mai mare decât cea înscrisă în titlul de proprietate, aceasta poate solicita modificarea de cartea funciară sau aceasta poate solicita doar notarea posesie asupra suprafeței excedentare.....	444
Secțiunea 5. Ipoteze reglementate prin Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 referitoare la prima înregistrare în sistemul integrat de cadastru și carte funciară în cazul	

în care se constată diferențe dintre suprafața rezultată din măsurători față de suprafața înscrisă în cartea funciară.....	447
5.1. Situația în care se constată diferențe dintre suprafața terenului situat în intravilanul localităților rezultate din măsurători față de suprafața înscrisă în cartea funciară. Posibilitatea modificării suprafeței în plus față de suprafața înscrisă în cartea funciară.....	447
5.2. Situația în care se constată diferențe dintre suprafața terenului situat în extravilanul localităților rezultate din măsurători față de suprafața înscrisă în cartea funciară. Posibilitatea modificării suprafeței în plus față de suprafața înscrisă în cartea funciară.....	448
5.3. Situația în care suprafața rezultată din măsurători este mai mică decât suprafața rezultată din acte. Posibilitatea modificării suprafeței în minus față de suprafața înscrisă în cartea funciară.....	449
Secțiunea 6. Situația în care a fost emis un titlu de proprietate pentru o suprafață de teren, care a fost înscrisă și în cartea funciară, dar, în realitate, reclamanții folosesc efectiv o suprafață mai mare decât cea tabulară.....	451
Secțiunea 7. Situația în care se constată diferențe între suprafața măsurată a tarlalelor și suma suprafețelor imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate din tarlaua respectivă.....	452
Secțiunea 8. Instanța competentă cu soluționarea unei cereri de rectificare având ca obiect modificarea unei suprafețe înscrise în cartea funciară a titularului.....	452
Secțiunea 9. Implicațiile Codului fiscal în cazul în care se constată neconcordanțe între suprafețele din măsurători efectuate în urma executării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară și suprafețele înscrise în titlurile de proprietate emise anterior finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară.....	453
Secțiunea 10. Inadmisibilitatea acțiunii în constatare pentru determinarea suprafeței reale a unui teren.....	453

## CAPITOLUL V. PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE SOLUȚIONARE A LITIGIILOR DERIVATE DIN TITLURILE DE PROPRIETATE.....

Secțiunea 1. Procedura administrativă de îndreptare a erorilor din titlurile de proprietate.....	456
Secțiunea 2. Rectificarea pe cale administrativă a titlurilor de proprietate, în baza hotărârii comisiei județene de fond funciar, de către oficiile teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară.....	456
2.1. Reglementare. Procedura rectificării titlurilor de proprietate după emiterea deciziei ICCJ – completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept – nr. 19/2021.....	456
2.2. Distingerea între acțiunea în rectificarea/modificarea titlului de proprietate și acțiunea în anularea/nulitatea titlului de proprietate.....	458
2.3. Modificarea pe cale administrativă sau judiciară a titlurilor de proprietate în ipoteza în care identificarea parcelară a terenurilor nu mai corespunde cu planurile parcelare ulterioare, existente la data solicitării de înscriere în cartea funciară.....	459
2.4. Inadmisibilitatea rectificării unui titlu de proprietate pentru o suprafață mai mare decât cea reconstituită direct în instanța de judecată, fără ca pentru obținerea acestei suprafețe să se fi parcurs procedura administrativă prealabilă de reconstituire a dreptului de proprietate.....	461
Secțiunea 3. Revocarea titlurilor de proprietate de către comisia județeană de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991.....	461

CAPITOLUL VI. SOLUȚIONAREA DE CĂTRE INSTANȚELE JUDECĂTOREȘTI A LITIGIILOR AVÂND CA OBIECT ANULAREA SAU MODIFICAREA TITLURILOR DE PROPRIETATE.....	470
Secțiunea 1. Natura juridică civilă a litigiilor având ca obiect titluri de proprietate emise în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991.....	470
Secțiunea 2. Instanțele competente cu soluționarea litigiilor derivate din titlurile de proprietate emise în condițiile Legii nr. 18/1991. Determinarea instanțelor competente cu soluționarea cererilor în materia fondului funciar. Procedura de judecare a cererilor din materia litigiilor de fond funciar, lato sensu.....	471
2.1. Instanțele competente cu soluționarea litigiilor derivate din titlurile de proprietate emise în condițiile Legii nr. 18/1991 și modalitatea de determinare a competenței instanței judecătorești care soluționează cereri în materia fondului funciar.....	471
2.2. Procedura de judecare a cererilor din materia litigiilor de fond funciar, lato sensu. Reglementări privitoare la accelerarea judecăților în materia restituirii proprietăților funciare.....	474
Secțiunea 3. Calitatea procesuală în litigiile care vizează anularea sau modificarea de către instanțele judecătorești a titlurilor de proprietate.....	475
Secțiunea 4. Modalități și căi legale de anulare și modificare a titlurilor de proprietate. Cazuri care pot conduce la anularea sau modificarea de către instanțele judecătorești a titlurilor de proprietate emise de către comisiile județene de aplicare a Legii fondului funciar nr. 18/1991. Aspecte desprinse din practica judiciară în materie.....	476
4.1. Soluționarea litigiilor derivate din suprapuneri de terenuri ca urmare a emiterii a două titluri de proprietate pentru aceeași suprafață de teren.....	476
4.2. Competența instanțelor judecătorești de soluționare a litigiilor vizând suprapuneri de teren derivate din emiterea titlului de proprietate și a certificatului de atestare a dreptului de proprietate.....	481
4.3. Ipoteza în care după emiterea titlurilor de proprietate în favoarea unor persoane, în urma procedurii speciale instituite prin lege, acestea se adresează instanțelor judecătorești pentru modificarea titlurilor de proprietate, în sensul includerii în aceste titluri de proprietate a unor suprafețe de teren care nu au fost solicitate comisiilor locale de aplicare a Legii fondului funciar.....	485
4.4. Ipoteza emiterii a două titluri de proprietate pentru același teren în favoarea a două persoane diferite, ambele făcând dovada dreptului de proprietate asupra aceluiași teren în cadrul procedurii instituite prin lege.....	485
4.5. Ipoteza emiterii a două titluri de proprietate asupra aceluiași teren reglementată prin art. 6 alin. (2 <sup>1</sup> ) din Legea nr. 1/2000.....	487
4.6. Ipoteza în care reclamantul a solicitat comisiei locale, în termen legal, o anumită suprafață de teren, iar comisia județeană a validat o suprafață de teren mai mică decât cea solicitată, emițând o hotărâre în acest sens, care a fost comunicată reclamantului, dar acesta nu și-a exercitat dreptul la acțiune în sens material și procesual de a formula plângere la judecătoria împotriva hotărârii comisiei județene.....	488
4.7. Ipoteza în care reclamantul a contestat în justiție, în termenul legal, hotărârea comisiei județene prin care aceasta nu a validat întreaga suprafață propusă de către comisia locală, instanța pronunțându-se în sensul respingerii plângerii ca nefondată, soluție care a fost menținută și în urma exercitării căii de atac împotriva hotărârii pronunțate de către judecătoria.....	488
4.8. Ipoteza emiterii unui titlu de proprietate pe numele defunctului și a două titluri de proprietate pentru fiecare dintre moștenitori, deși titlul de proprietate trebuia emis pe numele defunctului în care se menționează toți moștenitorii.....	489

4.9. Soluționarea litigiilor derivate din titlurile de proprietate în ipoteza în care titlul de proprietate a fost emis în conformitate cu hotărârea comisiei județene și această hotărâre nu a fost atacată cu plângere în termen de 30 de zile .....	489
4.10. Considerații privitoare la căile legale de atac care se impun în cazul modificării titlurilor de proprietate de către comisia județeană de fond funciar în baza unei hotărâri judecătorești definitive prin raportare la dispozițiile art. 57 din Legea nr. 18/1991 care stabilește că plângerea împotriva hotărârii comisiei județene suspendă executarea hotărârii comisiei județene .....	490
4.11. Câteva concluzii referitoare la modalitatea de formulare a cererilor de chemare în judecată vizând anularea sau modificarea, după caz, a titlurilor de proprietate .....	492

**CAPITOLUL VII. HOTĂRÂRILE JUDECĂTOREȘTI PRONUNȚATE ÎN MATERIA LITIGIILOR DERIVATE DIN ANULAREA, MODIFICAREA TITLURILOR DE PROPRIETATE SAU REFUZUL COMISIILOR JUDEȚENE DE FOND FUNCJAR DE A ELIBERA TITLUL DE PROPRIETATE ÎN BAZA UNEI HOTĂRÂRI JUDECĂTOREȘTI DEFINITIVE, PRECUM ȘI PROCEDURA DE EXECUTARE A ACESTOR HOTĂRÂRI JUDECĂTOREȘTI .....**

494	Secțiunea 1. Aspecte privitoare la atribuțiile oficiilor teritoriale pentru punerea în executare a hotărârilor judecătorești definitive prin care s-a dispus anularea titlurilor de proprietate emise în condițiile legilor funciare și a celor emise în urma finalizării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară .....	494
495	Secțiunea 2. Ipoteza emiterii anterioare a unui titlu de proprietate în favoarea unor terți pe amplasamente stabilite ulterior prin hotărâri judecătorești definitive în favoarea unor persoane .....	495
496	Secțiunea 3. Refuzul comisiei locale de fond funciar și a comisiei județene de fond funciar de a elibera titlul de proprietate în baza unei hotărâri judecătorești definitive. Procedura de executare a hotărârilor judecătorești definitive prin care s-a instituit în sarcina autorităților publice cu atribuții în materia fondului funciar obligația de a înmâna titlurile de proprietate beneficiarilor acestora .....	496
501	Secțiunea 4. Căile de atac care pot fi exercitate împotriva hotărârilor pronunțate în fond de către instanțele care soluționează litigii din materia fondului funciar .....	501

**TITLUL VII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR PRIVITOARE LA ACȚIUNILE ÎN CONSTATAREA NULITĂȚII ABSOLUTE A ACTELOR EMISE CU ÎNCĂLCAREA PREVEDERILOR LEGII FONDULUI FUNCJAR NR. 18/1991 ȘI ALE LEGII NR. 1/2000 .....**

502	<b>CAPITOLUL 1. REGLEMENTARE. CONSIDERAȚII PRELIMINARE. CONDIȚIILE CARE TREBUIE ÎNDEPLINITE PENTRU ADMISIBILITATEA CERERII ÎN CONSTATAREA NULITĂȚII ABSOLUTE .....</b>	502
502	Secțiunea 1. Reglementare. Considerații preliminare .....	502
505	Secțiunea 2. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru admisibilitatea cererii în constatarea nulității absolute .....	505

**CAPITOLUL II. CALITATEA PROCESUALĂ ÎN LITIGIILE REFERITOARE LA CONSTATAREA NULITĂȚII ABSOLUTE REGLEMENTATĂ DE LEGEA NR. 169/1997 .....**

506	506	
506	Secțiunea 1. Reglementare. Considerații generale. Persoane care justifică un interes legitim în promovarea acțiunilor în nulitate absolută reglementate de art. III din Legea nr. 169/1997 .....	506
	Secțiunea 2. Calitatea procesuală a Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva în cadrul acțiunilor în constatarea nulității absolute a actelor de reconstituire a dreptului de	

proprietate asupra terenurilor forestiere, întemeiate pe dispozițiile art. III din Legea nr. 169/1997.....	510
Secțiunea 3. Lipsa calității procesuale a Comisiilor locale de fond funciar și a Comisiilor județene de fond funciar în cadrul acțiunilor în constatarea nulității absolute a titlurilor de proprietate. Cazuri de excepție în care comisiile județene de fond funciar au calitate procesuală activă în formularea acțiunilor în constatarea nulității absolute a actelor de proprietate emise cu încălcarea prevederilor legale.....	511
<b>CAPITOLUL III. ACTELE DE RECONSTITUIRE SAU DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA PERSOANELOR CARE NU ERAU ÎNDREPTĂȚITE, POTRIVIT LEGII, LA ASTFEL DE RECONSTITUIRI SAU CONSTITUIRI [ART. III ALIN. (1) LIT. A)].....</b>	
Secțiunea 1. Considerații privitoare la sfera actelor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate în privința cărora se poate formula acțiunea în constatarea nulității absolute. Inadmisibilitatea acțiunii în constatarea nulității absolute a hotărârilor comisiilor județene de fond funciar în condițiile art. III alin. (1) lit. a) din Legea nr. 169/1997.....	513
Secțiunea 2. Actele de reconstituire în favoarea unor persoane care nu au avut niciodată teren în proprietate predat la cooperativa agricolă de producție sau la stat ori care nu au moștenit asemenea terenuri [art. III alin. (1) lit. a) pct. (i)].....	514
Secțiunea 3. Actele de reconstituire și constituire în favoarea altor persoane asupra vechilor amplasamente ale foștilor proprietari, solicitate de către aceștia, în termen legal, libere la data solicitării, în baza Legii nr. 18/1991 pentru terenurile agricole, a Legii nr. 1/2000 și a prezentei legi, precum și actele de constituire pe terenuri scoase din domeniul public în acest scop [art. III alin. (1) lit. a) pct. (ii)].....	515
Secțiunea 4. Actele de reconstituire și constituire a dreptului de proprietate în favoarea altor persoane asupra terenurilor proprietarilor care nu au fost înscrși în cooperativa agricolă de producție, nu au predat terenurile statului sau acestea nu au fost preluate de stat prin acte translativ de proprietate [art. III alin. (1) lit. a) pct. (iii)].....	516
Secțiunea 5. Actele de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate emise după eliberarea titlului de proprietate fostului proprietar pe vechiul amplasament, transcris în registrele de transcripțiuni și inscripțiuni sau, după caz, intabulat în cartea funciară, precum și actele de înstrăinare efectuate în baza lor [art. III alin. (1) lit. a) pct. (iv)].....	517
Secțiunea 6. Actele de reconstituire și constituire a dreptului de proprietate în măsura în care au depășit limitele de suprafață stabilite de art. 24 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991 [art. III alin. (1) lit. a) pct. (v)].....	518
Secțiunea 7. Actele de reconstituire a dreptului de proprietate asupra unor terenuri forestiere pentru persoanele care nu au deținut în proprietate astfel de terenuri [art. III alin. (1) lit. a) pct. (vi)].....	518
7.1. Reglementare.....	518
7.2. Suspendarea serviciului public cu specific silvic în cazul proprietarilor de terenuri forestiere pentru care au fost emise documentele prevăzute la art. III alin. (1) din Legea nr. 169/1997.....	519
<b>CAPITOLUL IV. PROBLEMA CONSTATĂRII NULITĂȚII ABSOLUTE A TITLULUI DE PROPRIETATE EMIS ÎN URMA CONSTITUIRII DREPTULUI DE PROPRIETATE.....</b>	
	522
<b>CAPITOLUL V. ACTELE DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PE TERENURILE AGRICOLE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT AL STATULUI, ORI ÎN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNELOR, ORAȘELOR SAU MUNICIPIILOR [ART. III ALIN. (1) LIT. B)].....</b>	
	524

CAPITOLUL VI. ACTELE DE RECONSTITUIRE SAU DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR PE TERENURILE REVENDICATE DE FOȘTII PROPRIETARI, CU EXCEPȚIA CELOR ATRIBUITE CONFORM ART. 23 DIN LEGE (ART. 24 DIN LEGEA NR. 18/1991, REPUBLICATĂ) [ART. III ALIN. (1) LIT. C)].....	526
CAPITOLUL VII. ACTELE DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PE TERENURILE AGRICOLE CONSTITUITE CA IZLAZ COMUNAL [ART. III ALIN. (1) LIT. D)].....	528
CAPITOLUL VIII. ACTELE DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE, ÎN CONDIȚIILE ART. 20 (ART. 21 DIN LEGEA NR. 18/1991, REPUBLICATĂ), ÎN LOCALITĂȚILE ÎN CARE S-A APLICAT COTA DE REDUCERE PREVĂZUTĂ DE LEGE [ART. III ALIN. (1) LIT. E)].....	529
CAPITOLUL IX. ACTELE DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE, ÎN CONDIȚIILE ART. 20 (ART. 21 DIN LEGEA NR. 18/1991, REPUBLICATĂ) ȘI ÎN CAZUL ÎN CARE ÎN LOCALITATEA RESPECTIVĂ NU S-A CONSTITUIT DREPTUL DE PROPRIETATE PERSOANELOR ÎNDREPTĂȚITE DE LEGE [ART. III ALIN. (1) LIT. F)].....	530
CAPITOLUL X. TRANSFERURILE DE TERENURI DINTR-O LOCALITATE ÎN ALTA, EFECTUATE CU ÎNCĂLCAREA CONDIȚIILOR PREVĂZUTE DE LEGE, ÎN SCOPUL ILICIT DE A SPORI PRIN ACEASTA VALOAREA TERENULUI PRIMIT CA URMARE A TRANSFERULUI [ART. III ALIN. (1) LIT. G)].....	531
CAPITOLUL XI. ACTELE DE VÂNZARE-CUMPĂRARE PRIVIND CONSTRUCȚIILE AFECTATE UNEI UTILIZĂRI SOCIALE ȘI CULTURALE – CASE DE LOCUIT, CREȘE, GRĂDINIȚE, CANTINE, CĂMINE CULTURALE, SEDII ȘI ALTELE ASEMENEA – CE AU APARTINUT COOPERATIVELOR AGRICOLE DE PRODUCȚIE, CU ÎNCĂLCAREA DISPOZIȚIILOR IMPERATIVE PREVĂZUTE LA ULTIMUL ALINEAT AL ART. 28 DIN LEGE (ART. 29 DIN LEGEA NR. 18/1991, REPUBLICATĂ) [ART. III ALIN. (1) LIT. H)].....	532
CAPITOLUL XII. SITUAȚIA ACTELOR ADMINISTRATIVE PRIN CARE AU FOST TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT AL STATULUI SAU AL LOCALITĂȚILOR TERENURI PENTRU CARE S-AU DEPUȘ CERERI DE RECONSTITUIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	533
CAPITOLUL XIII. CONSTATAREA NULITĂȚII ABSOLUTE ÎN CAZUL ÎNSTRĂINĂRILOR SUCESIVE ALE TERENURILOR PE BAZA TITLULUI CONSTATAT NUL.....	535
CAPITOLUL XIV. POSIBILITATEA FORMULĂRII ACȚIUNII ÎN CONSTATAREA NULITĂȚII ABSOLUTE PE CALE ACCESORIE.....	539
CAPITOLUL XV. PROBLEMA EVOLUȚIEI ÎN TIMP A CAUZELOR DE NULITATE.....	540
CAPITOLUL XVI. INSTANȚELE COMPETENTE MATERIAL ȘI TERITORIAL CU SOLUȚIONAREA LITIGIILOR AVÂND CA OBIECT CONSTATAREA NULITĂȚII ABSOLUTE A ACTELOR EMISE CU ÎNCĂLCAREA PREVEDERILOR LEGII NR. 18/1991 ȘI A ALTOR ACTE NORMATIVE CU CARACTER REPARATORIU.....	542
CAPITOLUL XVII. CÂTEVA ASPECTE DIN JURISPRUDENȚA CURȚII EUROPENE A DREPTURILOR OMULUI ÎN MATERIA PROCEDURII DE EXECUTARE A HOTĂRĂRIILOR	

JUDECĂTOREȘTI PRONUNȚATE ÎN MATERIA FONDULUI FUNCJAR, ALTELE DECÂT CELE PRIN CARE AUTORITĂȚILE PUBLICE CU ATRIBUȚII ÎN MATERIA FUNCJAR AU FOST OBLIGATE LA PUNEREA ÎN POSESIE A PROPRIETARILOR DE TEREN .....	546
---	-----

<b>TITLUL VIII. MIJLOACE DE APĂRARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.....</b>	<b>551</b>
--	------------

CAPITOLUL I. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE A TERENURILOR DUPĂ EMITEREA TITLULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ÎN CONDIȚIILE LEGII FONDULUI FUNCJAR NR. 18/1991.....	551
Secțiunea 1. Reglementare .....	551
Secțiunea 2. Inadmisibilitatea acțiunilor în revendicare asupra terenurilor după emiterea titlului de proprietate în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991 .....	553
Secțiunea 3. Cazuri în care operează acțiunea în revendicare a terenurilor .....	555
Secțiunea 4. Acțiunea în revendicare în ipoteza în care o parte invocă un titlu de proprietate emis conform Legii nr. 18/1991, iar cealaltă parte se prevalează de o hotărâre judecătorească pronunțată într-o acțiune în constatare.....	556
Secțiunea 5. Câteva aspecte referitoare la modul de soluționare a unor litigii prin care existența legală a unui titlu de proprietate este constatată printr-o hotărâre judecătorească, după care într-un litigiu ulterior desfășurat între alte părți se repune în discuție existența legală a aceluiași titlu de proprietate. Distincția între autoritatea de lucru judecat și excepția puterii lucrului judecat .....	557
Secțiunea 6. Aspecte privitoare la exercitarea acțiunii în revendicare a unui teren de către moștenitori.....	561
Secțiunea 7. Acțiunea în revendicare exercitată în cazul coproprietății.....	561
7.1. Reglementare.....	561
7.2. Opozabilitatea hotărârii judecătorești față de un coproprietar care nu a formulat acțiune în revendicare în ipoteza în care acțiunea în revendicare este promovată de un singur coproprietar .....	563
Secțiunea 8. Acțiunea în revendicare a unui imobil, teren cu sau fără construcții, care aparține comunității legale de bunuri, în ipoteza în care unul dintre soți s-a opus la introducerea unei acțiuni în revendicare a terenului cu sau fără construcții.....	565
Secțiunea 9. Instanța competentă cu soluționarea acțiunii în revendicare imobiliară și termenul de exercitare a acțiunii în revendicare .....	565
9.1. Calitatea procesuală în cazul acțiunilor în revendicare imobiliară.....	565
9.2. Instanța competentă cu soluționarea acțiunii în revendicare imobiliară.....	566
9.3. Termenul de exercitare a acțiunii în revendicare .....	568
Secțiunea 10. Jurisprudența instanțelor judecătorești în materia soluționării acțiunilor în revendicare a terenurilor și doctrina referitoare la acțiunea în revendicare .....	568
Secțiunea 11. Efectele acțiunii în revendicare imobiliară asupra unui teren. Problema evicțiunii ca efect al acțiunii în revendicare imobiliară.....	572
11.1. Efectele acțiunii în revendicare imobiliară asupra unui teren .....	572
11.2. Problema evicțiunii în cazul în care autoritățile implicate în procedura de reconstituire a dreptului de proprietate au indicat că pe terenul revendicat au fost emise titluri de proprietate în favoarea unor terțe persoane.....	573
CAPITOLUL II. ACȚIUNEA NEGATORIE .....	575
CAPITOLUL III. ACȚIUNEA ÎN GRĂNIȚUIRE ȘI DREPTUL DE ÎNGRĂDIRE.....	576
Secțiunea 1. Reglementare .....	576

Secțiunea 2. Distincția dintre acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire. Practica judiciară în materie .....	576
Secțiunea 3. Operațiunea cadastrală de modificare a limitelor de proprietate în cazul operațiunilor de grănițuire .....	578
Secțiunea 4. Dreptul de îngrădire. Distincția dintre grănițuire și dreptul de îngrădire.....	578
4.1. Reglementare. Distincția dintre grănițuire și dreptul de îngrădire.....	578
4.2. Reglementări urbanistice în materia împrejmuirilor. Necesitatea obținerii autorizațiilor de construire în cazul împrejmuirilor .....	578
Secțiunea 5. Instanța competentă cu soluționarea acțiunii în grănițuire.....	579
Secțiunea 6. Practica instanțelor judecătorești în materia soluționării acțiunilor în grănițuire .....	580
Secțiunea 7. Efectele acțiunii în grănițuire.....	583
<b>TITLUL IX. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR .....</b>	<b>584</b>
<b>CAPITOLUL I. REGLEMENTARE.....</b>	<b>584</b>
<b>CAPITOLUL II. DREPTUL DE SUPERFICIE .....</b>	<b>586</b>
Secțiunea 1. Reglementarea dreptului de superficie anterior intrării în vigoare a noului Cod civil.....	586
Secțiunea 2. Reglementarea dreptului de superficie după intrarea în vigoare a noului Cod civil .....	587
Secțiunea 3. Dobândirea dreptului de superficie în accepțiunea noului Cod civil.....	589
Secțiunea 4. Distincția între accesiunea imobiliară artificială și dreptul de superficie.....	591
Secțiunea 5. Înscrierea dreptului de superficie în cartea funciară – condiție pentru dobândirea dreptului de superficie .....	593
Secțiunea 6. Exercițarea dreptului de superficie .....	596
Secțiunea 7. Acțiunea confesorie de superficie .....	597
Secțiunea 8. Sancțiuni și cazuri de încetare a dreptului de superficie .....	598
<b>CAPITOLUL III. DREPTUL DE UZUFRACT .....</b>	<b>601</b>
Secțiunea 1. Reglementare. Modalități de constituire .....	601
1.1. Reglementarea și modalitatea de constituire a dreptului de uzufruct în accepțiunea Codului civil.....	601
1.2. Particularități privitoare la dreptul de uzufruct asupra unui teren în vederea edificării unei construcții.....	601
Secțiunea 2. Înscrierea dreptului de uzufruct în cartea funciară.....	602
Secțiunea 3. Apărarea dreptului de uzufruct.....	603
<b>CAPITOLUL IV. REPTUL DE UZ ȘI ABITAȚIA .....</b>	<b>604</b>
<b>CAPITOLUL V. DREPTUL DE SERVITUTE .....</b>	<b>606</b>
Secțiunea 1. Reglementare .....	606
Secțiunea 2. Caracterile juridice ale dreptului de servitute.....	607
Secțiunea 3. Clasificarea servituților .....	607
Secțiunea 4. Modalități de constituire a servituților. Practica judiciară în materia constituirii servituților .....	609
Secțiunea 5. Exercițarea servituților. Practica judiciară în materia exercitării dreptului de servitute.....	612

Secțiunea 6. Drepturile și obligațiile proprietarilor .....	614
Secțiunea 7. Stingerea servituțiilor.....	614
Secțiunea 8. Înscriere în cartea funciară a dreptului de servitute.....	617
<b>TITLUL X. ALTE MODURI DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR REGLEMENTATE PRIN DISPOZIȚIILE CODULUI CIVIL ȘI ALE UNOR ACTE NORMATIVE SPECIALE .....</b>	<b>618</b>
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND REGLEMENTAREA MODURILOR DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....</b>	<b>618</b>
<b>CAPITOLUL II. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR PROPRIETATE A PERSOANELOR FIZICE CA EFECT AL ACCESIUNII IMOBILIARE ARTIFICIALE REGLEMENTATE PRIN NOUL COD CIVIL .....</b>	<b>619</b>
Secțiunea 1. Reglementare .....	619
Secțiunea 2. Implicații ale Codului fiscal în materia accesiiunii imobiliare artificiale. Regimul plății TVA în cazul asocierii în participațiune prin care, în vederea edificării unei construcții, un asociat are ca aport un teren, iar celălalt asociat edifică construcția. Livrare de bunuri în accepțiunea art. 270 alin. (1) C. fisc.....	621
Secțiunea 3. Categoriile de lucrări care pot fi executate în temeiul accesiiunii imobiliare artificiale.....	622
Secțiunea 4. Accesiunea naturală a animalelor .....	626
<b>CAPITOLUL III. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR PRIN UZUCAPIUNE.....</b>	<b>628</b>
Secțiunea 1. Considerații generale asupra uzucapiunii imobiliare.....	628
Secțiunea 2. Reglementarea uzucapiunii în concepția noului Cod civil prin raportare la unele prevederi instituite prin vechiul Cod civil și prin Decretul-lege nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor referitoare la cartea funciară.....	629
Secțiunea 3. Domeniul de aplicabilitate a uzucapiunii în sistemul noului Cod civil .....	633
3.1. Domeniul de aplicabilitate a uzucapiunii în sistemul noului Cod civil.....	633
3.2. Problema uzucapiunii invocate împotriva statului și a unităților administrativ-teritoriale. Calitatea procesuală a statului și a unităților administrativ-teritoriale în materia uzucapiunii.....	634
3.2.1. Problema uzucapiunii invocate împotriva statului și a unităților administrativ-teritoriale.....	634
3.2.2. Calitatea procesuală a statului și a unităților administrativ-teritoriale în materia uzucapiunii.....	635
Secțiunea 4. Reglementarea uzucapiunii extratabulare în accepțiunea noului Cod civil.....	637
4.1. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru dobândirea dreptului de proprietate privată prin uzucapiune extratabulară .....	637
4.2. Efectele uzucapiunii extratabulare.....	638
Secțiunea 5. Uzucapiunea imobiliară tabulară .....	638
5.1. Reglementare. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru dobândirea dreptului de proprietate privată prin uzucapiune tabulară .....	638
5.2. Efectele uzucapiunii tabulare.....	639
Secțiunea 6. Acțiunea în constatarea dreptului de proprietate privată dobândit prin uzucapiunea extratabulară și uzucapiunea tabulară. Procedura instituită prin noul Cod de procedură civilă privitoare la înscrierea drepturilor dobândite în temeiul uzucapiunii.....	639
Secțiunea 7. Înscrierea în cartea funciară a dreptului uzucapat .....	644

7.1. Reglementări privitoare la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate privată dobândit prin uzucapiune extratabulară, în condițiile noului Cod civil, ale Legii nr. 7/1996 și ale unor acte normative speciale.....	644
7.2. Reglementări instituite prin noul Cod de procedură civilă privitoare la înscrierea în cartea funciară a dreptului uzucapat.....	645

#### CAPITOLUL IV. ACȚIUNILE POSESORII ȘI CONDIȚIILE DE EXERCITARE A ACȚIUNILOR

POSESORII.....	647
Secțiunea 1. Reglementarea acțiunilor posesorii potrivit Codului civil și a Codului de procedură civilă.....	647
1.1. Reglementare. Distincția dintre acțiunile posesorii și acțiunile petitorii .....	647
1.2. Distincția dintre acțiunile posesorii și cererea de ordonanță președințială.....	649
1.3. Categoriile de acțiuni posesorii reglementate de Codul civil. Considerații referitoare la cazurile în care operează acțiunile posesorii în reintegrare și cazurile în care poate fi sesizată instanța penală pentru constatarea și sancționarea infracțiunii de tulburare de posesie.....	650
1.4. Tulburarea de fapt și tulburarea de drept-condiții pentru exercitarea acțiunilor posesorii.....	653
1.5. Termenul de exercitare al acțiunilor posesorii.....	654
1.6. Instanța competentă cu soluționarea acțiunilor posesorii.....	654
Secțiunea 2. Convenția de înstrăinare a posesiei.....	655
2.1. Reglementarea convenției de înstrăinare a posesiei prin raportare la decizia ICCJ – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept – nr. 58/2022.....	655
2.2. Efectele convenției de înstrăinare a posesiei și momentul de la care se dobândește dreptul de proprietate în urma convenției de înstrăinare a posesiei. Joncțiunea posesiilor în cazul convențiilor de înstrăinare a posesiei.....	657
Secțiunea 3. Nou cadru normativ instituit după intrarea în vigoare a Legii nr. 286/2009 privind Codul penal privitor la infracțiunea de tulburare de posesie.....	658
3.1. Analiza comparativă a infracțiunii de tulburare de posesie reglementată de noul Cod penal și de vechiul Cod penal.....	658
3.2. Medierea și tranzacția în cadrul litigiilor vizând infracțiunea de tulburare de posesie.....	661

#### CAPITOLUL V. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR PRIN ÎNSCRIEREA CARTEA FUNCİARĂ A POSESORULUI CA PROPRIETAR ÎN CADRUL LUCRĂRILOR SISTEMATICE DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCİARĂ ȘI A LUCRĂRILOR DE ÎNREGISTRARE SPORADICĂ – UN CAZ DE UZUCAPIUNE CARE DEROGĂ DE LA NORMELE DE DREPT COMUN ÎN MATERIA UZUCAPIUNII REGLEMENTATE DE CODUL CIVIL.....

Secțiunea 1. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin înscrierea cartea funciară a posesorului ca proprietar în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară. Reglementare .....	663
Secțiunea 2. Efectele juridice ale înscrierii posesiei în cartea funciară în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară, în alte cazuri decât cele care vizează înstrăinarea posesiei.....	665
2.1. Joncțiunea posesiilor. Problema corelării dispozițiilor art. 13 alin. (6) din Legea nr. 7/1996 cu dispozițiile art. 933 C. civ. care reglementează joncțiunea posesiilor în cadrul uzucapiunii imobiliare.....	665
2.2. Înscrierea din oficiu a dreptului de proprietate.....	666
Secțiunea 3. Dobândirea provizorie a dreptului de proprietate în favoarea unităților administrativ-teritoriale în ipoteza imobilelor a căror proprietari, posesori sau detentori	

precari nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de înregistrare sistematică.....	666
Secțiunea 4. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin înscrierea cartea funciară a posesorului ca proprietar în cadrul lucrărilor de înregistrare sporadică – formă specială de uzucapiune extratabulară.....	668
4.1. Reglementare.....	668
4.2. Efectele juridice ale înscrierii posesiei în cadrul lucrărilor de cadastru sporadice.....	670
<b>CAPITOLUL VI. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA UNUI TEREN PRIN INTERMEDIUL UNUI CREDIT IPOTECAR PENTRU INVESTIȚII IMOBILIARE.....</b>	<b>671</b>
<b>CAPITOLUL VII. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DE CĂTRE SOCIETĂȚILE ÎNFIINȚATE ÎN TEMEIUL LEGII SOCIETĂȚILOR NR. 31/1990, CONSTITUIT DIN APORTUL ÎN NATURĂ CU TERENURI A ASOCIAȚILOR.....</b>	<b>673</b>
Secțiunea 1. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către societățile înființate în temeiul Legii societăților nr. 31/1990, constituit din aportul în natură cu terenuri a asociaților.....	673
<b>TITLUL XI. LIMITĂRI ALE EXERCITĂRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR INSTITUITE PRIN NOUL COD CIVIL ȘI ACTE NORMATIVE SPECIALE .....</b>	<b>674</b>
<b>CAPITOLUL I. DISPOZIȚII CONSTITUȚIONALE ȘI LEGALE INSTITUITE PRIN CONSTITUȚIA REPUBLICATĂ ȘI NOUL COD CIVIL ÎN MATERIA LIMITĂRII EXERCITĂRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA IMOBILELOR (TERENURI).....</b>	<b>674</b>
Secțiunea 1. Considerații generale .....	674
Secțiunea 2. Limitele legale ale exercitării dreptului de proprietate privată asupra terenurilor stabilite în interes public.....	675
2.1. Considerații generale.....	675
2.2. Distincția dintre limitele juridice ale dreptului de proprietate și servituțile propriu-zise în contextul noului Cod civil .....	676
<b>CAPITOLUL II. LIMITE ALE EXERCITĂRII DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎN VEDEREA ASIGURĂRII UNOR RAPORTURI DE BUNĂ VECINĂTATE, ALTELE DECÂT CELE REGLEMENTATE DE ART. 630 C. CIV. ....</b>	<b>678</b>
Secțiunea 1. Reglementări instituite prin dispozițiile noului Cod civil privitoare la limitările aduse exercitării dreptului de proprietate privată ținând de raporturile de vecinătate, altele decât cele reglementate de art. 630 C. civ. Practica judiciară în materia limitărilor aduse exercitării dreptului de proprietate privată ținând de raporturile de vecinătate.....	678
1.1. Picătura streșinii .....	678
1.2. Distanța minimă în construcții .....	678
1.3. Vederea asupra proprietății vecinului.....	679
1.4. Dreptul de trecere .....	680
Secțiunea 2. Alte limitări legale asupra exercitării dreptului de proprietate privată asupra imobilelor (terenuri) stabilite prin noul Cod civil și acte normative speciale .....	684
2.1. Considerații preliminare.....	684
2.2. Dreptul de trecere pentru utilități reglementat prin noul Cod civil și acte normative speciale .....	684
2.2.1. Dreptul de trecere pentru utilități reglementat prin noul Cod civil.....	684

2.2.2. Servitutea de trecere și drept de uz reglementate de Legea energiei termice și a gazelor naturale nr. 123/2012 .....	686
2.2.3. Dreptul de trecere pentru utilități reglementat prin Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice și alte acte normative speciale care reglementează servicii de utilități publice .....	691
2.3. Dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări.....	694
2.4. Dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie.....	694
2.5. Starea de necesitate.....	695
Secțiunea 3. Dreptul de servitute legală de trecere asupra terenurilor necesare accesului în perimetrele de exploatare sau explorare a resurselor miniere și petroliere.....	695
Secțiunea 4. Limitări ale exercițiului dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, instituite prin Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil.....	696
<b>CAPITOLUL III. LIMITĂRI LEGALE ȘI JUDICIARE ALE EXERCIȚIULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR REGLEMENTATE DE ART. 44 ALIN. (7) DIN CONSTITUȚIA REPUBLICATĂ, ART. 603 C. CIV.....</b>	<b>697</b>
Secțiunea 1. Limitări legale ale exercițiului dreptului de proprietate asupra terenurilor reglementate de art. 44 alin. (7) din Constituția republicată și art. 603 C. civ.....	697
Secțiunea 2. Corelarea dispozițiilor art. 603 C. civ. cu dispozițiile art. 630 C. civ. Limitări judiciare aduse exercitării dreptului de proprietate privată prin art. 630 C. civ.....	698
<b>CAPITOLUL IV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR DERIVATE DIN LIMITĂRILE ADUSE EXERCIȚIULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR .....</b>	<b>702</b>
Secțiunea 1. Instanța competentă cu soluționarea litigiilor derivate din limitările aduse exercițiului dreptului de proprietate privată asupra terenurilor.....	702
Secțiunea 2. Soluționarea prin mediere a litigiilor derivate din acțiunile posesorii, acțiunile în grănițuire, precum și a oricăror litigii derivate din raporturile de vecinătate .....	702
<b>TITLUL XII. REGIMUL JURIDIC AL CIRCULAȚIEI TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ ÎN CONTEXTUL LEGISLATIV ACTUAL. ANALIZA REGIMULUI JURIDIC ACTUAL AL CIRCULAȚIEI TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ PRIN RAPORTARE LA VECHILE PREVEDERI INSTITUITE PRIN ACTE NORMATIVE ANTERIOARE INTRĂRII ÎN VIGOARE A CONSTITUȚIEI ROMÂNIEI DIN ANUL 1991 ȘI A CELEI REVIZUITE ÎN ANUL 2003 .....</b>	<b>707</b>
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND REGIMUL JURIDIC ACTUAL AL CIRCULAȚIEI TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ.....</b>	<b>707</b>
Secțiunea 1. Considerații generale privind regimul juridic actual al circulației terenurilor proprietate privată .....	707
Secțiunea 2. Trăsături cu caracter general aplicabile regimului juridic al circulației terenurilor. Evoluția istorică a circulației juridice a imobilelor proprietate privată.....	708
<b>CAPITOLUL II. CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ASUPRA TERENURILOR ȘI CONDIȚIILE CARE TREBUIE ÎNDEPLINITE PENTRU DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ÎN BAZA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE.....</b>	<b>712</b>
Secțiunea 1. Contractul de vânzare-cumpărare asupra terenurilor. Reglementare.....	712
1.1. Reglementarea contractului de vânzare-cumpărare în contextul noului Cod civil.....	712

1.2. Câteva considerații referitoare la înstrăinarea terenurilor care fac obiectul dezmembrămintelor dreptului de proprietate.....	716
1.3. Câteva aspecte referitoare la vicile de consimțământ și a cauzei ilicite în materia contractului de vânzare-cumpărare de terenuri .....	717
1.4. Distincția dintre noțiunea de preț serios reglementat de dreptul comun (Codul civil) și semnificația noțiunii de preț serios din procedura insolvenței .....	717
Secțiunea 2. Regimul fiscal al contractelor de vânzare-cumpărare asupra terenurilor .....	719
2.1. Reglementare.....	719
2.2. Regimul TVA în materia vânzării de terenuri. Aspecte desprinse din jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene. Distincția dintre noțiunea „teren constructibil” și „teren fără construcții” în accepțiunea Directivei TVA și a jurisprudenței Curții de Justiție a Uniunii Europene.....	720
2.2.1. Regimul TVA în materia vânzării de terenuri. Aspecte desprinse din jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene .....	720
2.2.2. Distincția dintre noțiunea „teren constructibil” și „teren fără construcții” în materia vânzării de terenuri în accepțiunea Directivei TVA și a jurisprudenței Curții de Justiție a Uniunii Europene. Compatibilitatea dreptului nostru intern cu dreptul Uniunii europene.....	723
Secțiunea 3. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin acte juridice translativ de proprietate.....	728
3.1. Actele juridice între vii încheiate pentru înstrăinarea terenurilor, precum și vânzarea unei moșteniri, pentru a putea fi înscrise în cartea funciară trebuie încheiate în formă autentică .....	728
3.2. Contractele de vânzare-cumpărare asupra terenurilor nu pot fi încheiate în formă electronică .....	731
3.3. Obligativitatea notarilor publici ca anterior autentificării contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor să sesizeze Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor în cazul în care constată că tranzacțiile imobiliare sunt suspecte .....	732
3.4. Acordul de mediere prin care se strămută sau se constituie dreptul de proprietate asupra unui teren și obligativitatea autentificării acordului de mediere de către notarul public.....	733
3.5. Obligativitatea înscrierii drepturilor reale asupra terenurilor în cartea funciară – condiție pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra acestora.....	734
3.6. Aspecte privitoare la transferul dreptului de proprietate asupra unui imobil (teren) în baza unei hotărâri arbitrale .....	738
3.7. Condiția obținerii certificatului de atestare fiscală pentru transferul dreptului de proprietate asupra clădirilor și terenurilor .....	741
3.8. O prevedere discutabilă: obligativitatea solicitării și obținerii certificatului de calitate a solului la schimbarea deținătorului de teren și la înstrăinarea terenurilor cu orice titlu .....	743
3.9. Obligația vânzătorului de a achita impozitul pe veniturile obținute din transferul dreptului de proprietate imobiliară, în contextul noului Cod fiscal și al noului Cod de procedură fiscală până la adoptarea O.G. nr. 16/2022 și după adoptarea O.G. nr. 16/2022.....	745
3.9.1. Obligația vânzătorului de a achita impozitul pe veniturile obținute din transferul dreptului de proprietate imobiliară și condițiile impuse contribuabilului vânzător pentru plata acestui impozit, în contextul modificărilor aduse Codului fiscal prin O.U.G. nr. 3/2017 și a altor acte normative speciale. Necesitatea analizei coroborate a dispozițiilor Codului fiscal care reglementează impozitul pe veniturile	

obținute din transferul dreptului de proprietate cu dispozițiile O.G. nr. 16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal și cu dispozițiile Legii nr. 252/2022.....	745
3.9.2. Obligația vânzătorului de a achita impozitul pe veniturile obținute din transferul dreptului de proprietate imobiliară începând cu data de 1 ianuarie 2023 potrivit O.G. nr. 16/2022 .....	749
Secțiunea 4. Posibilitatea solicitării și obținerii certificatului de urbanism în cazul vânzării-cumpărării de terenuri dacă scopul dobândirii terenurilor nu este edificarea de construcții.....	750
Secțiunea 5. Reguli speciale aplicabile vânzării terenurilor instituite prin dispozițiile noului Cod civil .....	751
Secțiunea 6. Competența materială și teritorială a instanțelor judecătorești care soluționează litigii derivate din contractele de vânzare-cumpărare asupra imobilelor (terenuri) .....	755
<b>CAPITOLUL III. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR DE CĂTRE CETĂȚENII STRĂINI ȘI APATRIZI .....</b>	<b>758</b>
Secțiunea 1. Reglementări cu caracter general referitoare la drepturile și obligațiile cetățenilor străini și a apatrizilor pe teritoriul României. Regimul aplicabil cetățenilor străini și apatrizilor pe teritoriul României.....	758
Secțiunea 2. Reglementarea constituțională și legală a dreptului cetățenilor străini și a apatrizilor de a dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor în România .....	759
Secțiunea 3. Dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizii în vederea realizării de investiții străine în România. Problema dobândirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către societăți cu capital străin în cazul în care sunt aduse aporturi în natură constând în terenuri .....	766
Secțiunea 4. Obligativitatea cetățenilor străinii și a apatrizilor care au dobândit terenuri în România la plata impozitului pe transferul dreptului de proprietate și la plata impozitului pe profit.....	769
<b>CAPITOLUL IV. VÂNZAREA-CUMPĂRAREA DE TERENURI AGRICOLE SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR.....</b>	<b>771</b>
Secțiunea 1. Reglementare. Sfera de aplicare a Legii nr. 17/2014.....	771
1.1. Reglementare.....	771
1.2. Sfera de aplicare a Legii nr. 17/2014.....	779
Secțiunea 2. Categoriile de terenuri agricole situate în extravilanul localităților pentru care trebuie emise avize specifice de către autoritățile competente în vederea înstrăinării prin vânzare a unor asemenea categorii de terenuri agricole. Notarea în cartea funciară a categoriilor de imobile care intră în sfera de reglementare a art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014. Avizele specifice care trebuie să stea la baza autentificării de către notarul public a contractului de vânzare-cumpărare asupra acestor categorii de terenuri .....	780
2.1. Categoriile de terenuri agricole situate în extravilanul localităților pentru care trebuie emise avize specifice de către autoritățile competente în vederea înstrăinării prin vânzare a unor asemenea categorii de terenuri agricole. Notarea în cartea funciară a categoriilor de imobile care intră în sfera de reglementare a art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 .....	780
2.2. Avizele specifice care trebuie să stea la baza autentificării de către notarul public a contractului de vânzare-cumpărare asupra acestor categorii de terenuri .....	781

Secțiunea 3. Interdicția legală de revânzare a unor terenuri agricole situate în extravilanul localităților dobândite prin cumpărare sau alte moduri de dobândire. Sancțiunea fiscală în cazul revânzării acestor terenuri înainte de expirarea termenului de 8 ani de la data cumpărării/dobândirii .....	783
Secțiunea 4. Dreptul de preempțiune în cazul vânzării-cumpărării de terenuri agricole situate în extravilan, în contextul Legii nr. 17/2014 .....	787
4.1. Reglementare. Caracterele juridice ale dreptului de preempțiune reglementat de Legea nr. 17/2014.....	787
4.2. Caracterele juridice ale dreptului de preempțiune reglementat de Legea nr. 17/2014.....	788
4.3. Categoriile de preemptori care au prioritate la cumpărarea de terenuri agricole situate în extravilanul localităților.....	788
4.4. Procedura derogatorie de la dispozițiile de drept comun în cadrul procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune reglementat de Legea nr. 17/2014.....	793
4.5. Avizul final care trebuie emis după verificarea îndeplinirii condițiilor legale privitoare la exercitarea dreptului de preempțiune și natura juridică a acestui aviz.....	797
4.5.1. Avizul final care trebuie emis după verificarea îndeplinirii condițiilor legale privitoare la exercitarea dreptului de preempțiune.....	797
4.5.1.1. Avizul final care trebuie emis după verificarea îndeplinirii condițiilor legale privitoare la exercitarea dreptului de preempțiune în alte cazuri decât acelea în care se solicită pentru cazurile prevăzute de art. 4 pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare.....	797
4.5.1.2. Obligatorietatea emiterii procesului-verbal de derulare a procedurii în cazurile prevăzute de art. 4 prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare.....	798
4.5.2. Avizul negativ emis în cazul nerespectării prevederilor legale referitoare la dreptul de preempțiune – act administrativ supus cenzurii instanței de contencios administrativ.....	800
4.6. Inaplicabilitatea dreptului de preempțiune în cazul convențiilor având ca obiect înstrăinarea posesiei asupra unui teren agricol din extravilan.....	802
 CAPITOLUL V. CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE DE ACTIVE CONSTÂND ÎN TERENURI ÎN CAZUL SOCIETĂȚILOR SUPUSE PROCEDEULUI DE PRIVATIZARE, ÎN CONDIȚIILE O.U.G. NR. 88/1997 PRIVIND PRIVATIZAREA SOCIETĂȚILOR, A LEGII NR. 137/2002 PRIVIND UNELE MĂSURI PENTRU ACCELERAREA PRIVATIZĂRII ȘI A LEGII NR. 268/2001 PRIVIND PRIVATIZAREA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE CE DEȚIN ÎN ADMINISTRARE TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ ȘI PRIVATĂ A STATULUI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ ȘI ÎNFIINȚAREA AGENȚIEI DOMENIILOR STATULUI .....	803
 CAPITOLUL VI. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR (TERENURI) ÎN CADRUL PROCEDURII EXECUTĂRII SILITE IMOBILIARE.....	806
Secțiunea 1. Declanșarea procedurii de vânzare a imobilului urmărit silit .....	806
Secțiunea 2. Efectele adjudecării unui imobil (teren) prin vânzare la licitație publică din perspectiva cărții funciare .....	809
 CAPITOLUL VII. CONTRACTELE DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ÎNCHEIATE DE CĂTRE LICHIDATORUL JUDICIAR ÎN PROCEDURA INSOLVENȚEI.....	813
 CAPITOLUL VIII. ASPECTE REFERITOARE LA VÂNZAREA UNEI MOȘTENIRI.....	815

Secțiunea 1. Reglementare. Interdicția vânzării unei moșteniri nedeschise. Necesitatea înscrierii drepturilor dobândite prin moștenire în cartea funciară – condiție pentru vânzarea drepturilor succesoriale.....	815
Secțiunea 2. Efectele vânzării cotelor succesoriale asupra partajului.....	816
<b>CAPITOLUL IX. INALIENABILITĂȚI (INTERDICȚII DE CUMPĂRARE A TERENURILOR) LEGALE ȘI CONVENȚIONALE REFERITOARE LA ÎNSTRĂINAREA TERENURILOR.</b>	
<b>INCAPACITĂȚI DE A VINDE TERENURI .....</b>	<b>817</b>
Secțiunea 1. Considerații generale .....	817
Secțiunea 2. Incapacități legale de a cumpăra imobile .....	818
2.1. Incapacități legale de a cumpăra drepturi litigioase .....	819
2.1.1 Reglementare .....	819
2.1.2. Excepțiile de la cazurile de incapacități legale de a cumpăra drepturi litigioase.....	820
2.2. Alte incapacități de a cumpăra reglementate de Codul civil.....	821
Secțiunea 3. Inalienabilități legale de a vinde instituite de Codul civil și unele acte normative speciale.....	822
Secțiunea 4. Aspecte referitoare la aplicabilitatea în timp a dispozițiilor art. 32 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 .....	823
Secțiunea 5. Inalienabilități convenționale.....	826
5.1. Clauza de inalienabilitate.....	826
5.1.1. Reglementare. Condiții impuse de prevederile Codului civil pentru valabilitatea clauzei de inalienabilitate.....	826
5.1.2. Notarea în cartea funciară a clauzei de inalienabilitate.....	830
5.1.3. Sancțiuni aplicabile pentru nerespectarea clauzei de inalienabilitate .....	831
5.1.4. Instanța competentă cu soluționarea acțiunii în rezoluțiunea contractului pentru nerespectarea clauzei de inalienabilitate .....	832
5.1.5. Problema efectelor uzucapiunii prin invocarea inalienabilității convenționale.....	832
<b>CAPITOLUL X. PROMISIUNEA DE VÂNZARE ȘI DE CUMPĂRARE (ANTECONTRACTUL PRIVITOR LA ÎNSTRĂINAREA UNUI TEREN).....</b>	
Secțiunea 1. Considerații generale .....	834
Secțiunea 2. Aspecte referitoare la aplicabilitatea antecontractelor de vânzare-cumpărare înainte și după intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 și a Legii nr. 59/1974 .....	835
Secțiunea 3. Reglementarea antecontractului de vânzare-cumpărare după intrarea în vigoare a noului Cod civil .....	838
Secțiunea 4. Forma antecontractului de vânzare-cumpărare.....	839
Secțiunea 5. Aspecte referitoare la antecontractele de vânzare-cumpărare asupra terenurilor din extravilanul localităților încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014 .....	841
Secțiunea 6. Publicitatea antecontractului de vânzare-cumpărare .....	844
Secțiunea 7. Antecontractul de vânzare-cumpărare a unui imobil (teren), semnat doar de către unul dintre soți și sancțiunea aplicabilă în acest caz.....	845
Secțiunea 8. Acțiunea în justiție dacă una dintre părțile antecontractului de vânzare-cumpărare refuză încheierea contractului promis și criteriile de determinare a competenței instanțelor judecătorești care soluționează litigii derivate din antecontracte de vânzare-cumpărare .....	846
Secțiunea 9. Inadmisibilitatea acțiunii privind validarea promisiunii de vânzare-cumpărare a unui imobil determinat, în situația în care promitentul-vânzător are doar o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra acesteia, în lipsa acordului celorlalți coproprietari .....	854

Secțiunea 10. Obligativitatea încheierii contractului promis în urma pronunțării hotărârii judecătorești care ține loc de contract .....	855
Secțiunea 11. Executarea silită a antecontractelor de vânzare-cumpărare .....	856
11.1. Executarea silită a antecontractelor de vânzare-cumpărare în contextul Codului de procedură civilă .....	856
11.2. Problema executării silite a unui antecontract de vânzare-cumpărare în ipoteza în care promitentul-vânzător a intrat în procedura falimentului.....	863
<b>CAPITOLUL XI. DREPTUL DE PREEMPTIUNE LA CUMPĂRAREA TERENURILOR AGRICOLE.....</b>	<b>867</b>
Secțiunea 1. Noțiune. Reglementare.....	867
Secțiunea 2. Reglementări cu caracter general ale dreptului de preempțiune instituite prin noul Cod civil, noul Cod de procedură civilă și prin unele acte normative speciale în materia vânzării de imobile.....	867
Secțiunea 3. Dreptul de preempțiune conferit societăților/organizațiilor cooperative la cumpărarea unor imobile aflate în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale.....	870
Secțiunea 4. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de preempțiune .....	870
<b>CAPITOLUL XII. CONTRACTUL DE DONAȚIE PRIVIND TERENURILE ȘI CÂTEVA ASPECTE DESPRINSE DIN PRACTICA JUDICIARĂ REFERITOARE LA DONAȚIA DE TERENURI ANTERIOR COOPERATIVIZĂRII CARE NU A FOST ÎNCHEIATĂ ÎN FORMĂ AUTENTICĂ.....</b>	<b>872</b>
Secțiunea 1. Contractul de donație în accepțiunea noului Cod civil .....	872
Secțiunea 2. Câteva aspecte desprinse din practica judiciară referitoare la donația de terenuri anterior cooperativizării care nu a fost încheiată în formă autentică. Problema înzestrării cu terenuri. Natura juridică a actului de înzestrare cu terenuri .....	874
Secțiunea 3. Particularități privitoare la modalitatea de achitare a impozitului pe transferul dreptului de proprietate în baza contractului de donație și la calitatea de contribuabil care achită acest impozit .....	876
<b>CAPITOLUL XIII. SCHIMBUL DE TERENURI AGRICOLE.....</b>	<b>877</b>
Secțiunea 1. Reglementarea contractului de schimb în contextul legislativ actual, prin raportare la actele normative din perioada anterioară adoptării Legii fondului funciar nr. 18/1991. Contextul noului Cod civil .....	877
Secțiunea 2. Promisiunea de schimb. Executarea silită a unei promisiuni de schimb în contextul deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 42/2017 – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.....	881
Secțiunea 3. Înscrierea în cartea funciară a drepturilor copermutanților dobândite în baza contractului de schimb.....	882
Secțiunea 4. Regimul fiscal aplicat contractului de schimb.....	882
<b>CAPITOLUL XIV. TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR (TERENURI ȘI CONSTRUCȚII) PRIN PROCEDURA DĂRII ÎN PLATĂ ÎN VEDEREA STINGERII UNOR CREAȚE DERIVATE DIN CONTRACTE DE CREDIT.....</b>	<b>884</b>
Secțiunea 1. Reglementarea transmiterii dreptului de proprietate asupra imobilelor (terenuri și construcții) prin procedura dării în plată în vederea stingerii unor creanțe derivate din contracte de credit.....	884
Secțiunea 2. Soluționarea litigiilor derivate din aplicarea Legii nr. 77/2016 .....	889
Secțiunea 3. Reglementări fiscale privitoare la plata impozitului pe transferul dreptului de proprietate prin procedura dării în plată.....	890

CAPITOLUL XV. REGIMUL JURIDIC AL ÎNSTRĂINĂRII TERENURILOR APARTINÂND COMUNITĂȚII LEGALE DE BUNURI, ÎN ACCEPȚIUNEA NOULUI COD CIVIL. REGIMUL FISCAL ÎN MATERIA ÎNSTRĂINĂRII BUNURILOR COMUNE ALE SOȚILOR .....	893
Secțiunea 1. Regimul juridic al înstrăinării terenurilor aparținând comunității legale de bunuri, în accepțiunea noului Cod civil.....	893
Secțiunea 2. Aspecte de ordin fiscal în materia înstrăinării bunurilor comune ale soților. Regimul TVA în cazul vânzării unor imobile deținute în devălmășie de către soți.....	896
CAPITOLUL XVI. CÂTEVA ASPECT REFERITOARE LA REGIMUL JURIDIC AL TRANZACȚIILOR IMOBILIARE REPREZENTATE DE TERENURI .....	898
CAPITOLUL XVII. CONTRACTUL DE LEASING IMOBILIAR AVÂND CA OBIECT TERENURI. REGIMUL FISCAL AL CONTRACTULUI DE LEASING AVÂND CA OBIECT TERENURI .....	900
Secțiunea 1. Reglementarea contractului de leasing în contextul legislativ actual .....	900
Secțiunea 2. Reglementări fiscale privitoare la plata impozitului pe teren care face obiectul unui contract de leasing imobiliar .....	902
CAPITOLUL XVIII. ASPECTE REFERITOARE LA VÂNZAREA DE DREPTURI LITIGIOASE VIZÂND TERENURILE ȘI LA APLICABILITATEA RETRACTULUI LITIGIOS DUPĂ INTRAREA ÎN VIGOARE A NOULUI COD CIVIL ÎN MATERIA ACȚIUNILOR ÎN REVENDICARE DE TERENURI .....	903
Secțiunea 1. Reglementarea vânzării de drepturi litigioase .....	903
Secțiunea 2. Inadmisibilitatea formulării cererii de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor de către dobânditorul de drepturi litigioase în numele vânzătorului .....	904
Secțiunea 3. Retractable litigios – fază subsecventă cesiunii de drepturi litigioase (contractul de vânzare de drepturi litigioase) .....	905
BIBLIOGRAFIE .....	907

## Cuprins

ABREVIERI .....	7
<b>TITLUL XIII. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR PRELUATE DE STAT ÎN BAZA REGLEMENTĂRILOR LEGALE EXISTENTE PÂNĂ LA DATA DE 1 IANUARIE 1990 CARE URMEAZĂ SĂ FIE RECONSTITUITE/CONSTITUITE ÎN FAVOAREA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE BENEFICIARE.....</b>	<b>9</b>
CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII PRELIMINARE REFERITOARE LA TERENURILE PROPRIETATE A STATULUI. CONDIȚIILE CARE TREBUIE ÎNDEPLINITE PENTRU CA TERENURILE SĂ FIE DOBÂNDITE DE CĂTRE STAT .....	9
Secțiunea 1. Considerații preliminare. Reglementare. Condiții impuse pentru reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor preluate de stat în favoarea persoanelor îndreptățite.....	9
Secțiunea 2. Delimitarea sferei de aplicabilitate a dispozițiilor art. 35 din Legea nr. 18/1991 față de dispozițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 .....	10
CAPITOLUL II. MODURI DE DOBÂNDIRE DE CĂTRE STAT ȘI DE CĂTRE UNITĂȚILE ADMINISTRATIV-TERITORIALE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ ANTERIOR ANUL 1989 .....	12
Secțiunea 1. Dobândirea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale asupra terenurilor aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților care se găseau la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991 în administrarea primăriilor .....	12
Secțiunea 2. Dobândirea de către stat a dreptului de proprietate publică prin efectul Decretului nr. 111/1951 privind reglementarea situației bunurilor de orice fel supuse confiscării, fără moștenitori sau fără stăpân, precum și a unor bunuri care nu mai folosesc instituțiilor bugetare .....	12
CAPITOLUL III. REGIMUL JURIDIC AL UNOR TERENURI PRELUATE DE LA FOȘTII PROPRIETARI, ADMINISTRATE DE CĂTRE INSTITUȚII ȘI STAȚIUNI DE CERCETĂRI ȘTIINȚIFICE, AGRICOLE ȘI SILVICE, DESTINATE CERCETĂRII ȘI PRODUCERII DE SEMINȚE ȘI MATERIAL SĂDITOR DIN CATEGORII BIOLOGICE SUPERIOARE, DE INSTITUTUL PENTRU TESTAREA ȘI ÎNREGISTRAREA SOIURILOR DE PLANTE DE CULTURĂ, ȘI DE CENTRELE SALE TERITORIALE .....	15
Secțiunea 1. Excepția de la reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor terenurile proprietate de stat, preluate de la foștii proprietari, administrare de către instituții și stațiuni de cercetări științifice, agricole și silvice, destinate cercetării și producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare, de Institutul pentru Testarea și Înregistrarea Soiurilor de Plante de Cultură, și de centrele sale teritoriale.....	15
Secțiunea 2. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor proprietate de stat, preluate de la foștii proprietari, administrate de către instituții și stațiuni de cercetări științifice, agricole și silvice, destinate cercetării și producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare, de Institutul pentru Testarea și Înregistrarea Soiurilor de Plante de Cultură, și de centrele sale teritoriale care nu sunt necesare cercetării-dezvoltării .....	16

Secțiunea 3. Terenurile proprietate de stat folosite de unitățile de învățământ cu profil agricol sau silvic.....	18	
Secțiunea 4. Constituirea dreptului de proprietate în favoarea instituțiilor de cercetare-dezvoltare din domeniul agricol în condițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 45/2009 .....	19	
<b>CAPITOLUL IV. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR PROPRIETATE DE STAT ATRIBUITE PENTRU EDIFICAREA DE CONSTRUCȚII PRIN ACTE NORMATIVE ANTERIOARE INTRĂRII ÎN VIGOARE A CONSTITUȚIEI DIN ANUL 1991 ȘI A CELEI REVIZUITE ÎN ANUL 2003, A LEGII NR. 18/1991 ȘI A ALTOR ACTE NORMATIVE SPECIALE ADOPTATE ÎN APLICAREA DISPOZIȚIILOR CONSTITUȚIONALE. REGIMUL JURIDIC AL ACESTOR TERENURI ÎN CONTEXTUL DISPOZIȚIILOR CONSTITUȚIONALE, ALE LEGII FONDULUI FUNCİAR NR. 18/1991, REPUBLICATĂ, ȘI ALE ALTOR ACTE NORMATIVE SPECIALE .....</b>		<b>20</b>
Secțiunea 1. Considerații preliminare. Reglementare .....	20	
Secțiunea 2. Situația reglementată prin dispozițiile art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, republicată și acte normative speciale care trimit la aplicabilitatea art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 .....	21	
2.1. Constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor proprietate de stat situate în intravilanul localităților, atribuite potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției .....	21	
2.2. Constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente locuințelor, spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, dobândite în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat .....	23	
Secțiunea 3. Situația reglementată prin art. 36 alin. (3) și (4) din Legea nr. 18/1991, republicată. Modalitatea de interpretare a noțiunii „teren aferent construcției” .....	25	
3.1. Constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente construcțiilor dobândite în temeiul art. 30 din Legea nr. 58/1974.....	25	
3.2. Aspecte desprinse din Decizia ICCJ – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept – prin dec. nr. 10/2022.....	30	
3.3. Cazuri de inaplicabilitate a Legii nr. 10/2001 și cazuri de aplicabilitate a Legii nr. 10/2001 referitoare la aplicabilitatea art. 30 din Legea nr. 58/1974.....	32	
Secțiunea 4. Situația juridică reglementată prin dispozițiile art. 36 alin. (5) din Legea nr. 18/1991, republicată, și art. 34 din Legea nr. 1/2000. Deosebiri și asemănări între ipotezele normelor legale reglementate de cele două acte normative .....	34	
4.1. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor care intră în sfera de reglementare a dispozițiilor art. 36 alin. (5) din Legea nr. 18/1991 și a dispozițiilor art. 34 din Legea nr. 1/2000. Deosebiri și asemănări între ipotezele normelor legale reglementate de cele două acte normative .....	34	
4.2. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor preluate de stat în baza Decretului nr. 223/1974.....	37	
4.3. Sfera de reglementare a dispozițiilor art. 36 alin. (5) din Legea nr. 18/1991 prin raportare la dispozițiile art. 43 din Legea nr. 165/2013.....	39	
Secțiunea 5. Actul administrativ prin care se atribuie în proprietatea foștilor proprietari terenurile care intră în sfera de reglementare a dispozițiilor art. 36 alin. (2)-(5) din Legea nr. 18/1991 și a dispozițiilor art. 34 din Legea nr. 1/2000 .....	41	

Secțiunea 6. Aspecte desprinse din practica judiciară privitoare la posibilitatea de contestare a Decretelor nr. 218/1960 și nr. 712/1966 .....	43
<b>CAPITOLUL V. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎN CAZUL TERENURILOR CARE AU TRECUT ÎN PROPRIETATEA STATULUI, ÎN BAZA UNOR LEGI SPECIALE, ALTELE DECÂT CELE DE EXPROPRIERE, ȘI CARE SE AFLĂ ÎN ADMINISTRAREA UNITĂȚILOR AGRICOLE DE STAT .....</b>	<b>47</b>
Secțiunea 1. Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul persoanelor cărora li s-a stabilit calitatea de acționar. Reglementare. Sfera de reglementare a dispozițiilor art. 37 din Legea nr. 18/1991 .....	47
Secțiunea 2. Excepții de la aplicabilitatea art. 37 din Legea nr. 18/1991 .....	48
Secțiunea 3. Posibilitatea persoanelor cărora li s-a stabilit calitatea de acționar în temeiul art. 37 din Legea nr. 18/1991 de a solicita reconstituirea dreptului de proprietate și pentru diferența de peste 10 ha. de familie, până la limita suprafeței prevăzute la art. 3 lit. h) din Legea nr. 187/1945, respectiv până la limita maximă de 50 ha.....	50
<b>CAPITOLUL VI. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ A TERENURILOR ÎN LOCALITĂȚILE CU DEFICIT DE TEREN, ÎN CARE TERENURILE FOȘTILOR PROPRIETARI SE AFLAU ÎN PROPRIETATEA STATULUI ȘI ACEȘTIA NU OPTEAZĂ PENTRU ACȚIUNI ÎN CONDIȚIILE ART. 37 .....</b>	<b>52</b>
<b>CAPITOLUL VII. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE CARE AU FOST TRECUTE ÎN PROPRIETATEA STATULUI PRIN EFECTUL DECRETULUI NR. 83/1949, PRECUM ȘI AL ORICĂROR ALTE ACTE NORMATIVE DE EXPROPRIERE ÎN FAVOAREA PERSOANELOR FIZICE SAU, DUPĂ CAZ, MOȘTENITORII ACESTORA DE LA CARE AU FOST PRELUATE ACESTE TERENURI .....</b>	<b>53</b>
Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la regimul juridic al imobilelor expropriate prin decrete de expropriere în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 care intră în sfera de reglementare a Legii nr. 18/1991.....	53
1.1. Reglementarea regimului juridic al exproprierii în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 și efectele decretelor de expropriere emise în acea perioadă. Efecte decretelor de expropriere emise în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 care nu au fost puse în aplicare până la abrogarea Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea localităților.....	53
1.2. Dobândirea dreptului de proprietate al statului prin expropriere în temeiul art. 35 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, fără condiționarea înscrierii dreptului în evidențele de cadastru și carte funciară.....	55
1.3. Regimul juridic al imobilelor expropriate preluate efectiv de stat în baza unor decrete de expropriere emise până la data abrogării Legii nr. 58/1974 și ale căror efecte nu au fost finalizate nici înainte și nici după intrarea în vigoare a Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică .....	58
Secțiunea 2. Regimul juridic al imobilelor expropriate prin acte normative de expropriere emise anterior abrogării Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea localităților prin raportare la efectele produse de aceste acte normative de expropriere în raport de actele normative de expropriere emise în contextul legislativ actual.....	59
Secțiunea 3. Reglementare. Delimitarea sferei de aplicabilitate a regimului juridic al exproprierilor unor terenuri făcute în baza unor acte de expropriere anterior datei de 1 ianuarie 1990 și regimul juridic al exproprierilor unor terenuri efectuate în	

baza unor acte normative emise în contextul legislativ actual. Sfera de aplicabilitate a dispozițiilor art. 36 din Legea nr. 18/1991 în raport cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 10/2001 .....	60
Secțiunea 4. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia exproprierilor .....	63
<b>CAPITOLUL VIII. SITUAȚIA REGLEMENTATĂ PRIN ART. 41 DIN LEGEA FONDULUI FUNCİAR NR. 18/1991, PRIVIND RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE FĂRĂ CONSTRUCȚII</b> .....	70
<b>CAPITOLUL IX. REGIMUL JURIDIC AL SUPRAFETELOR CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ SAU PISCICOLĂ</b> .....	71
<b>CAPITOLUL X. RECONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR PROPRIETATE DE STAT PE CARE S-AU EFECTUAL INVESTIȚII</b> .....	73
Secțiunea 1. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor extravilane aparținând unor persoane fizice sau juridice care au trecut în proprietatea statului și pe care se aflau la data intrării în vigoare a Legii nr. 1/2000 lucrări hidrotehnice, hidroelectrice sau de hidroameliorații. Reguli privitoare la punerea în posesie a proprietarilor de teren care sunt afectați de lucrări de îmbunătățiri funciare reglementate de Regulamentul pentru punerea în aplicare a Legii nr. 18/1991 .....	73
1.1. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor extravilane aparținând unor persoane fizice sau juridice care au trecut în proprietatea statului și pe care se aflau la data intrării în vigoare a Legii nr. 1/2000 lucrări hidrotehnice, hidroelectrice sau de hidroameliorații pe un alt amplasament decât cel inițial preluat de stat. Condițiile care trebuiesc îndeplinite pentru restituirea în proprietate a acestor terenuri .....	73
1.2. Reguli privitoare la punerea în posesie a proprietarilor de teren care sunt afectați de lucrări de îmbunătățiri funciare reglementate de Regulamentul pentru punerea în aplicare a Legii nr. 18/1991 .....	75
1.3. Ipoteze în care, prin excepție, terenurile situate în extravilanul localităților preluate de stat pe care au fost sau nu executate lucrări de îmbunătățiri funciare se restituie foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pe vechile amplasamente .....	76
Secțiunea 2. Un caz atipic: reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pe care s-au efectuat investiții de către stat, de către foștii proprietari, în lipsa titlului de proprietate condiționează constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenului de către proprietarul investiției dacă acesta achită integral contravaloarea terenului fostului proprietar .....	76
<b>CAPITOLUL XI. REGIMUL JURIDIC AL UNOR TERENURI APARTINÂND REGIILOR AUTONOME ȘI SOCIETĂȚILOR CU CAPITAL DE STAT</b> .....	80
Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la regimul juridic al unor terenuri aparținând regiilor autonome și societăților cu capital de stat .....	80
Secțiunea 2. Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aparținând societăților cu capital de stat în contextul legislativ actual .....	84
2.1. Reglementare. Categoriile de terenuri care fac obiectul Certificatul de atestare a dreptului de proprietate și condițiile care trebuie îndeplinite pentru eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aparținând societăților cu capital de stat .....	84

2.2. Aspecte privitoare la majorarea capitalului social al societăților cu capital de stat cu terenurile dobândite prin certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor emis anterior privatizării sau după privatizarea acestor societăți.....	89
Secțiunea 3. Natura juridică a certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor.....	92
Secțiunea 4. Practica judiciară a instanțelor de contencios administrativ în soluționarea litigiilor derivate din certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aparținând societăților cu capital de stat.....	93
<b>TITLUL XIV. REGIMUL UTILIZĂRII TERENURILOR, A FOLOSINȚEI ACESTORA ȘI A MODULUI DE ADMINISTRARE A ACESTORA .....</b>	<b>99</b>
CAPITOLUL I. PRELIMINARII.....	99
CAPITOLUL II. ORGANIZAREA ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI AGRICOL .....	100
CAPITOLUL III. REGULI PRIVITOARE LA FOLOSINȚA ȘI EXPLOATAREA TERENURILOR PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ ȘI SILVICĂ.....	101
Secțiunea 1. Reguli privitoare la folosința terenurilor pentru producția agricolă. Sancțiuni aplicabile pentru nerespectarea dispozițiilor legale referitoare la cultivarea terenurilor și protecția mediului.....	101
Secțiunea 2. Reguli privitoare la protecția și ameliorarea solului.....	102
2.1. Reguli privitoare la protecția și ameliorarea solului reglementate de Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.....	102
2.2. Constituirea perimetrelor de ameliorare.....	103
2.2.1. Condițiile impuse pentru constituirea perimetrelor de ameliorare și modalități de constituire a perimetrelor de ameliorare a terenurilor agricole reglementate de Legea fondului funciar nr. 18/1991.....	103
2.2.2. Necesitatea redării în circuitul agricol a terenurilor care fac obiectul perimetrelor de ameliorare .....	105
2.3. Contractul de schimb de terenuri încheiat între stat și proprietarii de terenuri din perimetrul de ameliorare.....	106
Secțiunea 3. Reglementări de ordin fiscal aplicabile terenurilor degradate și a celor cuprinse în perimetrele de ameliorare.....	106
Secțiunea 4. Regimul juridic al activităților privind utilizarea, conservarea, ameliorarea, evaluarea capacității bioproductive, bonitarea economică, protecția solului și monitorizarea integrată a calității solului reglementat de Legea nr. 246/2020 privind utilizarea, conservarea și protecția solului.....	107
4.1. Reglementări privitoare la utilizarea, conservarea și protecția solului în contextul Legii nr. 246/2020 .....	107
4.2. Sfera de aplicabilitate a Legii nr. 246/2020.....	108
Secțiunea 5. Reglementări de ordin fiscal privitoare la plata impozitului pe veniturile obținute din exploatarea terenurilor agricole.....	109
Secțiunea 6. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole.....	110
6.1. Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor din intravilan în vederea edificării de construcții și a altor obiective.....	110
6.1.1. Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor din intravilan în vederea edificării de construcții .....	110

6.1.2. Excepții de la scoaterea din circuitul agricol a unor terenuri din intravilanul localităților necesare susținerii rețelelor de comunicații electronice ....	111
6.2. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților .....	111
6.2.1. Reglementare. Condiții impuse pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților. Interdicția edificării de construcții pe terenuri situate în extravilanul localităților .....	111
6.2.2. Obligația beneficiarilor scoaterii definitive sau temporare a terenurilor din circuitul agricol de a achita tarifele prevăzute de Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.....	113
6.2.3. Categoriile de construcții și investiții care pot fi amplasate pe terenuri situate în extravilanul localităților condiționat de aprobarea scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților .....	115
6.2.4. Scoaterea din circuitul agricol în cazul terenurilor necesare implementării proiectelor de infrastructură transeuropeană de transport.....	119
6.3. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic a terenurilor de pe raza unei arii naturale protejate de interes național/internațional .....	120
6.3.1. Cazuri în care terenurilor de pe raza unei arii naturale protejate de interes național/internațional pot fi scoase definitiv sau temporar din circuitul agricol sau silvic.....	120
6.3.2. Modificarea limitelor unei arii naturale protejate de interes național prin scoaterea unor suprafețe din interiorul acesteia.....	120
6.4. Actele administrative emise pentru aprobarea scoaterii definitive sau temporare a terenurilor din circuitul agricol .....	121
6.4.1. Considerații generale privitoare la actele emise de către autoritățile publice competente pentru aprobarea scoaterii definitive sau temporare a terenurilor din circuitul agricol.....	121
6.4.2. Acte administrative prin care se aprobă scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din circuitul agricol .....	122
6.5. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor ocupate cu pajiști permanente, situate în extravilanul localităților.....	124
6.5.1. Reglementare.....	124
6.5.2. Aprobarea și actul administrativ de aprobare pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor ocupate cu pajiști permanente, situate în extravilanul localităților și în intravilanul localităților.....	125
Secțiunea 7. Introducerea sau redarea în circuitul agricol a terenurilor pentru care a fost aprobată scoaterea temporară din circuitul agricol și cazurile speciale în care este posibilă introducerea sau redarea în circuitul agricol a terenurilor în privința cărora a fost aprobată prin decizie scoaterea definitivă din circuitul agricol. Procedura de înscriere în cartea funciară în cazul introducerii sau redării în circuitul agricol. Introducerea în intravilanul localităților a unor terenuri agricole situate în extravilanul localităților .....	128
7.1. Reglementare. Cazuri în care există obligativitatea introducerii sau redării în circuitul agricol a terenurilor .....	128
7.2. Aprobarea și actul administrativ prin care se aprobă introducerea sau redarea în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan .....	130
7.3. Introducerea în intravilanul localităților a unor terenuri agricole situate în extravilanul localităților.....	131

Secțiunea 8. Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților și a altor categorii de terenuri.....	133
8.1. Reglementare. Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților.....	133
8.2. Reguli privitoare la schimbarea utilizării terenurilor situate în Rezervația Biosferei „Delta Dunării” .....	135
8.3. Reguli privind schimbarea categoriei de folosință a terenurilor cu destinații de plantații pomicole .....	136
8.4. Interdicția schimbării categoriei de folosință a terenurilor având categoria de folosință pajiști permanente.....	136
8.5. Interdicția schimbării categoriei de folosință a terenurilor având destinația de spații verzi .....	139
8.6. Aprobarea și actul administrativ de aprobare a schimbării categoriei de folosință a terenurilor arabile și a terenurilor ocupate cu pajiști permanente – acte administrative în baza cărora se va înscrie în Registrul agricol și în cartea funciară mențiunea privitoare la actualizarea schimbării categoriei de folosință a acestor terenuri .....	144
8.7. Înscrierea în registrul agricol și în cartea funciară a mențiunii referitoare la schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole și a celor ocupate de pajiști permanente scoase definitiv sau temporar din circuitul agricol, în vederea edificării de construcții .....	145
8.7.1. Reglementare .....	145
8.7.2. Documentația cadastrală în baza căreia se poate solicita înscrierea în cartea funciară a actualizării categoriei de folosință a terenurilor arabile și a terenurilor ocupate cu pajiști permanente, ca efect al aprobării scoaterii definitive sau temporare a acestor terenuri din circuitul agricol potrivit Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 .....	146
Secțiunea 9. Reguli de ocupare a terenurilor situate în extravilanul localităților pentru cauză de utilitate publică.....	148

#### CAPITOLUL IV. CONTRACTUL DE ARENDARE A TERENURILOR AGRICOLE –

MODALITATE DE EXPLOATARE A TERENURILOR AGRICOLE.....	149
Secțiunea 1. Reglementare. Definiție .....	149
Secțiunea 2. Obiectul contractului de arendare.....	151
2.1. Bunul arendat.....	151
2.2. Arenda.....	151
Secțiunea 3. Părțile contractului de arendare .....	152
3.1. Arendatorul .....	152
3.2. Arendașul.....	154
Secțiunea 4. Caracterele juridice ale contractului de arendare.....	155
Secțiunea 5. Forma contractului de arendare.....	155
Secțiunea 4. Forme de opozabilitate a contractului de arendare .....	156
6.1. Notarea în cartea funciară a contractului de arendare .....	156
6.2. Obligatorietatea arendașului de a depune un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile agricole arendate, pentru a fi înregistrat într-un registru special ținut de secretarul consiliului local.....	156
6.3. Obligatorietatea înregistrării contractului de arendare în registrul agricol .....	157
Secțiunea 7. Termenul arendării .....	157
Secțiunea 8. Reînnoirea arendării.....	158

Secțiunea 9. Obligațiile părților contractului de arendare .....	158
9.1. Obligațiile arendatorului .....	158
9.1.1. Obligațiile arendatorului potrivit Codului civil .....	158
9.1.2. Obligațiile arendatorului potrivit Codului fiscal .....	159
9.2. Obligațiile arendașului .....	161
9.2.1. Obligațiile arendașului potrivit Codului civil .....	161
9.2.2. Obligațiile arendașului potrivit Codului fiscal .....	163
Secțiunea 10. Sancțiunea neexecutării obligațiilor. Competența teritorială a instanței judecătorești care soluționează o acțiune având ca obiect cererea de reziliere a unui contract de arendare .....	163
10.1. Sancțiunea neexecutării obligațiilor din contractul de arendare. Practica judiciară în materie .....	163
10.2. Acțiunea în rezilierea contractelor de arendă în cazul în care debitorul (arendașul) se află în procedura insolvenței) .....	165
10.3. Competența teritorială a instanțelor judecătorești care soluționează acțiuni derivate din contractul de arendare .....	168
Secțiunea 11. Încetarea contractului .....	169
Secțiunea 12. Efectele înstrăinării bunurilor arendate între vii .....	169
Secțiunea 13. Dreptul de preempțiune al arendașului .....	170
Secțiunea 14. Renta viageră agricolă în cazul arendării terenurilor agricole din extravilanul localităților .....	171
<b>CAPITOLUL V. ÎNCHIRIEREA TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ.....</b>	<b>175</b>
Secțiunea 1. Reglementarea dreptului de închiriere a terenurilor proprietate privată aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat .....	175
1.1. Dreptul de închiriere a terenurilor proprietate privată aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat.....	175
1.2. Particularități privind edificarea de construcții pe terenuri care fac obiectul unui contract de locațiune .....	176
Secțiunea 2. Înscrierea în cartea funciară a dreptului la închiriere .....	176
<b>CAPITOLUL VI. LUCRĂRILE DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare ȘI REGIMUL JURIDIC AL LUCRĂRILOR DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare.....</b>	<b>179</b>
Secțiunea 1. Reglementare.....	179
Secțiunea 2. Lucrările de îmbunătățiri funciare reglementate de Legea nr. 138/2004 și acte normative speciale .....	180
Secțiunea 3. Considerații generale referitoare la infrastructura lucrărilor de îmbunătățiri funciare .....	182
Secțiunea 4. Fazele prealabile executării lucrărilor de îmbunătățiri funciare care compun amenajările de îmbunătățiri funciare .....	183
4.1. Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor pe care urmează a se efectua amenajări de îmbunătățiri funciare .....	183
4.2. Autorizarea executării lucrărilor de îmbunătățiri funciare .....	184
4.2.1. Reglementarea autorizării lucrărilor de îmbunătățiri funciare .....	184
4.2.2. Sancțiuni aplicabile pentru nerespectarea dispozițiilor legale care reglementează autorizarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare .....	186
Secțiunea 5. Regimul juridic al lucrărilor de îmbunătățiri funciare care se află pe terenurile restituite sau constituite în temeiul Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000. Excepția de la reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor pe care sunt amplasate lucrări de îmbunătățiri funciare .....	187

Secțiunea 6. Autorități învestite cu atribuții în materia lucrărilor de îmbunătățiri funciare .....	188
6.1. Agenția Națională pentru Îmbunătățiri Funciare .....	188
6.1.1. Reglementare. Activități și atribuții ale Agenției Naționale pentru Îmbunătățiri Funciare în domeniul îmbunătățirilor funciare.....	188
6.1.2. Calitatea de autorități contractante a organizațiilor și federațiilor de îmbunătățiri funciare.....	190
6.1.3. Dreptul de administrare exercitat de către Agenția Națională pentru Îmbunătățiri Funciare asupra infrastructurii de îmbunătățiri funciare aflate în domeniul public al statului.....	191
6.2. Organizațiile de îmbunătățiri funciare și federațiile de îmbunătățiri funciare .....	191
6.2.1. Constituirea de organizații și federații de îmbunătățiri funciare de către deținătorii de terenuri persoane fizice și persoane juridice de drept privat deservite de lucrări de îmbunătățiri funciare. Natura juridică a organizațiilor și federațiilor de îmbunătățiri funciare .....	191
6.2.2. Dreptul de folosință conferit organizațiilor și federațiilor de îmbunătățiri funciare asupra infrastructurii de îmbunătățiri funciare .....	192
6.2.2.1. Dreptul de folosință conferit organizațiilor și federațiilor de îmbunătățiri funciare asupra infrastructurii de îmbunătățiri funciare aflată în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, altele decât Agenția .....	192
6.2.2.2. Dreptul de folosință conferit organizațiilor și federațiilor de îmbunătățiri funciare asupra infrastructurii de îmbunătățiri funciare aparținând domeniului public al statului.....	193
6.2.3. Dreptul de proprietate asupra infrastructurii secundare de îmbunătățiri funciare aparținând domeniului privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale conferit organizațiilor de îmbunătățiri funciare și federațiilor de îmbunătățiri funciare .....	195
6.2.4. Servituți urbanistice constituite pentru accesul la lucrările de îmbunătățiri funciare care compun infrastructura de îmbunătățiri funciare în favoarea Agenției, organizațiilor și federațiilor de îmbunătățiri funciare .....	197
6.2.4.1. Zona de protecție instituită asupra lucrărilor de îmbunătățiri funciare care compun amenajările de îmbunătățiri funciare .....	197
6.2.4.2. Servitutea de trecere instituită de Legea nr. 138/2004 republicată asupra terenurilor pe care sunt amplasate amenajări de îmbunătățiri funciare .....	198
6.2.4.3. Servitutea administrativă instituită de art. 12 din Legea nr. 1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997 asupra lucrărilor de îmbunătățiri funciare .....	198

CAPITOLUL VII. REGULI PRIVITOARE LA FOLOSINȚA ȘI EXPLOATAREA TERENURILOR PENTRU PRODUCȚIA SILVICĂ .....	199
Secțiunea 1. Considerații generale.....	199
Secțiunea 2. Obligațiile proprietarilor fondului forestier și obligațiile proprietarilor vegetației forestiere din afara fondului forestier. Atribuțiile Gărzii forestiere privitoare la implementarea politicii statului în domeniul amenajării și exploatării fondului forestier.....	199
2.1. Obligațiile proprietarilor fondului forestier .....	199
2.2. Obligațiile proprietarilor vegetației forestiere din afara fondului forestier.....	202

2.3. Atribuțiile Gărzii Forestiere Naționale și a Gărzilor Forestiere privitoare la implementarea politicii statului în domeniul amenajării și exploatării fondului forestier .....	203
Secțiunea 3. Perdelele forestiere de protecție .....	204
Secțiunea 4. Împădurirea terenurilor degradate și perimetrele de ameliorare constituite în vederea împăduririi terenurilor degradate.....	205
4.1. Împădurirea terenurilor degradate.....	205
4.2. Prima de sechestrare forestieră care se acordă persoanelor fizice și juridice, precum și unităților administrativ-teritoriale pe ale căror terenuri se realizează serviciile și lucrările prevăzute la art. 1 alin. (1) lit. a) și b) din O.U.G. nr. 35/2022.....	209
4.3. Compensația pentru pierderea de venit agricol datorată efectuării lucrărilor de împădurire pe terenurile agricole .....	210
4.4. Ajutorul de stat acordat în vederea împăduririi terenurilor. Contractul de finanțare încheiat între autoritățile de finanțare și beneficiarii terenurilor agricole pe care se realizează lucrările de împădurire .....	210
4.5. Condițiile impuse pentru constituirea perimetrelor de ameliorare și modalități de constituire a perimetrelor de ameliorare a terenurilor forestiere reglementate de Legea nr. 46/2008 – Codul silvic și alte acte normative speciale.....	214
Secțiunea 5. Amenajamentul silvic – modalitate de exploatare în regim silvic a pădurilor. Necesitatea evaluării de mediu a amenajamentelor silvice.....	217
5.1. Amenajamentul silvic – modalitate de exploatare în regim silvic a pădurilor.....	217
5.1.1. Condițiile privitoare la amenajarea pădurilor care se impun a fi respectate în cazul amenajamentelor silvice .....	217
5.1.2. Amenajamentul silvic – titlul de proprietate al statului asupra terenurilor forestiere care trebuie înscris în evidențele de cadastru și carte funciară .....	219
5.1.2.1. Forța probantă a amenajamentului silvic în cazul terenurilor care făceau parte din amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990 .....	219
5.1.2.2. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate publică asupra terenurilor forestiere. Forța probantă a amenajamentului silvic în cazul terenurilor care făceau parte din amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990.....	221
5.1.2.2.1. Intabularea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor forestiere aparținând statului și unităților administrativ-teritoriale .....	221
5.1.2.2.2. Înscrierea provizorie în sistemul de cadastru și carte funciară a dreptului de proprietate publică al statului și al unităților administrativ-teritoriale asupra terenurilor din fondul forestier național.....	221
5.1.2.3. Amenajamentul silvic valabil, neactualizat – document care stă la baza înscrierii provizorii în cartea funciară a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra fondului forestier în lipsa actelor de proprietate privitoare la dobândirea de către stat a dreptului de proprietate .....	222
5.1.2.4. Excepția de la înregistrarea în sistemul de evidență al cadastrului funciar general și în amenajamentele silvice a terenurilor forestiere devenite proprietate de stat prin expropriere .....	223
5.2. Condiții specifice privind elaborarea amenajamentelor silvice, modificarea prevederilor acestora și schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din fondul forestier .....	224
5.3. Necesitatea evaluării de mediu a amenajamentelor silvice.....	227
5.4. Enclavele din amenajamentul silvic și regimul juridic al enclavelor. Măsuri de lichidare a enclavelor din amenajamentele silvice .....	230

5.4.1. Enclavele din amenajamentul silvic și regimul juridic al enclavelor.....	230
5.4.2. Măsurile de lichidare a enclavelor din amenajamentele silvice.....	232
5.4.2.1. Schimbul de terenuri forestiere – modalitate de lichidare a enclavelor din amenajamentele silvice.....	232
5.4.2.2. Cumpărarea de către stat de terenuri din fondul forestier proprietate privată care urmează să devină terenuri cu destinație forestieră în proprietatea publică a statului – modalitate de eliminare a enclavelor din fondul forestier proprietate publică a statului. Dreptul de preempțiune la cumpărarea de către stat a terenurilor care urmează să devină terenuri cu destinație forestieră în proprietatea publică a statului – modalitate de eliminare a enclavelor din fondul forestier proprietate publică a statului.....	234
5.4.2.3. Achiziționarea de către stat prin donație de terenuri care vor fi incluse în categoria de terenuri forestiere în proprietatea publică a statului.....	236
Secțiunea 6. Administrarea fondului forestier .....	237
6.1. Administrarea fondului forestier, proprietate publică și privată, prin ocoale silvice .....	237
6.2. Contractul de administrare a fondului forestier .....	241
6.3. Cazuri în care este posibilă concesionarea terenurilor aparținând fondului forestier proprietate publică a statului .....	242
Secțiunea 7. Exploatarea terenurilor forestiere și a pădurilor în temeiul dreptului de uzufruct reglementat de Codul silvic și de Codul civil.....	244
Secțiunea 8. Modalități de vânzare-cumpărare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale și din fondul forestier proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale și a persoanelor fizice .....	246
8.1. Reglementare.....	246
8.2. Dreptul de preempțiune care poate fi exercitat în cazul procedurii de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.....	251
Secțiunea 9. Reglementări privitoare la gestionarea durabilă a fondului forestier proprietate privată și modalități de sprijin pentru dezvoltarea durabilă a pădurilor, proprietate privată. Ajutorul de stat acordat în vederea gestionării durabile a pădurilor.....	253
9.1. Reglementare. Managementul forestier durabil (certificarea forestieră).....	253
9.2. Ajutorul de stat acordat în vederea gestionării durabile a pădurilor.....	255
Secțiunea 10. Răspunderea patrimonială pentru pagube produse fondului forestier .....	257
10.1. Răspunderea patrimonială pentru pagubele produse fondului forestier de către persoane fizice sau juridice. Noțiunea de prejudiciu produs fondului forestier .....	257
10.2. Răspunderea patrimonială a personalului silvic pentru pagubele produse pe suprafețele de pădure pe care le are în pază.....	257
Secțiunea 11. Scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național și condițiile impuse de lege pentru scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național.....	259
11.1. Scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național. Reglementare. Condiții impuse pentru scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național în vederea amplasării de construcții pe suprafețe de teren aparținând fondului forestier .....	259
11.1.1. Scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național. Reglementare .....	259

11.1.2. Condiții impuse pentru scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național în vederea amplasării de construcții pe suprafețe de teren aparținând fondului forestier.....	264
11.2. Reglementări speciale privitoare la scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier în vederea realizării prin expropriere, pentru cauză de utilitate publică, a unor obiective de interes național, județean sau local .....	264
11.3. Scoaterea din fondul forestier național a terenurilor forestiere achiziționate de operatorii economici cu capital integral sau majoritar de stat în vederea efectuării de lucrări miniere, în condițiile art. 6 lit. a) din Legea minelor nr. 85/2003.....	266
11.4. Aprobarea și actul administrativ de aprobare pentru scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național.....	267
11.5. Înscrierea în cartea funciară a mențiunilor privitoare la terenurile pentru care s-a aprobat scoaterea definitivă sau temporară a terenurilor din fondul forestier național, precum și a mențiunilor referitoare la actualizarea categoriei de folosință a terenurilor care înlocuiesc terenurile scoase definitiv sau temporar din fondul forestier național.....	268
Secțiunea 12. Ocuparea temporară a terenurilor din fondul forestier proprietate publică.....	268
12.1. Reglementare.....	268
12.2. Derogări de la prevederile art. 39 alin. (2) C. silv. în cazul ocupării temporare a terenurilor din fondul forestier.....	269
12.2.1. Derogări de la prevederile art. 39 alin. (2) C. silv. în cazul ocupării temporare a terenurilor din fondul forestier necesare realizării sau extinderii infrastructurii fizice destinate susținerii rețelelor de comunicații electronice potrivit Legii nr. 198/2022.....	269
12.2.2. Derogări de la prevederile art. 39 alin. (2) C. silv. instituite prin O.U.G. nr. 177/2022.....	269
12.2.3 Derogări de la dispozițiile Codului silvic în materia ocupării temporare a terenurilor forestiere proprietate publică a statului și unităților administrativ-teritoriale reglementate de Legea nr. 185/2016 privind unele măsuri necesare pentru implementarea proiectelor de importanță națională în domeniul gazelor naturale.....	270
12.2.4. Excepții instituite prin Metodologia aprobată prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 694/2016 în urma modificării și completării Metodologiei prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1624/2023 în cazul existenței unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești având ca obiect avizarea și aprobarea ocupării temporare din fondul forestier național a unor terenuri forestiere.....	270
12.3. Obligațiile bănești ale beneficiarilor în cazul ocupării temporare de terenuri din fondul forestier național. Excepții de la plata obligațiilor bănești ale beneficiarilor în cazul ocupării temporare de terenuri din fondul forestier național.....	271
12.3.1. Obligațiile bănești ale beneficiarilor în cazul ocupării temporare de terenuri din fondul forestier național.....	271
12.3.2. Excepții de la plata obligațiilor bănești ale beneficiarilor în cazul ocupării temporare de terenuri din fondul forestier național.....	272
12.4. Actul administrativ de aprobare a ocupării temporare de terenuri din fondul forestier național și organul competent cu emiterea acestui act.....	273

12.4.1. Actul administrativ de aprobare a ocupării temporare de terenuri din fondul forestier național și organul competent cu emiterea acestui act potrivit Codului silvic.....	273
12.4.2. Actul administrativ de aprobare a ocupării temporare a terenurilor din fondul forestier proprietate publică expropriate și organul competent cu emiterea acestor acte.....	273
Secțiunea 13. Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din fondul forestier național.....	274
13.1. Reglementare. Condiții impuse pentru schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din fondul forestier național.....	274
13.2. Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor forestiere solicitată în procedura de reconstituire a dreptului de proprietate privată.....	275
13.3. Necesitatea evaluării de mediu în cazul schimbării categoriei de folosință a terenurilor forestiere.....	276
<b>CAPITOLUL VIII. REGIMUL CONTRAVENȚIONAL ÎN MATERIA EXPLOATĂRII TERENURILOR AGRICOLE ȘI SILVICE.....</b>	<b>277</b>
Secțiune 1. Reglementări cu caracter general privitoare la sancțiunile contravenționale aplicabile în cazul încălcării dispozițiilor legale privitoare modul de folosire a terenurilor agricole și a terenurilor forestiere.....	277
Secțiunea 2. Regimul contravențional în materie silvică.....	278
Secțiunea 3. Contravenții la normele privind evidența, protecția, folosirea și ameliorarea terenurilor agricole sau silvice.....	282
<b>CAPITOLUL IX. REGIMUL PENAL ÎN MATERIA EXPLOATĂRII TERENURILOR AGRICOLE ȘI A TERENURILOR SILVICE INAPLICABILITATEA PRINCIPIULUI NE BIS IN IDEM ÎN CAZUL APLICĂRII SANCTIUNILOR CONTRAVENTIONALE ȘI PENALE ÎN MATERIE SILVICĂ.....</b>	<b>284</b>
Secțiunea 1. Considerații preliminare.....	284
Secțiunea 2. Reglementarea regimului penal în materia exploatării pădurilor.....	284
Secțiunea 3. Inaplicabilitatea principiului <i>ne bis in idem</i> în cazul aplicării sancțiunilor contravenționale și penale în materie silvică.....	286
<b>CAPITOLUL X. REGULI DE FOLOSIRE ȘI EXPLOATARE A TERENURILOR OCUPATE CU APE ÎN INTERES PRIVAT.....</b>	<b>289</b>
Secțiunea 1. Reguli de folosire și exploatare a apelor în interes privat reglementate de Codul civil.....	289
1.1. Considerații generale.....	289
1.2. Regimul juridic al terenurilor dobândite ca efect al aluviunilor.....	289
1.3. Regimul juridic al terenurilor lăsate de apele curgătoare.....	290
1.4. Regimul juridic al terenurilor lăsate de apele stătătoare.....	290
1.5. Regimul juridic al terenurilor dobândite ca efect al avulsunii.....	291
1.6. Regimul juridic al terenurilor ocupate cu albiile râurilor, insule și prundișuri.....	292
1.7. Regimul juridic al insulelor nou-formate.....	292
1.8. Regimul juridic al albiilor părăsite ale apelor curgătoare.....	293
Secțiunea 2. Limite legale privitoare la folosirea apelor în interes privat.....	294
2.1. Reguli privind curgerea firească a apelor.....	294
2.2. Reguli speciale cu privire la curgerea provocată a apelor.....	294
2.3. Reguli privitoare la repartizarea cheltuielilor între proprietarii riverani în caz de utilizare a irigațiilor.....	294

2.4. Reguli privitoare la obligația proprietarului căruiu îi prisosește apa.....	295
2.5. Reguli privitoare la întrebuițarea izvoarelor .....	295
Secțiunea 3. Reguli de folosire a apelor reglementate de Legea apelor nr. 107/1996 în interes privat.....	296
3.1. Avizul de amplasament, avizul de gospodărire a apelor și autorizația de gospodărire a apelor – acte administrative care condiționează efectuare unor lucrări pe terenurile ocupate de ape .....	296
3.1.1. Avizul de amplasament și avizul de gospodărire a apelor – acte administrative care condiționează efectuare unor lucrări pe terenurile ocupate de ape .....	296
3.1.2. Cazuri în care se emite avizul de amplasament și cazuri în care se emite avizul de gospodărire a apelor .....	299
3.1.3. Autorizația de gospodărire a apelor.....	300
3.2. Servituți urbanistice în materia apelor, reglementate prin Legea apelor nr. 107/1996.....	301
 CAPITOLUL XI. REGULI DE FOLOSIRE ȘI EXPLOATARE A TERENURILOR PE CARE SUNT AMPLASATE DRUMURI ÎN INTERES PRIVAT .....	305
 CAPITOLUL XII. REGIMUL UTILIZĂRII TERENURILOR CARE FAC PARTE DIN FONDUL CINEGETIC NAȚIONAL. CONTRACTUL DE GESTIONARE A FAUNEI CINEGETICE.....	311
Secțiunea 1. Reglementare.....	311
Secțiunea 2. Noțiunea de fond cinegetic și condițiile care trebuiesc îndeplinite pentru constituirea unui fond cinegetic.....	312
Secțiunea 3. Condiții impuse deținătorilor cu orice titlu a terenurilor incluse în fondurile cinegetice pentru exercitarea dreptului de vânătoare autorizat în condițiile legii.....	312
Secțiunea 4. Contractul de gestionare a faunei cinegetice. Natura juridică a contractului de gestionare a faunei cinegetice .....	313
Secțiunea 5. Atribuirea contractelor de gestionare a faunei cinegetice .....	314
Secțiunea 6. Obligația gestionarilor fondului cinegetic desemnați potrivit art. 8 alin. (1) din Legea nr. 407/2006 pentru gestionarea durabilă a faunei cinegetice de a achita tariful de gestionare și de a vărsa un procent din acest tarif proprietarilor de terenuri care sunt afectați de fondurile cinegetice.....	315
Secțiunea 7. Răspunderea pentru prejudiciile cauzate culturilor agricole și culturilor silvice de către animale .....	315
 CAPITOLUL XIII. REGULI DE AMPLASARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR ÎN VEDEREA EXERCITAREA ACTIVITĂȚII DE APICULTURĂ.....	318
 CAPITOLUL XIV. CONSTITUIREA DE EXPLOATAȚII AGRICOLE .....	319
Secțiunea 1. Reglementare. Considerații generale.....	319
Secțiunea 2. Protejarea exploatațiilor agricole. Interdicții de urbanism în zonele exploatațiilor agricole. Posibilitatea autorizării anexelor gospodărești ale exploatațiilor agricole .....	320
2.1. Protejarea exploatațiilor agricole. Interdicții de urbanism în zonele exploatațiilor agricole .....	320
2.2. Reglementări urbanistice și de protecția mediului referitoare la anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole.....	322

2.3. Condiții impuse de prevederile Legii viei și vinului nr. 164/2015 pentru înființarea de exploatații de plantații de viță-de vie în areale viticole. Sprijinul acordat de stat fermierilor care înființează și exploatează plantații de viță-de-vie în conformitate cu dreptul Uniunii Europene.....	324
2.4. Condiții impuse de Legea pomiculturii nr. 348/2003 și Codul civil privitoare la înființarea, exploatarea și defrișarea plantațiilor pomicole .....	326
2.4.1. Condiții impuse de Legea pomiculturii nr. 348/2003 privitoare la înființarea, exploatarea și defrișarea plantațiilor pomicole Sprijinul acordat de stat fermierilor care înființează și exploatează plantații de viță-de-vie în conformitate cu dreptul Uniunii Europene.....	326
2.4.2. Condiții impuse de Codul civil referitoare la amplasarea arborilor (pomilor) .....	327
Secțiunea 3. Sprijinul acordat de stat exploatațiilor agricole și altor categorii de exploatații prin posibilitatea acordării ajutorului de stat și unor facilități fiscale.....	329
3.1. Reglementări cu caracter general aplicabile ajutoarelor de stat în materia agriculturii.....	329
3.2. Reglementări instituite prin acte normative speciale privitoare la acordarea ajutorului de stat în domeniul agriculturii.....	331
3.3. Facilități fiscale în sectorul agricol și în industria alimentară .....	336
Secțiunea 4. Contractul de schimb încheiat de Agenția Domeniilor Statului având ca obiect terenuri agricole în vederea realizării de exploatații agricole .....	336
Secțiunea 5. Măsurile pentru dezvoltarea și susținerea fermelor de familie și facilitarea accesului la finanțare al fermierilor .....	337
5.1. Măsurile pentru dezvoltarea și susținerea fermelor de familie și facilitarea accesului la finanțare al fermierilor reglementate prin O.U.G. nr. 43/2013 privind unele măsuri pentru dezvoltarea și susținerea fermelor de familie și facilitarea accesului la finanțare a fermierilor .....	337
5.2. Subvenții sub forma unor plăți directe acordate fermierilor activi persoane fizice și/sau juridice care desfășoară o activitate agricolă în calitate de utilizatori ai suprafețelor de teren agricol și/sau deținători legali de animale.....	339
5.2.1. Subvenții sub forma unor plăți directe acordate de către Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură (APIA) fermierilor activi persoane fizice și/sau juridice care desfășoară o activitate agricolă în calitate de utilizatori ai suprafețelor de teren agricol și/sau deținători legali de animale. Hotărârea pronunțată de către Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza Stoicu împotriva României.....	339
5.2.2. Scheme de plăți directe acordate fermierilor activi în condițiile O.U.G. nr. 11/2021 pentru aprobarea schemelor de plăți și a unor instrumente de garantare care se aplică în agricultură în anii 2021 și 2022 .....	343
5.2.3. Norme de condiționalitate impuse fermierilor prin dreptul Uniunii Europene începând cu anul 2023 în cadrul intervențiilor pentru acordarea unor plăți directe .....	344
5.2.4. Sprijinul acordat sub forma subvențiilor acordate de APIA fermierilor care solicită sprijin în cadrul intervențiilor aferente sectoarelor vegetal și zootehnic .....	346
5.3. Contractul de finanțare în cadrul Programului special pentru agricultură și dezvoltare rurală. SAPARD. Practica judiciară în materia contractului de finanțare nerambursabilă prin programul SAPARD .....	348

5.4. Contracte de finanțare încheiate în contextul Legii nr. 195/2018 privind aprobarea Programului de susținere a crescătorilor de suine pentru activități de reproducție .....	350
5.5. Concesionarea/închirierea și arendarea terenurilor cu destinație agricolă în vederea înființării de ferme.....	352
Secțiunea 6. Constituirea și înființarea societăților simple, societăților și societăților agricole în contextul Legii nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură –modalitate de exploatare a terenurilor agricole.....	353
6.1. Reglementare. Forme de asociere reglementate de Legea nr. 36/1991.....	353
6.2. Sfera de aplicabilitate a dispozițiilor Legii nr. 36/1991 în raport cu prevederile O.U.G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoane fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale.....	355
Secțiunea 7. Constituirea societăților cooperative agricole și forestiere în scopul exploatării în comun a suprafețelor agricole și suprafețelor de teren cu destinație forestieră.....	356
6.1. Reglementare. Rolul, condițiile și modalitatea de constituire a societăților cooperative agricole și forestiere în scopul exploatării în comun a suprafețelor agricole și suprafețelor de teren cu destinație forestieră.....	356
7.2. Limitări ale exercițiului dreptului de proprietate privată asupra terenurilor instituite prin Legea nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției .....	358
Secțiunea 8. Cooperativele agricole având ca obiect exploatarea și gestionarea terenurilor agricole, silvice, piscicole și a efectivelor de animale-formă a asociațiilor cooperatiste care se pot transforma în societăți pe acțiuni .....	359
Secțiunea 9. Constituirea grupurilor și organizațiilor de producători, pentru comercializarea produselor agricole și silvice.....	362
Secțiunea 10. Camerele pentru agricultură, silvicultură și dezvoltare rurală .....	364
<b>TITLUL XV. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILELOR (TERENURI) PRELuate ABUZIV ÎN INTERVALUL 6 MARTIE 1945-22 DECEMBRIE 1945 .....</b>	<b>367</b>
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE CU PRIVIRE LA REGIMUL JURIDIC AL UNOR BUNURI IMOBILE (TERENURI) PRELuate ABUZIV ÎN INTERVALUL 6 MARTIE 1945-22 DECEMBRIE 1945, POTRIVIT CONSTITUȚIEI ROMÂNIEI DIN 1991 ȘI A CELEI REVIZUITE PRIN LEGEA NR. 429/2003, A CONVENȚIEI EUROPENE A DREPTURILOR OMULUI ȘI A ACTELOR NORMATIVE CU CARACTER REPARATORIU ADOPTATE ÎN APLICAREA DISPOZIȚIILOR CONSTITUȚIONALE.....</b>	<b>367</b>
Secțiunea 1. Considerații preliminare privind noțiunea de patrimoniu .....	367
Secțiunea 2. Câteva aspecte desprinse din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului și a Curții Constituționale a României în materia imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist din România.....	369
<b>CAPITOLUL II. MODURI DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII TERENURILOR DE CĂTRE STAT ANTERIOR ANULUI 1989 .....</b>	<b>372</b>
Secțiunea 1. Considerații preliminare .....	372
Secțiunea 2. Naționalizarea și exproprierea – moduri de dobândire a proprietății terenurilor de către stat anterior anului 1989 .....	372
<b>CAPITOLUL III. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR AFERENTE LOCUINȚELOR DOBÂNDITE ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 112/1995 PENTRU</b>	

REGLEMENTAREA SITUAȚIEI JURIDICE A UNOR IMOBILE CU DESTINAȚIE DE LOCUIȚĂ TRECUTE ÎN PROPRIETATEA STATULUI .....	376
Secțiunea 1. Reglementare. Dobândirea dreptului de proprietate asupra locuințelor în condițiile Legii nr. 112/1995 – condiție pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului aferent locuinței dobândite. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente locuințelor vândute în temeiul Legii nr. 112/1995 .....	376
Secțiunea 2. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente locuințelor vândute în temeiul Legii nr. 112/1995 până la data adoptării Legii nr. 87/2020 .....	379
Secțiunea 3. Dreptul de proprietate asupra terenului aferent locuințelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, după adoptarea Legii nr. 10/2001 .....	383
Secțiunea 4. Dreptul de proprietate asupra terenului aferent locuințelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995 după adoptarea Legii nr. 87/2020. Titlul de proprietate asupra terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii acestora dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995 .....	384
Secțiunea 5. Distincția dintre ipoteza normei legale instituite de art. 26 alin. (2) din Legea nr. 112/1995 raportat la art. 33 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 și ipoteza normelor legale instituite de art. 36 alin. (2) și (3) din Legea nr. 18/1991 .....	386
Secțiunea 6. Situația unor contracte de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995 care au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive .....	388
6.1. Reglementare. Jurisprudența Curții Constituționale în materie .....	388
6.2. Câteva aspecte desprinse din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia vânzării de către stat a unor imobile naționalizate care intrau în sfera de reglementare a Legii nr. 112/1995 .....	391
 CAPITOLUL IV. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILELOR (TERENURI) PRELUATE ABUZIV ÎN TEMEIUL LEGII NR. 10/2001 PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL UNOR IMOBILE PRELUATE ABUZIV ÎN PERIOADA 6 MARTIE 1945-22 DECEMBRIE 1989 .....	393
Secțiunea 1. Reglementare. Noțiunea de imobil preluat abuziv în accepțiunea Legii nr. 10/2001 raportată la Legea nr. 165/2013 .....	393
1.1. Reglementare. Noțiunea de imobil preluat abuziv în accepțiunea Legii nr. 10/2001 raportată la Legea nr. 165/2013 .....	393
1.2. Sfera de incidență a dispozițiilor Legii nr. 10/2001 în raport de dispozițiile Legii fondului funciar nr. 1/2000 în privința terenurilor care fac obiectul de reglementare a celor două acte normative .....	395
Secțiunea 2. Imobile care intră în sfera de reglementare a Legii nr. 10/2001 .....	398
2.1. Criterii de apreciere asupra valabilității titlului statului prin care acesta a preluat imobilele .....	398
2.2. Imobilele naționalizate prin Decretul nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile, cu modificările și completările ulterioare, prin Legea nr. 119/1948 privind naționalizarea întreprinderilor industriale, bancare, de asigurări, miniere și de transporturi, precum și prin alte acte normative de naționalizare [art. 2 alin. (1) lit. a)] .....	398
2.3. Imobilele preluate prin confiscarea averii, ca urmare a unei hotărâri judecătorești de condamnare pentru infracțiuni de natură politică, prevăzute de legislația penală, săvârșite ca manifestare a opoziției față de sistemul totalitar comunist [art. 2 alin. (1) lit. b)] .....	399

2.4. Imobilele donate statului sau altor persoane juridice în baza Decretului nr. 410/1948 privind donațiunea unor întreprinderi de arte grafice, a Decretului nr. 478/1954 privind donațiunile făcute statului și altele asemenea, neîncheiate în formă autentică, precum și imobilele donate statului sau altor persoane juridice, încheiate în forma autentică prevăzută de art. 813 C. civ., în acest ultim caz, dacă s-a admis acțiunea în anulare sau în constatarea nulității donației printr-o hotărâre judecătorească definitivă [art. 2 alin. (1) lit. c)]	402
2.5. Imobile preluate de stat pentru neplata impozitelor, ca urmare a unor măsuri abuzive impuse de stat, prin care drepturile proprietarului nu puteau fi exercitate [art. 2 alin. (1) lit. d)]	404
2.6. Imobilele considerate a fi abandonate, în baza unei dispoziții administrative sau a unei hotărâri judecătorești pronunțate în temeiul Decretului nr. 111/1951 privind reglementarea situației bunurilor de orice fel supuse confiscării, confiscate, fără moștenitori sau fără stăpân, precum și a altor bunuri care nu mai folosesc instituțiilor bugetare, în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 [art. 2 alin. (1) lit. e)]	405
2.7. Imobile preluate de stat în baza unor legi sau a altor acte normative nepublicate, la data preluării, în Monitorul Oficial al României, Partea I, sau în Buletinul Oficial [art. 2 alin. (1) lit. f)]	406
2.8. Imobile preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechizițiilor și care nu au fost restituite ori pentru care proprietarii nu au primit compensații echitabile [art. 2 alin. (1) lit. g)]	406
2.8.1. Imobile preluate prin rechiziție și care nu au fost restituite ori pentru care proprietarii nu au primit compensații echitabile, potrivit Legii nr. 139/1940 care intră în sfera de reglementare a Legii nr. 10/2001	406
2.8.2. Regimul legal al rechizițiilor după anul 1990. Competența instanțelor de contencios administrativ de a soluționa litigii având ca obiect acte administrative emise prin exces de putere în materia rechizițiilor, potrivit Legii nr. 132/1997 coroborată cu Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004	406
2.9. Orice alte imobile preluate de stat cu titlu valabil, astfel cum este definit la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare [art. 2 alin. (1) lit. h)]	408
2.10. Orice alte imobile preluate fără titlu valabil sau fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare la data preluării, precum și cele preluate fără temei legal prin acte de dispoziție ale organelor locale ale puterii sau ale administrației de stat [art. 2 alin. (1) lit. i)]	410
2.10.1. Reglementare. Condiții de aplicabilitate a acestui text legal și sfera imobilelor care pot intra sub incidența acestui text legal	410
2.10.2. Cazul imobilelor preluate abuziv în temeiul Decretului nr. 223/1974. Distanța între obiectul de reglementare a Legii nr. 10/2001 și obiectul de reglementare al dispozițiilor art. 36 alin. (3) din Legea nr. 18/1991. Constatarea nelegalității prevederilor Capitolului II pct. 1.4. B din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 de către instanțele judecătorești pe calea excepției de nelegalitate în perioada anterioară modificării art. 4 din Legea nr. 554/2004 prin Legea nr. 76/2012	410
2.10.2.1 Cazul imobilelor preluate abuziv în temeiul Decretului nr. 223/1974. Distanța între obiectul de reglementare a Legii nr. 10/2001 și obiectul de reglementare al dispozițiilor art. 36 alin. (3) din Legea nr. 18/1991	410

2.10.2.2. Constatarea nelegalității prevederilor Capitolului II pct. 1.4. B din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 de către instanțele judecătorești pe calea excepției de nelegalitate în perioada anterioară modificării art. 4 din Legea nr. 554/2004 prin Legea nr. 76/2012. Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție din perioada anterioară modificării art. 4 din Legea nr. 554/2004 prin Legea nr. 76/2012 în materia excepției de nelegalitate a prevederilor Capitolului II pct. 1.4. B din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 .....	412
2.10.3. Considerații privitoare la sfera de reglementare a Legii nr. 10/2001 în cazul imobilelor preluate de stat în baza Decretului nr. 223/1974 cu plată. Constatarea de către instanțele judecătorești pe calea excepției de nelegalitate invocată în perioada anterioară modificării art. 4 din Legea nr. 554/2004 prin Legea nr. 76/2012 a nelegalității prevederilor Capitolului II pct. 1.4. B din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 referitoare sfera de reglementare a imobilelor preluate în baza Decretului nr. 223/1974 doar fără plată .....	413
2.10.3.1. Considerații privitoare la sfera de reglementare a Legii nr. 10/2001 în cazul imobilelor preluate de stat în baza Decretului nr. 223/1974 cu plată .....	413
2.10.3.2 Constatarea de către instanțele judecătorești pe calea excepției de nelegalitate invocată în perioada anterioară modificării art. 4 din Legea nr. 554/2004 prin Legea nr. 76/2012 a nelegalității prevederilor Capitolului II pct. 1.4. B din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 referitoare sfera de reglementare a imobilelor preluate în baza Decretului nr. 223/1974 doar fără plată. Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție în materie .....	415
Secțiunea 3. Sfera persoanelor care sunt îndreptățite la restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv în temeiul Legii nr. 10/2001. Entități care nu intră în sfera de reglementare a Legii nr. 10/2001 .....	415
3.1. Sfera persoanelor care sunt îndreptățite la restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv în temeiul Legii nr. 10/2001 .....	415
3.2. Entități care nu intră în sfera de reglementare a Legii nr. 10/2001 .....	418
3.3. Problema dacă cetățenii străini sau apatrizi beneficiază de măsurile reparatorii reglementate de Legea nr. 10/2001 .....	418
Secțiunea 4. Procedura administrativă de soluționare a cererilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001.....	421
4.1. Notificarea adresată de către persoanele îndreptățite la restituirea imobilelor preluate în mod abuziv adresată entităților investite de Legea nr. 10/2001.....	421
4.2. Entități investite cu soluționarea cererilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 .....	423
4.3. Proba dreptului de proprietate în cazul imobilelor preluate abuziv în condițiile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989.....	426
4.4. Actul juridic emis în urma soluționării notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 și natura juridică a acestui act juridic. Calitatea de titlu executoriu a deciziei sau, după caz, a dispoziția de aprobare a restituirii în natură a imobilului .....	429
4.4.1. Considerații privitoare la actele juridice emise în urma soluționării notificărilor adresate entităților investite cu atribuții în materia aplicării Legii nr. 10/2001 și la natura juridică a acestor acte. Obligații ale entităților investite cu soluționarea notificării înainte de emiterea deciziei de restituire în natură a imobilului sau a deciziei de respingere a restituirii în natură a imobilului.....	429

4.4.2. Calitatea de titlu executoriu a deciziei sau, după caz, a dispoziției de aprobare a restituirii în natură a imobilului. Aspecte desprinse din practica judiciară referitoare la calitatea de titlu executoriu a hotărârilor judecătorești de stabilire a dreptului de proprietate conform Legii nr. 10/2001.....	434
4.4.2.1. Calitatea de titlu executoriu a deciziei sau, după caz, a dispoziției de aprobare a restituirii în natură a imobilului .....	434
4.4.2.2. Aspecte desprinse din practica judiciară referitoare la calitatea de titlu executoriu a hotărârilor judecătorești de stabilire a dreptului de proprietate conform Legii nr. 10/2001.....	435
4.4.3. Inopozabilitatea unei hotărâri judecătorești pronunțate în uzucapiune după emiterea deciziei de restituire a unui imobil preluat abuziv în condițiile Legii nr. 10/2001 .....	436
4.4.4. Necesitatea rectificării de carte funciară în cazul imobilelor preluate abuziv înscrise în cartea funciară după reconstituirea dreptului de proprietate asupra acestor imobile în favoarea persoanelor îndreptățite.....	437
Secțiunea 5. Măsurile reparatorii care pot fi acordate potrivit Legii nr. 10/2001 prin raportare la dispozițiile Legii nr. 165/2013 în ipoteza în care restituirea în natură a terenurilor nu este posibilă.....	438
5.1. Reglementare. Considerații preliminare.....	438
5.2. Inadmisibilitatea formulării unei acțiuni în despăgubiri pentru lipsa de folosință a imobilului în perioada anterioară recunoașterii dreptului de proprietate prin decizia de restituire a imobilului .....	441
5.3. Problema restituirii în natură a unor terenuri pe care s-au edificat construcții neautorizate, în condițiile Legii nr. 10/2001.....	442
5.4. Măsura reparatorie prin echivalent în cazul bunurilor imobile (terenuri) afectate de amenajări de utilitate publică. Limitări temporare privind restituirea în natură a unor imobile care intră în sfera de reglementare a Legii nr. 10/2001, în considerarea afecțiunii speciale pe care acestea le au .....	445
5.4.1. Condițiile restituirii în natură a unor terenuri afectate de amenajări de utilitate publică. Limitarea temporară a înstrăinării sau schimbării destinației imobilului a cărui restituire în natură nu este posibilă datorită afecțiunii acestuia unei amenajări de utilitate publică .....	445
5.4.2. Limitări temporare privind restituirea în natură a unor imobile care intră în sfera de reglementare a Legii nr. 10/2001 în considerarea afecțiunii speciale pe care acestea le au.....	447
5.5. Problema măsurilor reparatorii reglementate de Legea nr. 10/2001 în cazul bunurilor mobile devenite imobile prin încorporare în construcții .....	449
5.6. Măsuri reparatorii care se acordă numai prin echivalent.....	449
5.7. Măsuri compensatorii care se acordă în cazul în care imobilele preluate abuziv nu mai există la data intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001 și a Legii nr. 165/2013.....	450
5.8. Măsurile reparatorii care se acordă în cazul unui imobil nou, în raport cu cel preluat în mod abuziv .....	451
5.9. Măsuri reparatorii care se acordă persoanelor care au suferit condamnări cu caracter politic și măsuri administrative asimilate acestora.....	452
Secțiunea 6. Regimul juridic al imobilelor expropriate în contextul Legii nr. 10/2001 și stabilirea măsurilor reparatorii în privința acestor imobile expropriate.....	454
6.1. Aplicabilitatea art. 35 din Legea nr. 33/1994 în cazul acțiunilor având ca obiect imobile expropriate în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, introduse după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001.....	454

6.2. Stabilirea valorii măsurilor reparatorii în privința imobilelor expropriate potrivit Legii nr. 10/2001 raportate la dispozițiile Legii nr. 165/2013 .....	456
Secțiunea 7. Soluționarea de către instanțele de drept civil a litigiilor având ca obiect deciziile de respingere a notificării sau a cererii de restituire în natură a imobilelor preluate abuziv. Lipsa calității procesuale a statului în litigiile derivate din aplicarea art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001.....	459
7.1. Soluționarea de către instanțele de drept civil a litigiilor având ca obiect deciziile de respingere a notificării sau a cererii de restituire în natură a imobilelor preluate abuziv .....	459
7.2. Lipsa calității procesuale a statului în litigiile derivate din aplicarea art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 .....	465
Secțiunea 8. Controlul exercitat de către prefect asupra legalității actelor administrative emise în aplicarea Legii nr. 10/2001 .....	466
Secțiunea 9. Inadmisibilitatea acțiunii în revendicare formulată pe calea dreptului comun în ipoteza în care persoanele îndreptățite au uzat de procedura instituită de Legea nr. 10/2001. Ipoteze în care după adoptarea Legii nr. 10/2001 se pot intenta acțiuni în revendicare a imobilelor preluate abuziv pe calea dreptului comun.....	468
9.1. Inadmisibilitatea acțiunii în revendicare formulată pe calea dreptului comun în contextul deciziei ICCJ nr. 33/2008 pronunțată în interesul legii.....	468
9.2. Ipoteze desprinse din practica judiciară în care după adoptarea Legii nr. 10/2001 se pot intenta acțiuni în revendicare a imobilelor preluate abuziv pe calea dreptului comun.....	470
9.3. Inaplicabilitatea regulii unanimității în cazul acțiunii în revendicare a imobilelor naționalizate formulate de moștenitorii fostului proprietar al imobilului preluat abuziv. Cauza <i>Lupaș c. României</i> .....	473
9.4. Caducitatea dispozițiilor art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 după adoptarea Legii nr. 10/2001 .....	473
9.5. Acțiunea în revendicare în ipoteza în care se constată neconcordanțe între legea internă, respectiv Legea nr. 10/2001 și prevederile Convenției europene a drepturilor omului. Ipoteze în care, prin raportare la prevederile Convenției europene a drepturilor omului, dacă există neconcordanțe între legea internă și prevederile Convenției, se poate formula acțiune în revendicarea unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 .....	474
Secțiunea 10. Aspecte referitoare la situația unor acte juridice de înstrăinare având ca obiect imobile preluate abuziv de stat în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, prin raportare la situațiile în care imobilul a fost preluat fără titlu valabil sau cu titlu valabil.....	476
Secțiunea 11. Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989.....	479
Secțiunea 12. Sancțiuni aplicabile entităților investite de lege cu aplicarea Legii nr. 10/2001 pentru nerespectarea prevederilor acestei legi.....	480

## CAPITOLUL V. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILELOR PRELuate ABUZIV ÎN CONTEXTUL LEGII NR. 165/2013.....

Secțiunea 1. Reglementare. Sfera de aplicabilitate a Legii nr. 165/2013.....	481
1.1. Sfera de reglementare a dispozițiilor Legii nr. 165/2013 .....	481
1.2. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului referitoare la mecanismul de acordare a măsurilor reparatorii instituite de Legea nr. 165/2013. Reconsiderarea de către Curtea Europeană a Drepturilor Omului prin cauza	

<i>Vălean și alții c. României</i> a considerațiilor cu caracter general statuate în cauza <i>Preda c. României</i> în ceea ce privește eficiența mecanismului de restituire instituit prin Legea nr. 165/2013.....	484
1.2.1. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului referitoare la mecanismul de acordare a măsurilor reparatorii instituite de Legea nr. 165/2013 până la pronunțarea CEDO în cauza <i>Vălean c. României</i> .....	484
1.2.2. Reconsiderarea de către Curtea Europeană a Drepturilor Omului prin cauza <i>Vălean și alții c. României</i> a considerațiilor cu caracter general statuate în cauza <i>Preda c. României</i> în ceea ce privește eficiența mecanismului de restituire instituit prin Legea nr. 165/2013 .....	486
1.3. Sfera de aplicabilitate a dispozițiilor Legii nr. 165/2013 în raport cu dispozițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 10/2001. Raportul dintre dispozițiile Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000, Legii nr. 10/2001 și Legii nr. 165/2013 în privința limitei maxime a suprafețelor de teren care pot fi restituite.....	488
Secțiunea 2. Sfera de aplicabilitate a Legii nr. 165/2013 în raport cu prevederile Titlului VII din Legea nr. 247/2005 și cu dispozițiile legilor funciare nr. 18/1991 și cele ale Legii nr. 1/2000 .....	492
Secțiunea 3. Măsuri prealabile în vederea aplicabilității Legii nr. 165/2013.....	494
3.1. Înființarea și constituirea Comisiei locale pentru inventarierea terenurilor .....	494
3.2. Atribuții ale comisiilor locale de fond funciar după adoptarea Legii nr. 165/2013.....	497
3.3. Atribuții ale comisiilor județene de fond funciar după adoptarea Legii nr. 165/2013.....	498
Secțiunea 4. Termenul prevăzut de Legea nr. 165/2013 în care persoanele îndreptățite care au depus cereri la entitățile investite de lege și care nu fost soluționate până la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013 pot să completeze dosarele depuse la entitățile prevăzute de lege.....	500
Secțiunea 5. Termene instituite după intrarea în vigoare a Legii nr. 165/2013 pentru soluționarea notificărilor de către entitățile investite cu atribuții în procesul de restituire a imobilelor preluate în mod abuziv. Termene instituite prin Legea nr. 165/2013 pentru soluționarea dosarelor înregistrate la Secretariatul Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor anterior intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013 și termene instituite prin Legea nr. 165/2013 pentru soluționarea dosarelor care vor fi transmise Comisiei Naționale ulterior datei intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013. Jurisprudența Curții Constituționale și a Înaltei Curți de Casație și Justiție în materia succesiunii în timp a termenelor instituite pentru soluționarea notificărilor.....	502
5.1. Termene instituite după intrarea în vigoare a Legii nr. 165/2013 pentru soluționarea notificărilor de către entitățile investite cu atribuții în procesul de restituire a imobilelor preluate în mod abuziv. Jurisprudența Curții Constituționale și a Înaltei Curți de Casație și Justiție în materia succesiunii în timp a termenelor instituite pentru soluționarea notificărilor.....	502
5.2. Termene instituite prin Legea nr. 165/2013 pentru soluționarea dosarelor înregistrate la Secretariatul Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor anterior intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013 și termene instituite prin Legea nr. 165/2013 pentru soluționarea dosarelor care vor fi transmise Comisiei Naționale ulterior datei intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013. Jurisprudența Curții Constituționale și a Înaltei Curți de Casație și Justiție în materie.....	505

Secțiunea 6. Plângerea formulată împotriva neîndeplinirii obligațiilor comisiilor locale și județene de fond funciar de a soluționa cererile de restituire până la termenul stabilit de art. 11 alin. (1) din Legea nr. 165/2013 (abrogată prin Legea nr. 111/2017). Efectele deciziei Curții Constituționale nr. 44/2017 asupra căilor de atac care pot fi exercitate împotriva neîndeplinirii acestor obligații de către comisiile locale și comisiile județene de fond funciar.....	508
Secțiunea 7. Reglementări cu caracter general privind măsurile reparatorii instituite prin Legea nr. 165/2013.....	511
7.1. Reglementare.....	511
7.2. Principiul restituirii în natură a terenurilor pe vechile amplasamente și alte principii care stau la baza reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor după adoptarea Legii nr. 165/2013.....	513
7.3. Efectul validării de către comisiile județene de fond funciar a propunerilor comisiilor locale de fond funciar în cazul cererilor care nu au fost soluționate până la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013, acestea fiind în curs de soluționare la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013.....	514
Secțiunea 8. Măsuri premergătoare atribuirii de măsurii reparatorii prin echivalent constând în compensarea cu bunuri oferite în echivalent.....	515
8.1. Propunerile entităților investite cu soluționarea notificărilor privind acordarea de măsuri compensatorii prin compensare cu alte bunuri.....	515
8.2. Controlul de legalitate exercitat de prefect asupra dispozițiilor autorităților administrației publice locale emise în aplicarea Legii nr. 10/2001 prin care se propune acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent.....	516
8.3. Inaplicabilitatea controlului de legalitate exercitat de prefect asupra deciziilor emise în executarea hotărârii judecătorești prin care a fost soluționat fondul notificării și a fost obligată entitatea investită cu soluționarea notificării să emită decizia/dispoziția administrativă. Obligativitatea comunicării directe către Secretariatul Comisiei Naționale de Compensare a Imobilelor a deciziilor autorităților administrației publice locale emise în urma obligării emiterii acestora de către instanța de judecată, fără a se efectua controlul de legalitate de către prefect.....	516
8.4. Măsuri reparatorii prin echivalent propuse de către comisiile locale de fond funciar și comisiile județene de fond funciar.....	518
Secțiunea 9. Măsuri reparatorii prin echivalent instituite după intrarea în vigoare a Legii nr. 165/2013 în ipoteza în care terenurile nu pot fi restituite în natură pe amplasamentul inițial.....	519
9.1. Măsura reparatorie compensatorie constând în restituirea în natură a terenurilor pentru un alt amplasament decât cel stabilit inițial, dacă restituirea în natură pe vechiul amplasament nu este posibilă. Ordinea de soluționare a cererilor în ipoteza în care terenul nu poate fi restituit pe vechiul amplasament.....	519
9.1.1. Măsura reparatorie compensatorie constând în restituirea în natură a terenurilor pentru un alt amplasament decât cel stabilit inițial, dacă restituirea în natură pe vechiul amplasament nu este posibilă.....	519
9.1.2. Ordinea de soluționare a cererilor în ipoteza în care terenul nu poate fi restituit pe vechiul amplasament.....	520
9.2. Măsura compensării doar cu terenuri în cazul în care nu este posibilă reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe vechiul amplasament.....	524
9.3. Soluția care se impune în ipoteza în care persoanele îndreptățite la despăgubiri în temeiul Legii nr. 10/2001 ale căror dosare au fost înregistrate la	

Secretariatul Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor optează pentru returnarea dosarelor înregistrate la Secretariatul Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor la entitățile investite cu soluționarea notificării, urmând ca în urma returnării acestor dosare entitățile investite cu soluționarea notificării să nu poată dispune restituirea în natură a imobilelor sau compensarea cu alte bunuri.....	526
Secțiunea 10. Noul cadru normativ instituit prin Legea nr. 165/2013 în vederea acordării măsurilor compensatorii în cazul imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist, în ipoteza în care imobilele nu pot fi restituite în natură.....	527
Secțiunea 11. Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor. Reglementare. Organizare și funcționare. Atribuții.....	528
11.1. Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor. Reglementare. Organizare și funcționare.....	528
11.2. Atribuțiile Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor în contextul noului cadru normativ instituit prin Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România .....	529
Secțiunea 12. Evaluarea imobilelor în privința cărora au fost validate de către Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor deciziile entităților investite de lege prin care acestea propun măsuri compensatorii prin acordarea de puncte prin raportare la grila notarială .....	530
12.1. Evaluarea imobilelor în privința cărora se acordă măsuri reparatorii sub forma compensării prin puncte prin raportare la grila notarială. Jurisprudența Curții Constituționale și a Înaltei Curți de Casație și Justiție în materia evaluării imobilelor prin raportare la grila notarială.....	530
12.2. Considerații cu privire la modalitatea de evaluare a terenurilor în privința cărora se acordă măsuri reparatorii prin compensarea prin puncte .....	533
Secțiunea 13. Aplicabilitatea Legii nr. 165/2013, în situația în care, anterior intrării în vigoare a acestei legi, persoanele îndreptățite la reconstituirea dreptului de proprietate privată în baza cererilor formulate în temeiul legilor fondului funciar au cesionat unor terțe persoane drepturile ce decurg din hotărârile comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor .....	534
Secțiunea 14. Măsuri reparatorii constând în acordarea de puncte altor persoane decât titularul dreptului de proprietate ca efect al tranzacționării dreptului de proprietate de către titularul dreptului de proprietate, fost proprietar sau moștenitorii legali ori testamentari.....	537
14.1. Reglementare. Condițiile pentru acordarea de măsuri compensatorii altor persoane decât titularii dreptului de proprietate sau moștenitorii acestora ca efect al tranzacționării de către titularii dreptului de proprietate sau moștenitorii acestora a drepturilor ce li se cuvin acestora potrivit Legii nr. 165/2013 .....	537
14.2. Problema dacă un contract de mandat poate fi inclus în categoria tranzacțiilor efectuate de către titularul dreptului de proprietate sau moștenitorii acestuia prin care titularul dreptului de proprietate sau moștenitorii acestuia transferă drepturile conferite de legile cu caracter reparatoriu unor terțe persoane.....	538
Secțiunea 15. Acordarea de despăgubiri în numerar în cazul în care, după emiterea deciziei de compensare prin puncte, beneficiarul solicită valorificarea punctelor prin numerar.....	541
15.1. Considerații preliminare. Reglementare .....	541
15.2. Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților .....	547

15.2.1. Reglementare. Atribuțiile Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților în materia acordării de despăgubiri beneficiarilor deciziilor de compensare prin puncte care solicită valorificarea punctelor în numerar .....	547
15.2.2. Controlul exercitat de către ANRP cu privire la modul în care entitățile investite cu soluționarea cererilor persoanelor îndreptățite la restituirea imobilelor preluate abuziv au respectat prevederile legale în materie, reglementate de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 sau Legea nr. 165/2013 privind unele măsuri pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau în echivalent, a unor imobile preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist.....	550
Secțiunea 16. Aspecte referitoare la obligația unor beneficiari ai Legii nr. 10/2001 care au primit despăgubiri în conformitate cu procedura prevăzută de Titlul VII din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, urmând ca acești beneficiari să fie obligați, prin hotărâri judecătorești de reîntoarcere a executării, să restituie aceste sume la bugetul de stat. Natura juridică a creanțelor reprezentând despăgubiri acordate în baza legilor cu caracter reparatoriu.....	551
Secțiunea 17. Problema compensării unor creanțe reciproce între statul român și persoanele beneficiare ale legilor din domeniul restituirii proprietății.....	553
Secțiunea 18. Soluționarea litigiilor având ca obiect decizii ale Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor pentru cazurile în care dosarele au fost înregistrate la această Comisie înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 165/2013 .....	554
Secțiunea 19. Soluționarea litigiilor având ca obiect actele emise în aplicarea Legii nr. 165/2013 de către alte instanțe decât instanțele specializate de contencios administrativ .....	556
19.1. Natura juridică a actelor adoptate în aplicarea Legii nr. 165/2013.....	556
19.2. Soluționarea de către instanțele de drept civil a litigiilor derivate din deciziile emise de către Comisia Națională de Compensare a Imobilelor.....	558
19.3. Aplicabilitatea în timp a dispozițiilor Legii nr. 165/2013, în ipoteza în care a fost sesizată instanța de contencios administrativ anterior adoptării Legii nr. 165/2013 .....	563
19.4. Soluționarea litigiilor având ca obiect modul de aplicare a Legii nr. 165/2013 .....	565
19.4.1. Reglementare .....	565
19.4.2. Categoriile de litigii care intră sub incidența de reglementare a dispozițiilor art. 35 alin. (1 <sup>1</sup> ) din Legea nr. 165/2013 în contextul completării Legii nr. 165/2013 prin Legea nr. 212/2018.....	565
Secțiunea 20. Soluționarea litigiilor derivate din aplicarea Legii nr. 165/2013 în cazul în care entitățile investite de lege nu emit deciziile privitoare la soluționarea notificărilor formulate de către persoanele îndreptățite .....	566
Secțiunea 21. Hotărârile judecătorești prin care se acordă despăgubiri materiale și morale persoanelor beneficiare ale legilor cu caracter reparatoriu în materia restituirii proprietăților imobiliare și procedura de executare a acestora.	
Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materie .....	569
21.1. Câteva aspecte desprinse din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia executării hotărârilor judecătorești prin care se instituie obligația plății unor despăgubiri persoanelor beneficiare ale legilor cu caracter reparatoriu în materia restituirii proprietăților imobiliare.....	569

21.2. Titluri executorii reprezentate de hotărâri judecătorești prin care instituțiile publice (entitățile cu atribuții în materia legilor cu caracter reparatoriu) sunt obligate la plata de despăgubiri bănești către persoanele îndreptățite și procedura de executare a acestor hotărâri judecătorești.....	571
21.2.1. Titluri executorii reprezentate de hotărâri judecătorești prin care instituțiile publice (entitățile cu atribuții în materia legilor cu caracter reparatoriu) sunt obligate la plata de despăgubiri bănești către persoanele îndreptățite și procedura de executare a acestor hotărâri judecătorești, în contextul O.G. nr. 22/2002 privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor publice.....	571
21.2.2 Procedura de executare a titlurilor executorii prin care autoritățile și instituțiile publice cu atribuții în materia punerii în aplicare a legilor cu caracter reparatoriu în materia proprietăților imobiliare au fost obligate la plata unor despăgubiri bănești în contextul Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019.....	578
CAPITOLUL VI. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILELOR (TERENURI) APARTINÂND CULTELOR RELIGIOASE PRELUATE DE STAT ÎN TEMEIUL O.U.G. NR. 94/2000 PRIVIND RETROCEDAREA UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA ȘI REGIMUL JURIDIC AL IMOBILELOR (TERENURI) APARTINÂND COMUNITĂȚILOR MINORITĂȚILOR NAȚIONALE PRELUATE DE STAT ÎN TEMEIUL O.U.G. NR. 83/1999 PRIVIND RESTITUIREA UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT COMUNITĂȚILOR CETĂȚENILOR APARTINÂND MINORITĂȚILOR NAȚIONALE DIN ROMÂNIA .....	580
Secțiunea 1. Reglementarea regimului juridic al imobilelor (terenuri) aparținând cultelor religioase preluate de stat.....	580
Secțiunea 2. Reglementarea regimului juridic al imobilelor (terenuri) aparținând comunităților minorităților naționale preluate de stat.....	585
Secțiunea 3. Comisia specială de retrocedare a imobilelor care fac obiectul de reglementare a O.G. nr. 94/2000 și al O.U.G. nr. 83/1999.....	585
Secțiunea 4. Competența teritorială exclusivă a instanțelor de contencios administrativ care soluționează litigii având ca obiect decizii ale Comisiei speciale de retrocedare constituite în aplicarea O.U.G. nr. 94/2000 și a O.U.G. nr. 83/1999.....	587
CAPITOLUL VII. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILELOR TERENURI TRECUTE ÎN PROPRIETATEA STATULUI BULGAR ÎN URMA APLICĂRII TRATATULUI DINTRE ROMÂNIA ȘI BULGARIA, SEMNAT LA CRAIOVA LA 7 SEPTEMBRIE 1940.....	590
Secțiunea 1. Reglementare. Succesiunea actelor normative adoptate în această materie.....	590
Secțiunea 2. Sfera de reglementare a actelor normative mai sus expuse și modalitatea de acordare a despăgubirilor, anterior adoptării Legii nr. 188/2023 .....	594
2.1. Inaplicabilitatea Legii nr. 165/2013 în materia acordării de despăgubiri în baza actelor normative speciale mai sus expuse .....	594
2.2. Sfera de aplicabilitate a Legii nr. 164/2014 .....	595
Secțiunea 3. Obiectul de reglementare al Legii nr. 9/1998 și al Legii nr. 290/2003, sfera persoanelor care pot beneficia de despăgubirile acordate în baza acestor acte normative și modalitatea de acordare a despăgubirilor prin raportarea acestor acte normative la dispozițiile Legii nr. 164/2014.....	597
Secțiunea 4. Cererea depusă la comisiile județene și comisia municipiului București și proba existenței dreptului la despăgubiri .....	599

Secțiunea 5. Categoriile de terenuri pentru care se acordă despăgubiri .....	601
Secțiunea 6. Sfera actelor administrative prin care se stabilește dreptul la despăgubiri .....	602
Secțiunea 7. Plata eșalonată a despăgubirilor după adoptarea Legii nr. 164/2014 și după modificarea Legii nr. 164/2014 prin Legea nr. 188/2023.....	604
Secțiunea 8. Soluționarea litigiilor derivate din deciziile de validare/invalidare de către Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților a hotărârilor comisiilor județene și a municipiului București de aplicare a Legii nr. 9/1998 și a Legii nr. 290/2003, anterior adoptării Legii nr. 188/2023. Modificări aduse Legii nr. 164/2014 prin Legea nr. 212/2018. Propuneri <i>de lege ferenda</i> .....	606
Secțiunea 9. Soluționarea litigiilor care vizează modalitatea de aplicare a Legii nr. 9/1998 și ale Legii nr. 290/2003 .....	609
Secțiunea 10. Măsuri stabilite prin Legea nr. 188/2023 în vederea finalizării procedurii administrative de soluționare a cererilor aflate pe rolul comisiilor județene, respectiv a municipiului București pentru aplicarea Legii nr. 9/1998 privind acordarea de compensații cetățenilor români pentru bunurile trecute în proprietatea statului bulgar în urma aplicării Tratatului dintre România și Bulgaria, semnat la Craiova la 7 septembrie 1940, și a Legii nr. 290/2003 privind acordarea de despăgubiri sau compensații cetățenilor români pentru bunurile proprietate a acestora, sechestrate, reținute sau rămase în Basarabia, Bucovina de Nord și Ținutul Herța, ca urmare a stării de război și a aplicării Tratatului de Pace între România și Puterile Aliate și Asociate, semnat la Paris la 10 februarie 1947 .....	613
10.1. Reglementări privitoare la modalitatea de soluționare a cererilor depuse în temeiul Legii nr. 9/1998 și a Legii nr. 290/2003 dar nesoluționate la data adoptării Legii nr. 188/2023. Termene instituite pentru depunerea cererilor și termenul de soluționare a cererilor .....	613
10.2. Comisia Specială pentru Acordarea despăgubirilor-nou organism investit cu acordarea de despăgubiri pentru cererile depuse în temeiul Legii nr. 9/1998 și a Legii nr. 290/2003 nesoluționate până la data intrării în vigoare a Legii nr. 188/2023. Organizare și funcționare. Atribuții .....	614
10.2.1. Comisia Specială pentru Acordarea despăgubirilor. Reglementare Componentă. Termenul de soluționare a cererilor .....	614
10.2.2. Atribuțiile Comisiei speciale .....	614
10.2.3. Modalitatea de evaluare a bunurilor în vederea acordării de despăgubiri .....	616
10.3. Deciziile emise de Comisia Specială și posibilitatea contestării acestora .....	617

**TITLUL XVI. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ APARTINÂND STATULUI SAU UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE DOBÂNDITE DUPĂ DATA DE 1 IANUARIE 1990.....** 618

CAPITOLUL I. MODALITĂȚI ȘI ACTE JURIDICE CARE CONSTITUIE TEMEI PENTRU DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA TERENURILOR.....	618
Secțiunea 1. Considerații preliminare. Reglementare.....	618
Secțiunea 2. Moduri de dobândire a dreptului de proprietate publică .....	619
2.1. Dobândirea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor prin achiziții publice .....	619
2.1.1. Dobândirea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor prin contracte de achiziții publice prin raportarea dispozițiilor art. 863 C. civ. la reglementările speciale din materia achizițiilor publice și la jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene .....	619

2.1.2. Câteva elemente de noutate în materia soluționării litigiilor derivate din executarea contractelor de achiziții publice, aplicabile și în cazul contractelor de achiziții publice de terenuri, în urma adoptării Legii nr. 208/2022 .....	622
2.2. Dobândirea dreptului de proprietate publică a statului prin expropriere pentru cauză de utilitate publică.....	624
2.3. Dobândirea dreptului de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale prin donație .....	625
2.3.1. Donațiile făcute statului și unităților administrativ-teritoriale – modalitate de dobândire a dreptului de proprietate publică de către stat și unitățile administrativ-teritoriale .....	625
2.3.2. Natura juridică a contractului de donație acceptat de către stat și unitățile administrativ-teritoriale .....	628
2.4. Dobândirea dreptului de proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale în urma unor transferuri interdomeniale reglementate de dispozițiile Codului administrativ .....	630
2.4.2. Acordul unităților administrativ-teritoriale în cazul transferului unor bunuri din domeniul public al statului în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale – condiție pentru operarea transferului interdomenial .....	634
2.5. Dobândirea dreptului de proprietate publică a statului prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public .....	638
2.6 Dobândirea dreptului de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale prin alte moduri prevăzute de lege.....	638
2.6.1. Dobândirea dreptului de proprietate publică a statului asupra unor terenuri și construcții în ipoteza în care aceste terenuri sau construcții sunt supuse executării silite în condițiile Codului de procedură fiscală aprobat prin Legea nr. 207/2015.....	638
2.6.2. Dreptul de proprietate publică a statului dobândit în temeiul art. 292 C. adm. raportat la alin. (11 <sup>3</sup> ) al art. 263 C. pr. fisc., nou introdus prin Legea nr. 295/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.....	640
<b>CAPITOLUL II. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ A STATULUI PRIN EXPROPRIERE PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ ÎN CONTEXTUAL ACTELOR NORMATIVE ADOPTATE DUPĂ DATA DE 1 IANUARIE 1990 .....</b>	<b>641</b>
Secțiunea 1. Considerații generale .....	641
Secțiunea 2. Reglementarea-cadru în materia exproprierilor pentru cauză de utilitate publică.....	642
Secțiunea 3. Reglementarea specială a exproprierilor pentru cauză de utilitate publică în contextul Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Raportul dintre legea-cadru în materia exproprierilor (Legea nr. 33/1994) și legea specială în materia exproprierilor (Legea nr. 255/2010) .....	643
3.1. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică în vederea realizării lucrărilor de interes național, județean sau local, asupra terenurilor aparținând persoanelor fizice și juridice de drept privat.....	643
3.2. Procedura de expropriere asupra unor terenuri proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale afectate de lucrări de interes național, județean sau local.....	645
Secțiunea 4. Declararea utilității publice.....	647

4.1. Considerații generale .....	647
4.2. Cercetarea prealabilă în vederea declarării utilității publice.....	647
4.3. Declararea utilității publice și modalitatea de contestare a actului administrativ de declarare a utilității publice .....	648
4.4. Notarea declarării utilității publice în cazul exproprierilor pentru cauză de utilitate publică.....	650
Secțiunea 5. Măsurile premergătoare exproprierii reglementate prin Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică .....	650
Secțiunea 6. Etapele procedurii de expropriere reglementate de Legea nr. 255/2010 .....	651
Secțiunea 7. Acte administrative adoptate de către exproprietarii în faza administrativă prealabilă a exproprierii și posibilitatea contestării acestora la instanța de contencios administrativ .....	653
Secțiunea 8. Comisiile de soluționare a întâmpinărilor formulate împotriva propunerilor de expropriere a imobilelor și a procesului-verbal prin care sunt consemnate rezultatele cercetării prealabile în vederea declarării utilității publice – Organe de jurisdicție administrativă în materia exproprierii, prevăzute de art. 15 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică .....	655
Secțiunea 9. Exproprierea și acordarea despăgubirilor. Competența instanțelor judecătorești care soluționează litigiile ulterioare declarării utilității publice. Mijloacele procesuale de care pot dispune persoanele expropriate în cazul exproprierilor de fapt pentru readucerea terenurilor în patrimoniul lor .....	656
9.1. Notarea în cartea funciară a suprapunerii imobilelor afectate de expropriere cu coridorul de expropriere.....	656
9.2. Actele juridice referitoare la transferul dreptului de proprietate către expropriator.....	657
9.3. Soluționarea cererii de expropriere și acordarea de despăgubiri .....	659
9.4. Procedura de soluționare a cererilor referitoare la acordarea de despăgubiri în faza judiciară. Aplicabilitatea <i>in extenso</i> a dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 în faza judiciară de soluționare a litigiilor vizând acordarea de despăgubiri în raport cu dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.....	663
9.5. Sancțiuni aplicabile în cazul actelor de înstrăinare a imobilelor expropriate după data afișării hotărârii privind cuantumul despăgubirilor, precum și sancțiuni aplicabile unor acte juridice emise începând cu data publicării hotărârii prevăzute la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 .....	665
9.6. Mijloacele procesuale de care pot dispune persoanele expropriate în cazul exproprierilor de fapt pentru readucerea terenurilor în patrimoniul lor .....	666
Secțiunea 10. Dreptul prioritar la dobândirea imobilului expropriat .....	667
10.1. Dreptul de preempțiunea la dobândirea de către expropriat a imobilului expropriat în contextul Legii nr. 33/1994.....	667
10.2. Restituirea bunurilor imobile expropriate pentru efectuarea unor lucrări de interes public național, județean sau local, în condițiile Legii nr. 255/2010. Distincția dintre procedura de restituire a imobilului expropriat în condițiile Legii nr. 33/1994 și procedura de restituire a imobilelor expropriate în condițiile Legii nr. 255/2010 .....	667
10.3. Problema corelării dispozițiilor art. 34 din Legea nr. 255/2010 cu dispozițiile art. 35 din Legea nr. 33/1994, în ceea ce privește posibilitatea retrocedării imobilului expropriat în cazul în care lucrările de interes național, județean sau local, pentru a căror executare s-a dispus exproprierea, în condițiile Legii nr. 255/2010, nu au fost executate .....	669

Secțiunea 11. Procedura aprobării tacite reglementată de prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.....	672
Secțiunea 12. Problema răspunderii entităților care au calitatea de expropriator pentru prejudiciile cauzate expropriațiilor prin acte legale .....	673
<b>CAPITOLUL III. TERENURI APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL STATULUI ȘI AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE ÎN CONTEXTUL LEGISLATIV ACTUAL .....</b>	<b>676</b>
Secțiunea 1. Considerații preliminare. Clasificarea terenurilor prin raportare la forma de proprietate .....	676
Secțiunea 2. Terenuri care fac parte din domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit Constituției României, Codului civil, Legii nr. 18/1991 a fondului funciar și a unor acte normative speciale.....	676
2.1. Reglementarea la nivel constituțional și la nivelul Codului civil a terenurilor care fac parte din domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale .....	676
2.2. Terenuri care fac parte din domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit Legii fondului funciar nr. 18/1991 .....	679
2.3 Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale reglementate prin acte normative speciale.....	681
2.3.1 Terenuri cu destinație specială aparținând sistemelor de utilități publice .....	681
2.3.1.1 Terenuri cu destinație specială aparținând sistemelor de utilități publice, în contextul Legii-cadru nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice .....	681
2.3.1.2. Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului pe care sunt amplasate obiectivele de suprafață ale sistemului național de transport a energiei electrice și ale sistemului național de transport a gazelor naturale.....	683
2.3.2. Terenuri cu destinație specială pe care este amplasată infrastructura fizică a rețelelor de comunicații electronice în contextul Legii nr. 159/2016.....	684
2.3.3 Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului sau unităților administrativ-teritoriale pe care se află drumurile publice, în condițiile O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor .....	686
2.3.4. Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului ocupate cu ape .....	687
2.3.5. Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului pe care se află amplasată infrastructura feroviară publică .....	690
2.3.6. Terenurile cu destinație specială care deserveșc activității portuare .....	690
2.3.7. Terenuri cu destinații speciale care deserveșc aeroporturile .....	691
2.3.8. Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului pe care sunt amplasate monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice.....	692
2.3.8.1. Reglementări cu caracter general referitoare la terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului pe care sunt amplasate monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice.....	692
2.3.8.2. Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului pe care sunt amplasate monumentele istorice .....	692
2.3.8.3 Regimul juridic al monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.....	695
2.3.8.4 Regimul juridic al siturilor arheologice ca zone de interes național.....	696

2.3.9 Terenurile cu destinație specială aparținând domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate cimitirele .....	697
2.3.10. Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului necesare pentru nevoile apărării.....	698
2.3.11. Terenuri cu destinație specială având destinația de arii naturale protejate .....	699
2.3.11.1. Reglementarea terenurilor cu destinație specială având destinația de arii naturale protejate în contextul Legii nr. 18/1991 și a O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor natural, a florei și faunei sălbatice.....	699
2.3.11.2. Scoaterea unei suprafețe din cadrul ariei naturale protejate în vederea exploatării de resurse minerale neregenerabile și, în consecință, modificarea limitei ariei naturale protejate.....	701
2.3.12. Terenuri aparținând domeniului public al statului pe care se regăsesc resurse minerale și care au ca scop explorări și exploatații miniere. Cartea minieră – document de evidență a suprafețelor de teren aferente perimetrului de prospecțiune, explorare și exploatare a resurselor miniere.....	703
2.3.13. Terenuri aparținând domeniului public al statului pe care se regăsesc resurse minerale și care au ca scop exploatare și explorări petroliere. Cartea petrolieră document de evidență a suprafețelor de teren aferente perimetrului de prospecțiune, explorare și exploatare a resurselor petroliere ale statului român.....	704
2.3.14. Terenuri cu destinație specială aparținând domeniului public al statului pe care se efectuează activități de cercetare-dezvoltare din domeniul agricol și silvic.....	706
Secțiunea 3. Terenuri care fac parte din domeniul public în contextul Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019 .....	708
3.1. Domeniul public al statului și a unităților administrativ-teritoriale în contextul reglementărilor Codului administrativ.....	708
3.2. Inventarierea bunurilor din domeniul public în contextul noului cadru normativ instituit de Codul administrativ.....	709
Secțiunea 4. Problema naturii juridice a hotărârilor adoptate de către autoritățile deliberative ale unităților administrativ-teritoriale privitoare la însușirea inventarului bunurilor aparținând domeniului public și a hotărârilor adoptate de Guvern privitoare la atestarea bunurilor la domeniul public. Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție în materia soluționării acțiunilor în contencios administrativ formulate împotriva hotărârilor autorităților deliberative ale unităților administrativ-teritoriale și a hotărârilor adoptate de Guvern.....	711
4.1. Problema naturii juridice a hotărârilor adoptate de către autoritățile deliberative ale unităților administrativ-teritoriale privitoare la însușirea inventarului bunurilor aparținând domeniului public și a hotărârilor adoptate de Guvern privitoare la atestarea bunurilor la domeniul public Distincția dintre inventarierea bunurilor din domeniul public al statului și dobândirea acestor bunuri .....	711
4.2. Procedura prealabilă în cazul contestării hotărârilor guvernamentale și a hotărârilor adoptate de către autoritățile deliberative constituite la nivelul unităților administrativ-teritoriale prin care se atestă apartenența unor bunuri la domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale .....	719
Secțiunea 5. Considerații privitoare la invocarea excepției de nelegalitate asupra actelor administrative cu caracter individual prin care se atestă apartenența unor	

bunuri la domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.	
Aspecte desprinse din practica judiciară în materie.....	722
Secțiunea 6. Reglementări speciale privitoare la apartenența unor terenuri la domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale.....	723
Secțiunea 7. Necesitatea înscrierii în cartea funciară a terenurilor care fac parte din domeniul public și domeniul privat al statului și unităților administrativ-teritoriale .....	724
7.1. Considerații generale. Reglementare.....	724
7.2. Modalitatea de înscriere în cartea funciară a terenurilor din domeniul public al statului în ipoteza în care terenurile din domeniul public al statului sunt amplasate în incinta unor imobile proprietate a persoanelor fizice/juridice deja înscrise în cartea funciară .....	731
7.3. Reglementări speciale instituite de Codul administrativ privitoare la procedura de trecere a unui bun din domeniul public al statului, neînscris în cartea funciară, în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale .....	732
Secțiunea 8. Trăsături specifice ale bunurilor din domeniul public.....	734
<b>CAPITOLUL IV. CARACTERELE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA TERENURILOR.....</b>	<b>736</b>
Secțiunea 1. Reglementare.....	736
Secțiunea 2. Caracterul inalienabil al bunurilor proprietate publică .....	736
Secțiunea 3. Caracterul imprescriptibil al bunurilor proprietate publică .....	738
Secțiunea 4. Caracterul inesesizabil al dreptului de proprietate publică.....	740
4.1. Considerații preliminare. Reglementare.....	740
4.2. Aspecte privitoare la criza financiară și insolvența unităților administrativ-teritoriale .....	741
<b>CAPITOLUL V. MODURI DE ÎNCETARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA TERENURILOR.....</b>	<b>745</b>
<b>CAPITOLUL VI. LIMITĂRI ALE EXERCITĂRII DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA TERENURILOR.....</b>	<b>746</b>
<b>CAPITOLUL VII. EXERCITAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA TERENURILOR .....</b>	<b>748</b>
Secțiunea 1. Modalități de exercitare a dreptului de proprietate publică asupra terenurilor.....	748
1.1. Reglementare. Considerații preliminare.....	748
1.2. Aspecte privitoare la exercitarea dreptului de proprietate publică asupra unor bunuri imobile (terenuri) deținute de stat sau unitățile administrativ-teritoriale în cadrul întreprinderilor publice.....	749
<b>CAPITOLUL VIII. DREPTURILE REALE CORESPUNZĂTOARE DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA TERENURILOR.....</b>	<b>752</b>
Secțiunea 1. Considerații preliminare .....	752
Secțiunea 2. Contracte de concesiune asupra unor terenuri aparținând proprietății publice a statului și a unităților administrativ-teritoriale.....	754
2.1. Contractul de concesiune și contractul de arendare a terenurilor cu destinație agricolă aparținând domeniului public și privat al statului, încheiate de către Agenția Domeniilor Statului. Controverse jurisprudențiale cu privire la calificarea	

naturii juridice a acestor contracte și cu privire la instanța competentă să soluționeze litigiile derivate din aceste contracte .....	754
2.2. Contractul de concesiune a suprafețelor cu destinație de pajiști .....	758
2.3. Contractul de concesiune a terenurilor din domeniul public sau privat al statului încheiat de către Agenția Națională pentru Pescuit și Acvacultură în vederea amplasării de amenajări piscicole .....	760
2.4. Contractului de concesiune minieră asupra terenurilor destinate activităților miniere .....	765
2.5. Contractului de concesiune petrolieră asupra terenurilor destinate activităților petroliere .....	767
2.6. Reglementări speciale privitoare la concesiunea directă a unor terenuri proprietate publică a statului .....	772
Secțiunea 3. Reglementări speciale privitoare la dreptul de administrare a unor terenuri proprietate publică sau privată a statului .....	772
3.1. Reglementare. Considerații preliminare referitoare la dreptul de administrare în contextul legislativ actual .....	772
3.2. Calitatea de persoană impozabilă în cazul dreptului de administrare a bunurilor imobile proprietate publică .....	774
3.3. Reglementări speciale derogatorii de la prevederile Codului administrativ privind dreptul de administrare legală temporară asupra unor terenuri proprietate publică sau privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale .....	774
3.3.1. Dreptul legal de administrare a unor terenuri proprietate publică în vederea implementării unor proiecte de infrastructură finanțate din fonduri externe nerambursabile .....	774
3.3.2. Dreptul legal de administrare temporară asupra terenurilor din domeniul public al apelor în vederea realizării unor proiecte de investiții publice .....	776
3.3.3. Dreptul de administrare asupra terenuri rezultate dintr-un transfer interdomenial în vederea efectuării de investiții .....	778
Secțiunea 4. Atribuirea în folosință gratuită a unor terenuri proprietate publică .....	780
4.1. Reglementare. Considerații privitoare la atribuirea în folosință gratuită a unor bunuri imobile în contextul Constituției revizuite și a Codului administrativ .....	780
4.2. Atribuirea în folosință gratuită a unor terenuri proprietate publică, în vederea edificării de locuințe construite prin Agenția Națională pentru Locuințe .....	781
4.3. Atribuirea în folosință gratuită a unor bunuri din domeniul public al apelor Comitetului Olimpic și Sportiv Român și federațiilor sportive naționale posesoare de certificat de identitate sportivă, pe domeniul nautic .....	784
Secțiunea 5. Contractul de închiriere a bunurilor imobile (terenuri) proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale .....	784
5.1. Contractul de închiriere a bunurilor imobile proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale în contextul noului cadru normativ instituit prin dispozițiile Codului administrativ .....	784
5.2. Natura juridică a contractului de închiriere a bunurilor proprietate publică reglementat de dispozițiile Codului administrativ .....	787
5.3. Contractul de închiriere a unor terenuri ocupate cu ape .....	788
<b>CAPITOLUL IX. APĂRAREA ÎN JUSTIȚIE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ ȘI A DREPTURILOR REALE CORESPUNZĂTOARE PROPRIETĂȚII PUBLICE .....</b>	<b>791</b>
Secțiunea 1. Reglementarea apărării în justiție a dreptului de proprietate publică potrivit Codului civil .....	791

Secțiunea 2. Calitatea procesuală în cazul litigiilor privitoare la apărarea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor. Aspecte desprinse din practica judiciară .....	791
Secțiunea 3. Excepția de domeniabilitate publică – mijloc de apărare a dreptului de proprietate publică.....	793
Secțiunea 4. Acțiunea confesorie de suprafață – modalitate specifică de apărare a dreptului de proprietate publică, în considerarea faptului că titularii drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice dobândesc dreptul de folosință asupra bunului proprietate publică aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale.....	794
Secțiunea 5. Inaplicabilitatea rectificării de carte funciară în cazul imobilelor proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale înscrise în cărți funciare speciale.....	796
<b>TITLUL XVII. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ A STATULUI ȘI UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ A STATULUI ȘI UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE .....</b>	<b>797</b>
<b>CAPITOLUL I. TERENURI APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI ȘI AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE. MODALITĂȚI DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR DE CĂTRE STAT ȘI UNITĂȚILE ADMINISTRATIV-TERITORIALE.....</b>	<b>797</b>
Secțiunea 1. Noțiunea de domeniu privat în accepțiunea Legii fondului funciar nr. 18/1991 .....	797
Secțiunea 2. Moduri de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către stat și unitățile administrativ-teritoriale .....	798
2.1. Considerații preliminare. Dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către stat și unitățile administrativ-teritoriale.....	798
2.2. Dobândirea dreptului de proprietate privată a statului în urma implementării unui proiect de parteneriat public-privat .....	799
2.3. Moștenirile vacante – mod de dobândire a dreptului de proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale – după abrogarea art. 26 din Legea nr. 18/1991 prin art. 1.138 C. civ.....	799
2.4. Terenuri dobândite de către stat în proprietate privată ca efect al neatribuirii acestor terenuri rămase la dispoziția comisiilor locale de fond funciar .....	801
2.5. Renunțarea la dreptul de proprietate privată – mod de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către unitățile administrativ-teritoriale .....	802
2.6. Constituirea domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale ca efect al stingerii dreptului de proprietate publică .....	804
<b>CAPITOLUL II. DOMENIUL PRIVAT AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE CONSTITUIT DIN TERENURI PROVENITE DIN FOSTELE IZLAZURI COMUNALE – PAJIȘTI PERMANENTE ȘI ARABIL – CARE S-AU AFLAT ÎN FOLOSINȚA COOPERATIVELOR AGRICOLE DE PRODUCȚIE.....</b>	<b>805</b>
Secțiunea 1. Constituirea dreptului de proprietate privată al unităților administrativ-teritoriale asupra terenurilor provenite din fostele izlazuri comunale aflate la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991 în proprietatea statului și în folosința cooperativelor agricole de producție .....	805

Secțiunea 2. Condiții instituite după intrarea în vigoare a Legii nr. 165/2013 pentru restituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor provenite din fostele izlazuri comunale.....	807
<b>CAPITOLUL III. DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI CONSTITUIT DIN TERENURILE PROVENITE DIN FOSTELE IZLAZURI COMUNALE – PAJIȘTI ȘI ARABIL, TRANSMISE UNITĂȚILOR DE STAT, CARE S-AU AFLAT ÎN FOLOSINȚA COOPERATIVELOR AGRICOLE DE PRODUCȚIE ȘI CARE ÎN PREZENT SUNT FOLOSITE CA PĂȘUNI, FÂNEȚE ȘI ARABIL. CONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA ACESTOR TERENURI ÎN FAVOAREA UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE .....</b>	<b>810</b>
Secțiunea 1. Constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor provenite din fostele izlazuri comunale aflate la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991 în proprietatea statului în favoarea unităților administrativ-teritoriale .....	810
Secțiunea 2. Excepții de la reconstituirea în natură dreptului de proprietate asupra acestor terenuri în favoarea unităților administrativ-teritoriale .....	812
<b>CAPITOLUL IV. NOȚIUNEA DE DOMENIU PRIVAT ÎN ACCEPȚIUNEA CODULUI ADMINISTRATIV. MODALITĂȚI DE CONSTITUIRE A DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI ȘI AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE CA EFECT AL UNOR TRANSFERURI INTERDOMENIALE REGLEMENTATE DE CODUL ADMINISTRATIV ȘI UNELE ACTE NORMATIVE SPECIALE.....</b>	<b>814</b>
Secțiunea 1. Reglementare .....	814
Secțiunea 2. Modalități de constituire a domeniului privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale ca efect al unor transferuri interdomeniale reglementate de Codul administrativ.....	815
Secțiunea 3. Dobândirea dreptului de proprietate privată a statului prin confiscarea unor bunuri imobile. Valorificarea dreptului de proprietate al statului dobândit prin confiscarea unor bunuri imobile .....	818
<b>CAPITOLUL V. REGIMUL JURIDIC AL UNOR TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ CARE SUNT DESTINATE UZULUI SAU INTERESULUI PUBLIC ORI UZULUI SAU INTERESULUI PRIVAT .....</b>	<b>820</b>
Secțiunea 1. Considerații generale. Regimul juridic al circulației terenurilor proprietate privată care sunt destinate uzului sau interesului public .....	820
Secțiunea 2. Regimul juridic a terenurilor pe care sunt edificate drumuri de interes privat destinate circulației publice. Posibilitatea constituirii unui drept de servitute asupra terenurilor proprietate privată a statului având categoria de folosință „drum de utilitate privată închis circulației publice” .....	821
Secțiunea 3. Regimul juridic al terenurilor aparținând domeniului privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale în vederea edificării de construcții. Drepturi reale asupra terenurilor proprietate privată a statului sau unităților administrativ-teritoriale care conferă dreptul de a construi în baza autorizației de construire.....	824
<b>CAPITOLUL VI. ÎNSCRIEREA ÎN CARTEA FUNCİARĂ A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ AL STATULUI ȘI AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE ASUPRA TERENURILOR.....</b>	<b>826</b>

<b>CAPITOLUL VII. REGIMUL JURIDIC AL CIRCULAȚIEI TERENURILOR APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI ȘI AL UNITĂȚILOR</b>	
<b>ADMINISTRATIV-TERITORIALE</b> .....	<b>827</b>
Secțiunea 1. Considerații generale.....	827
Secțiunea 2. Contractul de vânzare-cumpărare a imobilelor (terenuri) aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale reglementat de Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019.....	828
2.1. Procedura de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale reglementată prin dispozițiile Codului administrativ .....	828
2.2. Natura juridică a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, prin raportare la natura juridică a actului emis de către autoritățile publice în baza căruia se încheie contractul de vânzare-cumpărare. Căile de atac care pot fi exercitate împotriva acestui contract de vânzare-cumpărare.....	832
2.2.1. Problema naturii juridice a raportului de evaluare și a hotărârilor adoptate de autoritățile administrației publice centrale și locale prin care acestea aprobă prețul minim de vânzare .....	832
2.2.2. Natura juridică a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale prin raportare la natura juridică a actului emis de către autoritățile publice în baza căruia se încheie contractul de vânzare-cumpărare .....	834
Secțiunea 3. Dreptul de preempțiune reglementat de Codul administrativ în cazul construcțiilor edificate pe terenuri proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale – excepție de la procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale reglementată de dispozițiile Codului administrativ .....	836
Secțiunea 4. Contractul de schimb asupra terenurilor din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale încheiat între stat sau unitățile administrativ-teritoriale și persoane fizice sau juridice de drept privat.....	836
4.1. Reglementare. Natura juridică a contractului de schimb .....	836
4.2. Contractul de schimb între un teren proprietate privată aparținând unei persoane fizice sau unei persoane juridice de drept privat cu un teren aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale .....	838
4.3. Contractul de schimb care se încheie între un teren aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale cu un teren aparținând proprietății private a unei persoane fizice sau a unui profesionist .....	838
Secțiunea 5. Contractele de concesiune de terenuri proprietate privată și proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pentru edificarea de construcții.....	840
Secțiunea 6. Contractul de concesiune a terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale situate în interiorul parcurilor de specializare inteligentă.....	848
Secțiunea 7. Atribuirea în folosință gratuită a unor terenuri aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală .....	850
Secțiunea 8. Atribuirea în folosință agricolă a unor terenuri din domeniul privat al comunelor, orașelor sau municipiilor.....	851
8.1. Reglementare .....	851
8.2. Condițiile în care se poate atribui dreptul de folosință agricolă asupra acestor terenuri agricole, și caracteristicile acestui comodat de folosință agricolă.....	852

8.3. Obligațiile și drepturile comodatariilor (personal de specialitate din serviciile publice comunale).....	853
8.3.1. Obligația a comodarului de a folosi terenul pentru folosință agricolă .....	854
8.3.2. Obligația comodarului de a păzi și de a conserva terenul atribuit în folosință agricolă cu prudența și diligența unui bun proprietar .....	854
8.3.3. Obligația comodarului de a suporta cheltuielile necesare folosinței bunului .....	854
8.3.4. Obligația comodarului de a restitui la scadență bunul transmis în folosință .....	854
8.3.5. Dreptul comodarilor de a primi despăgubiri pentru investițiile făcute asupra terenului atribuit în folosință agricolă.....	855
8.4. Obligațiile unităților administrativ-teritoriale, în calitate de comandanți .....	855
8.4.1. Obligația comandantului de a-i asigura comodarului liniștită folosință și utila folosință a bunului transmis în folosință .....	855
8.4.2. Obligația comandantului de a-l despăgubi pe comodar pentru prejudiciile cauzate datorate viciilor ascunse ale bunului transmis în folosință.....	856
Secțiunea 9. Constituirea prin ordin al prefectului a dreptului de proprietate privată asupra unor terenuri din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale în favoarea unor familii tinere de țărani care provin din mediul agricol montan defavorizat, în temeiul art. 43 din Legea nr. 18/1991.....	856
Secțiunea 10. Constituirea dreptului de proprietate privată asupra unor terenuri din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale în favoarea unor familii tinere de țărani și personal de specialitate din mediul rural în condițiile Legii nr. 646/2002 privind sprijinul acordat de stat tinerilor din mediul rural .....	858
Secțiunea 11. Atribuirea în folosință gratuită a unor bunuri intrate în proprietatea privată a statului prin confiscare .....	861
Secțiunea 12. Dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și terenurilor aferente construcțiilor edificate pe terenuri aflate în domeniul privat al statului .....	862
Secțiunea 13. Trecerea gratuită a unor terenuri din domeniul privat al statului, în proprietatea unor terțe entități de drept privat, în scopul realizării unor investiții în interes public.....	863
Secțiunea 14. Parteneriatul public-privat din domeniul agricol și silvic încheiat de către unitățile și institutele de cercetare-dezvoltare din domeniul agricol și silvic cu operatori economici, societăți agricole, societăți comerciale în vederea valorificării rezultatelor cercetării acestora, pe terenurile pe care le au în administrare.....	864
BIBLIOGRAFIE .....	867

# TITLUL I

## DREPTUL FUNCICIAR. NECESITATEA CONSACRĂRII DREPTULUI FUNCICIAR CA RAMURĂ AUTONOMĂ DE DREPT AVÂND CA OBIECT REGLEMENTAREA REGIMULUI JURIDIC AL TERENURILOR

### Capitolul I

#### *Definiția și unicitatea dreptului funciar. Fondul funciar al României. Scurt istoric al proprietății funciare*

##### **Secțiunea 1. Definiția și unicitatea dreptului funciar**

Dreptul funciar este ansamblul relațiilor sociale funciare reglementate prin norme juridice. Norma juridică privind dreptul funciar acționează în interdependență cu norme juridice din alte ramuri de drept, ceea ce caracterizează întregul nostru sistem de drept, reglementându-se astfel conduita subiectelor de drept atât în raporturile de drept funciar pe care le stabilesc între ele, cât și în raporturile subiectelor de drept funciar cu autoritățile publice învestite cu atribuții în aplicarea legilor funciare.

Raporturile juridice specifice, reglementate de normele juridice în materia dreptului funciar se constituie în instituția juridică a dreptului de proprietate. Instituția juridică a dreptului de proprietate asupra terenurilor sau, mai simplu spus, regimul juridic al terenurilor, cuprinde totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea și exploatarea terenurilor.

Importanța pământului, în expresia sa curentă de suprafață de teren, s-a dovedit a fi capitală, sursă de materii prime și locație pentru desfășurarea tuturor activităților. Pământul este în prezent bunul economic de bază, indispensabil tuturor activităților, principalul mijloc de producție în agricultură diferit de alte mijloace de producție, deoarece este de neînlocuit, limitat ca întindere, stabil și indestructibil<sup>1</sup>. Ca obiect al dreptului de proprietate privată, pământul a devenit o posibilitate de acumulare de capital, sursă sigură de investiție și garant al creditului, întrucât conform unei expresii populare „pământul nu îl arde focul, nu îl duce apa și nu cere de mâncare”<sup>2</sup>.

##### **Secțiunea 2. Definiția fondului funciar**

Definiția fondului funciar o regăsim chiar în art. 1 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, astfel: „Terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul în baza căruia sunt deținute sau de domeniul public sau privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României”.

Rezultă, așadar, că fondul funciar, alături de construcții, reprezintă, de fapt, obiectul numai al cadastrului general, care prin documentațiile cadastrale întocmite pe unități administrativ-teritoriale urmărește realizarea unei evidențe a bunurilor imobiliare la nivel național.

---

<sup>1</sup> G. Olaru, V. Măndicescu, *Cadastru funciar*, Ed. Ceres, București, 1978, p. 5.

<sup>2</sup> N. Boș, O. Iacobescu, *Cadastru și cartea funciară*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 6.

Cu privire la noțiunea de fond funciar consacrată prin Legea nr. 18/1991, s-a afirmat că această lege a consacrat un regim de pază și protecție a tuturor terenurilor, indiferent dacă fac obiectul proprietății private sau al proprietății publice, de unde și influențarea regimului proprietății private asupra terenurilor de către un regim de domenalitate publică, fără a se pierde și caracterul de regim al dreptului privat<sup>1</sup>.

Suprafețele de teren, privite în general sau diferențiat în timp, capătă diferite utilizări nominalizate prin termeni care încearcă să arate destinația lor, respectiv teren agricol, pădure, drum, fie modul de folosință, respectiv pe sectoare de activitate.

### Secțiunea 3. Scurt istoric al proprietății funciare

Din punct de vedere al evoluției istorice a proprietății private<sup>2</sup>, primele lucruri care au intrat în proprietatea privată a familiei au fost probabil sclavii, proprietatea asupra sclavilor precedând proprietatea asupra pământului, *heredium*, care era pământul din cetate. *Ager sau ager publicus romani* era pământul cetății situat în afara zidurilor (*extra muros*), adică pământul statului roman care provine din cuceriri. O parte dintre pământurile cucerite erau atribuite în proprietate, în loturi mici cetățenilor; aceste pământuri se numeau *agri limitari*, deoarece fixarea hotarelor noilor proprietăți se făcea de *agrimensores*, printr-o ceremonie, *limitatio*, care conferea hotarelor un caracter religios. Pietrele de hotar se numeau *res sanctae*.

O altă parte a pământurilor cucerite se atribuia în proprietate celor care participau la fundarea unei colonii latine ori romane. Partea din *ager publicus*, mai puțin roditoare, era lăsată în virtutea unei concesiuni străvechi și generale la dispoziția cetățenilor, care puteau să ocupe din el cât puteau să cultive cu mijloacele de care dispuneau. Acest pământ se numea *ager occupatorius*, iar dreptul de proprietate al statului asupra acestui pământ se manifesta atât prin perceperea unei dări, cât și prin posibilitatea de a revoca concesiunea. Acest pământ se mai numea și *agri arcifinales*, pentru că spre deosebire de *agri limitati*, pământurile delimitate, hotarele lor nu erau determinate prin *limitatio*, ci se puteau extinde în raport cu posibilitățile de care dispuneau familiile respective.

În ceea ce privește noțiunea romană de proprietate în epoca clasică, romanii confundau dreptul de proprietate cu obiectul dreptului, motiv pentru care proprietatea era considerată un lucru corporal (*res corporales*)<sup>3</sup>. Erau asimilate, de asemenea, lucrurilor corporale, și străvechile servituți prediale rurale, precum servitutea de trecere pe un teren străin, servitutea de trecere a unui apeduct, ele confundându-se cu fâșia de teren pe care se exercita dreptul.

Pentru a desemna proprietatea, se foloseau formule și astăzi întâlnite în limbajul nejuridic, precum: lucrul este al meu, în loc de am un drept asupra lucrului (*res mea est, meum esse ex iure quiritium*)<sup>4</sup>, sau confuzia între bunuri și drepturi, zicându-se că partea își vinde imobilul, nu dreptul de proprietate asupra imobilului<sup>5</sup>.

Pornind de la aceste considerente, normele juridice ale dreptului funciar reglementează relațiile sociale ce privesc atribuțiile dreptului de proprietate privată asupra terenurilor (posesia, folosința, dispoziția) și drepturile reale dezmembărinte ale dreptului de proprietate asupra pământului (uzul, uzufructul, abitația, servitutea, superficia).

<sup>1</sup> A se vedea A. Iorgovan, *Tratat de drept administrativ*, vol. II, ed. a IV-a, Ed. All Beck, București, 2005, p. 268.

<sup>2</sup> A se vedea M.V. Jakotă, *Dreptul roman II*, Ed. Chemarea, Iași, 1993, pp. 304-309.

<sup>3</sup> A se vedea I. Deleanu, S. Deleanu, *Mică enciclopedie a dreptului. Adagii și locuțiuni latine în dreptul românesc*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 2000, p. 350.

<sup>4</sup> M.V. Jakotă, *op. cit.*, p. 310.

<sup>5</sup> I. Deleanu, S. Deleanu, *Mică enciclopedie..., op. cit.*, p. 350.

Dar, pe lângă normele juridice care reglementează dreptul de proprietate privată asupra terenurilor, mai putem vorbi despre un drept funciar special, care reglementează prin acte normative speciale regimul juridic al dreptului de proprietate asupra terenurilor aparținând proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

În concluzie, dreptul funciar este reglementat atât prin norme juridice de drept privat, cât și prin norme juridice de drept public. De altfel, însăși Constituția României din anul 1991, prin art. 136 alin. (1), delimitând proprietatea publică de proprietatea privată, reglementează prin norme juridice cu valențe constituționale atât regimul juridic al terenurilor proprietate publică, cât și regimul juridic al terenurilor proprietate privată.

## Capitolul II

### *Regimul juridic al terenurilor – obiect de reglementare al dreptului funciar.*

#### *Interferența dreptului funciar cu alte ramuri de drept*

Obiectul de reglementare al dreptului funciar, după cum se poate desprinde din definiția acestei ramuri de drept, îl constituie relațiile sociale cu privire la terenuri care au loc între particulari – persoane fizice și persoane juridice de drept privat, între persoane juridice de drept public, precum și între persoane juridice de drept public și particulari.

Obiectul de reglementare a dreptului funciar și, cu precădere a regimului juridic al terenurilor, este foarte complex. Astfel, în afara legilor funciare speciale cu caracter reparatoriu, în lipsa unui Cod funciar, regimul juridic al terenurilor este reglementat printr-o multitudine de acte normative disparate, situație care generează, contrar normelor de tehnică legislativă, multe necorelări legislative și, totodată, dificultăți insurmontabile în procesul de aplicare a legilor, ceea ce impune o sistematizare a normelor sale juridice.

Prin complexitatea și multitudinea problemelor din materia proprietăților funciare, reglementarea regimului juridic al terenurilor se poate constitui într-o ramură de drept distinctă de alte ramuri de drept, cu autonomie și unicitate proprie, care se deosebește de alte ramuri de drept.

După integrarea României în Uniunea Europeană, începând cu data de 1 ianuarie 2007, dispozițiile art. 148 alin. (2) din Constituția republicată, instituind principiul aplicării prioritare a normelor comunitare, au impus legiitorului român o reconsiderare sau o readaptare a legislației românești în acord cu legislația Uniunii Europene.

În acest context, deși, regimul juridic al dreptului de proprietate privată asupra terenurilor este diferit de regimul juridic al dreptului de proprietate publică asupra terenurilor, în ultima perioadă se constată o intervenție crescândă a statului în raporturile juridice din domeniul privat, ceea ce a impus reevaluarea de către Convenția europeană a drepturilor omului, precum și de către Curtea Europeană a Drepturilor Omului, în jurisprudența sa, a raportului dintre aspectele de drept public și cele de drept privat.

La nivel regional, se remarcă în primul rând contribuția Consiliului Europei, prin proclamarea unei Carte urbane europene, în 1993, revizuită la 27 mai 2004, și aplicarea drepturilor prevăzute în Convenția europeană a drepturilor omului (1950) pe calea jurisprudenței CEDO, îmbogățindu-se astfel dreptul intervenționismului funciar, în special în materia dreptului de proprietate și a garanțiilor sale<sup>1</sup>.

Totodată, după cum am remarcat, deși regimul juridic al terenurilor proprietate privată și al celor proprietate publică este diferit, normele juridice de drept public care reglementează regimul juridic al dreptului de proprietate publică asupra terenurilor se interferează cu normele juridice care reglementează dreptul de proprietate privată asupra terenurilor. Avem în vedere, cu precădere, anumite limitări în interes public ale exercițiului dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, prin instituirea de servituți legale sau convenționale asupra terenurilor proprietate privată, în condițiile noului Cod civil.

Legătura dintre dreptul funciar, care aparține, cu preponderență, dreptului privat, și dreptul public poate fi reliefată în privința legăturii și interferenței dintre dreptul funciar și dreptul administrativ, ramură care aparține dreptului public. Astfel, pentru exemplificare, putem menționa actele administrative cu caracter individual care dau naștere unui raport de drept funciar (ex: ordinul prefectului, prin care se atribuie, în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991, la

---

<sup>1</sup> M. Duțu, *Dreptul urbanismului*, ed. a V-a, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 107.

propunerea consiliului local, în proprietatea unei persoane fizice individualizate, un teren proprietate de stat).

În contextul în care dispozițiile art. 44 alin. (7) din Constituția României, republicată, instituite obligația proprietarilor de terenuri de a respecta sarcinile privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, legătura și interferența dreptului funciar cu dreptul mediului constituie o componentă de importanță majoră care asigură dreptul oricărei persoane la un mediu sănătos.

Toate aceste preocupări ale statului român în domeniul reglementării proprietăților funciare, indiferent de titularul dreptului de proprietate, sunt o concretizare a dispozițiilor constituționale consacrate prin art. 47 alin. (1) din Constituția republicată, în sensul căroră „Statul este obligat să ia măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent”, precum și a celor consacrate prin art. 35 alin. (1) din Constituția republicată, în sensul căroră „Statul recunoaște dreptul oricărei persoane la un mediu înconjurător sănătos și echilibrat ecologic”.

O importanță deosebită prezintă informarea și participarea publicului la luarea deciziei în materia proprietăților funciare care își are temeiul constituțional în dispozițiile art. 31 din Constituția republicată, conform căroră dreptul persoanei de a avea acces la orice informație nu poate fi îngrădit, autoritățile publice fiind obligate să asigure informarea corectă a cetățenilor asupra treburilor publice și asupra problemelor de interes general.

În baza dispozițiilor constituționale privitoare la dreptul la informație, a fost adoptată legislația infraconstituțională, respectiv Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională<sup>1</sup>, Legea nr. 544/2001 privind informațiile de interes public<sup>2</sup>, iar în materia dreptului de proprietate, întrucât textul art. 44 alin. (7) din Constituția republicată obligă proprietarii la respectarea sarcinilor referitoare la protecția mediului, a fost adoptată și Legea nr. 195/2005 privind protecția mediului<sup>3</sup>, precum și alte acte normative subsecvente în aplicarea legilor mai sus menționate.

Astfel, în temeiul art. 5 din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, statul recunoaște oricărei persoane dreptul la un mediu sănătos și echilibrat ecologic, garantând în acest scop accesul la informația privind mediul, cu respectarea condițiilor de confidențialitate prevăzute de legislația în vigoare, precum și consultarea în procesul de luare a deciziilor privind dezvoltarea politicii și legislației de mediu, emiterea actelor de reglementare în domeniu, elaborarea planurilor și programelor.

De asemenea, potrivit art. 20 alin. (1) din O.U.G. nr. 195/2005, autoritatea competentă pentru protecția mediului, împreună cu celelalte autorități ale administrației publice centrale și locale, după caz, asigură informarea, participarea publicului la deciziile privind activități specifice și accesul la justiție, în conformitate cu prevederile Convenției privind accesul la informație, participarea publicului la luarea deciziei și accesul la justiție în probleme de mediu, semnată la Aarhus la 25 iunie 1998, ratificată de România prin Legea nr. 86/2000<sup>4</sup>.

La nivel comunitar, Tratatul de la Lisabona, semnat la 13 decembrie 2007 și intrat în vigoare la 1 decembrie 2009, care cuprinde Tratatul privind Uniunea Europeană (T.U.E.) și Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (T.F.U.E.), aduce modificări de substanță la problematica de mediu.

Astfel, în Preambulul tratatului găsim referiri la protecția mediului și la principiul dezvoltării durabile, iar prin art. 33 din T.U.E. este enunțat unul dintre obiectivele Uniunii, respectiv acela de a asigura „un nivel ridicat de protecție și de ameliorare a calității mediului și dezvoltarea durabilă a Europei”.

Potrivit art. 3 alin. (3) din versiunea consolidată a Tratatului privind Uniunea Europeană: „Uniunea instituie o piață internă. Aceasta acționează pentru dezvoltarea durabilă a Europei,

<sup>1</sup> Publicată în M. Of. nr. 70 din 3 februarie 2003.

<sup>2</sup> Publicată în M. Of. nr. 663 din 23 octombrie 2001.

<sup>3</sup> Publicată în M. Of. nr. 1196 din 30 decembrie 2005, cu modificările și completările ulterioare.

<sup>4</sup> Publicată în M. Of. nr. 224 din 22 mai 2000.

întemeiată pe o creștere economică echilibrată și pe stabilitatea prețurilor, pe o economie socială de piață cu grad ridicat de competitivitate, care tinde spre ocuparea deplină a forței de muncă și spre progres social, precum și pe un nivel înalt de protecție și de îmbunătățire a calității mediului. Aceasta promovează progresul științific și tehnic”.

Astfel, din economia dispozițiilor legilor funciare cu caracter reparatoriu și, cu precădere, a Legii fondului funciar nr. 18/1991, după obiectul de reglementare, normele juridice care formează dreptul funciar se pot clasifica în mai multe categorii:

- 1) normele juridice care reglementează formele proprietății asupra terenurilor și regimul lor juridic;
- 2) norme juridice care reglementează folosirea, protecția și ameliorarea terenurilor;
- 3) norme juridice care reglementează modul de exploatare a terenurilor în România;
- 4) norme juridice care reglementează sistemul de evidență și publicitate imobiliară.

### *Raporturile juridice de drept funciar*

Pornind de la categoriile de norme juridice care constituie obiectul de reglementare al dreptului funciar, se poate defini și raportul juridic de drept funciar ca fiind relația socială funciară care se supune normei juridice care reglementează conduita persoanei fizice și juridice.

Raportul juridic de drept funciar se compune ca și orice alt raport juridic din subiectele raportului juridic (persoane fizice și/sau persoane juridice), conținutul raportului juridic (drepturile și obligațiile părților care se găsesc în relație socială funciară) și obiectul raportului juridic (imobilul, precum și o acțiune sau inacțiune asupra lui).

Ca atare, raporturile juridice de drept funciar pot fi grupate astfel:

- a) raporturi juridice legate de formele proprietății asupra terenurilor (publică sau privată) indiferent de destinația lor sau de titlul în baza căruia sunt deținute;
- b) raporturi juridice legate de destinația și folosința terenurilor;
- c) raporturi juridice legate de dezmembrămintele dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, indiferent de destinația lor sau de titlul în baza căruia au fost deținute;
- d) raporturi juridice generate de drepturile reale care pot fi constituite ale dreptului de proprietate publică asupra terenurilor aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale;
- e) raporturi juridice legate de protecția mediului, stabilite de către stat și necesar a fi îndeplinite de către destinatar, indiferent de destinația și folosința terenului sau a titlului pe baza căruia este deținut;
- f) raporturi juridice legate de evidența funciară, prin registrele de publicitate imobiliară, stabilite de instituții ale statului și destinatarii de imobile și care, în contextul legislativ actual, are o importanță majoră, întrucât doar prin înscrierea dreptului de proprietate în registrul de publicitate imobiliară se dobândește dreptul de proprietate asupra terenurilor;
- g) raporturi juridice legate de răspunderea contravențională și penală în domeniul funciar-cadastral.

## TITLUL II

# REGLEMENTĂRI CU CARACTER GENERAL PRIVATOARE LA REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ

### Capitolul I

#### *Considerații preliminare. Reglementarea juridică actuală a dreptului de proprietate asupra terenurilor*

#### **Secțiunea 1. Reglementarea dreptului de proprietate asupra terenurilor potrivit dispozițiilor constituționale**

Înfăptuirea reformei economico-sociale în România, după abolirea regimului comunist, a determinat o restructurare radicală în privința regimului juridic al proprietății private, trecerea de la economia centralizată la economia de piață impunând cu acuitate transformarea fostei proprietăți socialiste în proprietate particulară.

Principalul izvor de drept funciar este Constituția României din 1991, revizuită în anul 2003 și republicată, care, deși nu conține dispoziții exprese în materia regimului juridic al dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, acestea făcând obiectul unor legi organice, ea cuprinde norme care configurează cadrul general al reglementării în domeniul proprietății, precum și norme care reglementează expres anumite aspecte legate de proprietate, cum ar fi: formele proprietății, bunurile care fac obiectul exclusiv al proprietății publice, regimul juridic al acestora, garantarea proprietății.

Sub acest aspect, putem menționa dispozițiile art. 3 din Constituție, intitulat „Teritoriul” potrivit cărora: teritoriul este inalienabil; frontierele țării sunt consfințite prin lege organică, cu respectarea principiilor și a celorlalte norme general admise ale dreptului internațional; teritoriul este organizat, sub aspect administrativ, în comune, orașe și județe. În condițiile legii, unele orașe sunt declarate municipii; pe teritoriul statului român nu pot fi strămutate sau colonizate populații străine.

Teritoriul României, potrivit art. 95 alin. (1) C. adm. este organizat, sub aspect administrativ, în unități administrativ-teritoriale, care sunt comunele, orașele și județele, după care alin. (3) al aceluiași articol precizează că unele orașe fiind declarate municipii, în condițiile legii.

De asemenea, dispozițiile art. 5 lit. pp) C. adm. definesc unitățile administrativ-teritoriale ca fiind comunele, orașele, municipiile și județele.

Totodată, Codul administrativ, prin art. 95 alin. (2), califică drept unități administrativ-teritoriale de bază doar comunele și orașele, nu și municipiile și județele.

Se impune, de asemenea, precizarea că prin lege sunt stabilite limita teritorială, respectiv teritoriul administrativ al fiecărei unități administrativ-teritoriale, și nu limitele dintre unitățile administrativ-teritoriale, atribuție care revine comisiei de delimitare a limitelor dintre unitățile administrativ-teritoriale.

Referitor la dreptul de proprietate și limitările aduse acestui drept, dispozițiile art. 44 din Constituție consacră mai multe reguli, astfel:

– proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular [alin. (2)];

– nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire [alin. (3)];

– pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității [alin. (5)];

– dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului [alin. (7)].

În legătură cu proprietatea, dispozițiile art. 136 din Constituție stabilesc categoria bunurilor care fac obiectul exclusiv al proprietății publice, precum și modul de administrare a acestor bunuri.

Rezultă, așadar, că, după intrarea în vigoare a Constituției României din anul 1991, potrivit art. 44 și 136, principiul garantării și ocrotirii dreptului de proprietate publică și privată a devenit un principiu de sorginte constituțională.

## **Secțiunea 2. Dreptul de proprietate asupra terenurilor și limitele întinderii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor în contextul noului Cod civil, și a actelor normative speciale**

### **2.1. Proprietatea privată asupra terenurilor în contextul noului Cod civil**

De asemenea, potrivit art. 555 NCC „Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”, iar prin art. 562 alin. (3) se statuează că „exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator”.

Pornind de la dispozițiile art. 136 alin. (1) din Constituția revizuită, care prevăd că proprietatea este publică și privată, noul Cod civil, prin titlul II, reglementează prin dispoziții normative proprietatea privată. Astfel, în accepțiunea art. 555 NCC, proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Dispoziții privitoare la proprietatea privată regăsim atât în cadrul titlului I, capitolul II „Drepturile reale în general” din noul Cod civil, cât și în cadrul titlului II din noul Cod civil, consacrat proprietății private.

Astfel, potrivit art. 553 NCC, sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

### **2.2. Întinderea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor și limitele întinderii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor în contextul noului Cod civil**

Sub acest aspect, noul Cod civil, prin art. 559, face precizări și în privința întinderii dreptului de proprietate asupra terenurilor. Astfel, în accepțiunea acestui text de lege, proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale. 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.

Codul civil, prin art. 559 alin. (2), transpunând la nivelul legislației infraconstituționale, dispozițiile art. 44 alin. (5) din Constituția republicată prevede că 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 limitele determinate de lege, drepturile terților asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor și apelor subterane, lucrărilor și instalațiilor subterane și altora asemenea<sup>1</sup>.

După cum se poate constata din conținutul acestui text legal, dreptul proprietarului asupra subsolului este opozabil terților, respectiv celor care, în interes general, desfășoară activități miniere, fiind obligat astfel să permită desfășurarea activităților miniere în subsolul proprietății sale imobiliare.

Cu privire la aceste despăgubiri, după cum s-a remarcat în literatura de specialitate<sup>2</sup>, acestea sunt de două categorii: o primă categorie este aceea despăgubirilor ce trebuie acordate pentru pagubele rezultate, în mod obiectiv, prin însăși folosința subsolului proprietății imobiliare; cea de-a doua categorie de despăgubiri are în vedere eventualele pagube aduse cu același prilej, imputabile autorității (publice), cum dispune textul constituțional.

Se poate așadar constata că noul Cod civil, conferă, după cum s-a remarcat în literatura de specialitate, un anumit realism modului în care legiuitorul a voit să definească limitele materiale ale dreptului de proprietate asupra terenurilor, față de prevederile art. 489 C. civ. anterior care statua, fără nicio precizare, că „proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea suprafeței și subfeței lui”<sup>3</sup>.

Pe de altă parte constatăm că dispozițiile art. 491 C. civ. anterior, față de dispozițiile art. 559 alin. (2) NCC, fac referire la modificările prescrise de lege și regulamentele privitoare la mine, statuând că „proprietarul poate face sub fața pământului toate construcțiile și săpăturile ce găsește de cuviință, și trage din el toate foloasele ce acestea ar produce, afară de modificările prescrise de lege și regulamentele privitoare la mine<sup>4</sup>, precum și de legile și regulamentele polițieneste”. Legea cu privire la mine despre care face referire art. 491 C. civ. anterior este Legea minelor din 20 aprilie 1895<sup>5</sup>, lege care, după cum s-a remarcat în literatura de specialitate, nu exista la 1864, data apariției Codului civil, ea nu exista nici la 1866, data intrării în vigoare a noii Constituții, dar legea se adopta abia după trei decenii, la 1895, aceasta menținând principiul Codului civil, însă restrângând considerabil exercițiul acestui drept și făcând distincție între minele de petrol și restul exploatărilor miniere<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> A se vedea, cu privire la această problemă, O. Puie, *Tratat de contracte administrative și contencios al contractelor administrative în contextul Codului administrativ și al actelor normative interne și unionale*, Ed. Universul Juridic, București, 2020, pp. 665-667.

<sup>2</sup> A se vedea C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 69.

<sup>3</sup> *Ibidem*, p. 67.

<sup>4</sup> Jurisprudența privitoare la aplicabilitatea art. 491 din vechiul Cod civil a statuat că legea, în interes general, consideră statul ca singur proprietar al minelor de sare. Dispozițiile art. 127 din Regulamentul organic, care acordă proprietarului solului dreptul la o zeciuială pentru gurile de sare, ce s-ar deschide ca stăpânire pe proprietatea sa, nu implică dreptul de proprietate asupra sării; ea nu are de fundament decât despăgubirea ce se cuvine proprietarului solului pentru atingerea și ocuparea suprafeței și pentru pagubele ce-i pot cauza lucrările de exploatare făcute pe proprietatea sa (a se vedea C. Ap. Buc. II, Dr. 60/98, în C. Hamangiu, *Codul civil adnotat*, vol. I, Ed. All Beck, București, 1999, Restitutio, p. 624).

<sup>5</sup> Legea minelor din 1895, cu modificările din 1904 și 1906, a fost în vigoare până la Legea minelor din 4 iulie 1924, care aplica noile principii ale Constituției din 1923.

<sup>6</sup> A se vedea A. Iorgovan, *Tratat de drept administrativ*, vol. II, ed. 4, Ed. All Beck, București, 2005, p. 485.

De altfel, se constată că și actualul cadru legislativ distinge între minele de petrol și restul exploatărilor miniere, fiind adoptate două acte normative distincte care reglementează activitățile miniere și activitățile petroliere.

Desigur că atât Legea minelor din 1895, cât și actualul cadru normativ reglementat de Legea minelor nr. 85/2003 conferă, în acord cu dispozițiile art. 491 C. civ. anterior și art. 559 alin. (2) teza a doua NCC, dreptul terților (concesionari ai activității miniere – n.n.) de a face explorări pe terenul altuia pentru descoperirea unei mine, Dar în acest context se pune și problema dacă proprietarul terenului poate face exploatări sau exploatări miniere pe terenul său. Sub acest aspect, din analiza textului art. 559 alin. (2) C. civ., vom constata că acesta conține două teze, respectiv: prima teză conferă proprietarului de a face 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; teza a doua reglementează cazul special al resurselor minerale, ca una dintre excepțiile la care face referire teza întâi, ipoteză în care proprietarul trebuie să respecte dreptul terților asupra resurselor minerale ale subsolului.

Sau, altfel spus, după cum s-a remarcat în literatura de specialitate, dreptul de proprietate privată asupra unui teren poate fi exercitat și asupra subfeței, dar numai până la limita la care încep bogățiile de interes public ale subsolului<sup>1</sup>.

Pe cale de consecință, în opinia noastră, din analiza coroborată a celor două teze ale art. 559 alin. (2) C. civ., se poate concluziona faptul că proprietarul poate face asupra subsolului acele operațiuni enumerate de teza întâi dacă subsolul proprietății sale imobiliare nu conține resurse miniere, întrucât, dacă în subsolul proprietății sale imobiliare există resurse minerale miniere, operează excepția de regula instituită de prima teză, respectiv acestea pot fi explorate sau exploatare doar în condițiile Legii nr. 85/2003 de către persoane care dețin licență de explorare sau licență de exploatare, după caz. Pe cale de consecință, dreptul proprietarului terenului de a face exploatări sau exploatări asupra subsolului, dacă acesta conține resurse minerale este aproape suprimat. O atare concluzie rezultă din conținutul art. 4 din Legea nr. 85/2003, potrivit căruia activitățile miniere se efectuează de către persoane juridice care sunt înregistrate, conform legii, și sunt specializate și atestate în desfășurarea unor astfel de activități.

Prin excepție, alin. (2) al art. 4 din Legea nr. 85/2003 conferă persoanelor fizice, în rândul cărora se pot încadra și proprietarii terenurilor în al cărui subsol se află resurse minerale, posibilitatea de a efectua activități miniere de exploatare, în condițiile art. 28-30 din lege.

Din conținutul art. 28-30, la care fac trimitere dispozițiile art. 4 alin. (2) din Legea nr. 85/2003, rezultă că persoanele fizice pot desfășura doar activități de exploatare a unor roci utilizabile în construcții și acumulările de turbă și pe bază de permis de exploatare emis de către autoritatea competentă, acesta reprezentând acul juridic emis de autoritatea competentă prin care se conferă dreptul de exploatare a unor cantități determinate de roci utile, turbă și aur aluvionar, în condițiile art. 28-30.

Prin art. 29 din Legea nr. 85/2003 este reglementată ipoteza în care rocile utilizate în construcții, turba și apele minerale sunt situate pe suprafețele de teren aflate în proprietatea persoanelor fizice și sunt folosite de către proprietarul suprafeței, pentru această ipoteză, textul legal mai sus citat statuând că rocile utilizabile în construcții, turba și apele minerale situate pe suprafețe de teren aflate în proprietatea persoanelor fizice, pot fi folosite de către proprietarul suprafeței numai dacă nu fac obiectul unei concesiuni existente și numai pentru nevoile proprii, fără drept de comercializare.

Folosirea în acest caz este scutită de la plata taxelor și a redevențelor legale, cu condiția înștiințării autorităților competente prin organele sale teritoriale.

---

<sup>1</sup> A se vedea V. Stoica, *Drepturile reale principale*, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, pp. 254-255, *apud* V. Terzea, *Codul civil adnotat cu doctrină și jurisprudență. Vol. I – art. 1-952*, Ed. Universul Juridic, București, 2021, p. 927.

TITLUL XIII  
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR PRELUATE DE STAT ÎN  
BAZA REGLEMENTĂRILOR LEGALE EXISTENTE PÂNĂ LA  
DATA DE 1 IANUARIE 1990 CARE URMEAZĂ SĂ FIE  
RECONSTITUITE/CONSTITUITE ÎN FAVOAREA  
PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE BENEFICIARE

 Capitolul I

*Considerații preliminare referitoare la terenurile proprietate a statului.  
Condițiile care trebuie îndeplinite pentru ca terenurile să fie dobândite  
de către stat*

**Secțiunea 1. Considerații preliminare. Reglementare. Condiții impuse pentru  
reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor preluate de stat în  
favoarea persoanelor îndreptățite**

Regimul juridic al acestor categorii de terenuri este reglementat într-un capitol special al Legii nr. 18/1991 republicată, cu modificările aduse prin Legea nr. 247/2005, respectiv capitolul III „Dispoziții privind terenurile proprietate de stat și unele prevederi speciale”, precum și în unele dispoziții cuprinse în Legea nr. 1/2000, modificată și completată prin Legea nr. 247/2005.

Astfel, dispozițiile art. 35 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 statuează cu valoare de normă imperativă că „terenurile proprietatea statului sunt acele suprafețe intrate în patrimoniul său în conformitate cu prevederile legale existente până la data de 1 ianuarie 1990 și înregistrate ca atare în sistemul de evidență al cadastrului funciar general și în amenajamentele silvice”.

Rezultă, așadar, din conținutul acestui text legal că este vorba despre terenuri preluate de statul comunist anterior anului 1990 în conformitate cu prevederile legale existente până la data de 1 ianuarie 1990, ceea ce ne conduce la concluzia că aceste terenuri au fost preluate de statul comunist în baza unui titlu valabil. Dar, în realitate, este posibil și este o certitudine că în multe cazuri deși terenul a trecut în proprietatea statului comunist în baza unei reglementări, această reglementare să aibă un caracter abuziv.

Totodată, pentru a se putea dispune retrocedarea terenurilor preluate de stat de la titularii deposedați anterior anului 1990, este obligatoriu a se urma procedura specială reglementată de Legea nr. 18/1991, context în care așa cum s-a precizat în practica judiciară<sup>1</sup>, printr-o decizie de speță, având ca obiect retrocedarea unui teren preluat de stat anterior anului 1990 și care intră în sfera de reglementare a Legii nr. 18/1991, nulitatea actelor de preluare a bunurilor de către stat nu conduce la reintrarea terenurilor în patrimoniul autorului său anterior sau anterior decesului, și care ar permite transmiterea dreptului de proprietate prin succesiune, în favoarea moștenitorului, ci dreptul de proprietate al proprietarului deposedat de statul comunist poate folosit după 1990 doar pentru inițierea procedurilor speciale prevăzute de Legea fondului funciar nr. 18/1991. Ca atare, după cum se precizează în decizia *supra cit.*, dreptul de proprietate al titularului deposedat

---

<sup>1</sup> A se vedea ICCJ, s. I civ., dec. nr. 2236 din 27 octombrie 2021, sursa [www.scj.ro](http://www.scj.ro).

de către statul comunist anterior anului 1990 poate fi exercitat doar urmând procedura prevăzută de legile speciale.

Totodată, după cum corect se precizează în considerentele deciziei *supra cit.*, recunoașterea calității de proprietar la data preluării terenurilor de către stat nu este suficientă pentru constatarea existenței dreptului de proprietate în patrimoniul succesorilor săi după anul 1990, moștenitorii acestuia având a urma calea Legii nr. 18/1991 pentru a obține retrocedarea terenurilor. În consecință, pentru retrocedarea terenurilor preluate de stat care intră în sfera de reglementare a Legii nr. 18/1991, legiuitorul nu recunoaște posibilitatea de apărare a unui astfel de drept pe calea unei acțiuni în revendicare, ci doar în procedurile prevăzute de legea specială de reparație, indiferent dacă deposedarea de către statul comunist s-a realizat cu titlu ori fără titlu.

## **Secțiunea 2. Delimitarea sferei de aplicabilitate a dispozițiilor art. 35 din Legea nr. 18/1991 față de dispozițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998**

Sub acest aspect, dispozițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, dispoziții care nu au fost abrogate în urma adoptării Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, statuează că bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, pot fi revendicate de foștii proprietari sau de succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unor legi de reparație. Instanțele judecătorești sunt competente să stabilească valabilitatea titlului statului.

Pe cale de consecință, textul art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, face referire, pe de o parte, doar la bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, iar, pe de altă parte, condiționează revendicarea acestor bunuri pe calea dreptului comun, dacă aceste bunuri preluate de stat fără titlu valabil nu fac obiectul unor legi speciale de reparație.

Din această prevedere legală rezultă faptul că în materia retrocedării terenurilor preluate de stat există două reglementări, respectiv o reglementare de drept comun și respectiv o reglementare specială.

Sub acest aspect, în opinia noastră, legea specială de reparație la care face trimitere art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 este Legea nr. 18/1991, în timp ce reglementările de drept comun în materia reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor preluate de stat sunt legile referitoare la imobilele preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, respectiv, Legea nr. 10/2001 și Legea nr. 165/2013.

Dar, pornind de la aceste considerente, se pune problema dacă Legea nr. 18/1991, ca lege specială de reparație, prin art. 35 are în vedere atât terenurile preluate cu titlu valabil, cât și terenurile preluate de stat fără titlu valabil și dacă, prin raportare la dispozițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, terenurile preluate de stat fără titlu valabil intră sub sfera de reglementare a Legii nr. 18/1991.

În acest context, constatăm că dispozițiile art. 35 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 fac referire la terenurile trecute în proprietatea statului în conformitate cu prevederile legale existente până la data de 1 ianuarie 1990, dar, aceste prevederi legale pot să constituie un titlu valabil sau un titlu nevalabil pentru trecerea acestor terenuri în proprietatea statului, tocmai de aceea dispozițiile art. 6 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 conferă posibilitatea instanțelor judecătorești de a stabili valabilitatea titlului statului.

Pornind de la aceste considerente, în opinia noastră, prin raportare la dispozițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 care fac referire expresă la imobile preluate de stat fără un titlu valabil, terenurile care au fost preluate de stat în baza unui titlu valabil, vor intra în sfera de reglementare a Legii nr. 18/1991, în timp ce imobile preluate de stat fără un titlu valabil vor intra sau nu în sfera de reglementare a Legii nr. 18/1991, după cum instanțele vor stabili valabilitatea titlului statului prin care acesta a preluat terenurile de la titularii deposedați.

În consecință, în opinia noastră, Legea nr. 18/1991 reglementează procedurile de retrocedare a terenurilor preluate de stat, indiferent dacă deposedarea de către stat s-a făcut cu titlu sau fără titlu, fiind justificată opțiunea legiuitorului de a stabili domeniul de aplicare al legii speciale, respectiv a Legii fondului funciar nr. 18/1991.

În concluzie, în opinia noastră, Legea nr. 18/1991 reprezintă o lege specială de reparație, în timp ce Legea nr. 10/2001 reprezintă o lege cu caracter general, care se aplică pentru alte ipoteze și pentru alte categorii de acte de preluare a terenurilor de către stat decât cele prevăzute de legea specială (Legea nr. 18/1991).

*Moduri de dobândire de către stat și de către unitățile  
administrativ-teritoriale a dreptului de proprietate publică anterior  
anul 1989*

**Secțiunea 1. Dobândirea dreptului de proprietate publică a unităților  
administrativ-teritoriale asupra terenurilor aflate în proprietatea statului, situate în  
intravilanul localităților care se găseau la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991  
în administrarea primăriilor**

Astfel, dispozițiile art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, republicată, stabilesc ca regulă de principiu că terenurile aflate în proprietatea statului situate în intravilanul localităților care se găseau la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991 în administrarea primăriilor, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26, respectiv aceste terenuri trec în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale respective, cu precizarea că potrivit dec. nr. 22/2016 a ICCJ – Completul pentru dezlegarea unor probleme de drept – dispozițiile art. 26 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată (în forma de la data intrării în vigoare a Legii nr. 158/2010 pentru modificarea art. 26 din Legea fondului funciar nr. 18/1991), au fost abrogate prin intrarea în vigoare a art. 1.138 C. civ., în ceea ce privește regimul juridic al terenurilor din intravilanul localităților, rămase la dispoziția autorităților administrației publice locale de la persoanele care au decedat și/sau nu au moștenitori.

**Secțiunea 2. Dobândirea de către stat a dreptului de proprietate publică prin efectul  
Decretului nr. 111/1951 privind reglementarea situației bunurilor de orice fel  
supuse confiscării, fără moștenitori sau fără stăpân, precum și a unor bunuri care  
nu mai folosesc instituțiilor bugetare**

După cum s-a arătat, printre actele normative prin care s-a constituit proprietatea statului, până la Revoluția din 1989, prin confiscare se numără Decretul nr. 111/1951, Legea nr. 248/1946 și Legea nr. 638/1946.

Potrivit Decretului nr. 111/1951, după declararea acestor bunuri de către deținătorii acestora urmează procedura valorificării prin vânzare de către Ministerul Finanțelor către instituții, particulari sau prin atribuire unor categorii de beneficiari, iar prin Legea nr. 248/1946 și Legea nr. 638/1946 se institua prin măsura confiscării aurului un adevărat monopol asupra aurului de orice fel.

După intrarea în vigoare a Constituției României din 1991, precum și a celei revizuite, printre cele mai severe limitări care pot fi aduse dreptului de proprietate se numără cele privind cedarea silită a acestui drept, care se realizează prin expropriere sau în condițiile legii prin confiscarea bunurilor destinate sau rezultate din infracțiuni sau contravenții [art. 44 alin. (9) din Constituția României revizuită].

În aplicarea textului constituțional mai sus menționat a fost emisă O.G. nr. 128/1998<sup>1</sup>, precum și H.G. nr. 514/1999, republicată<sup>2</sup>, prin care a fost abrogat expres Decretul nr. 111/1951, aceste acte normative fiind la rândul lor abrogate prin O.G. nr. 14/2007<sup>3</sup> pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului și, respectiv, Normele metodologice de aplicare a O.G. nr. 14/2007, aprobate prin H.G. nr. 731/2007<sup>4</sup>.

De asemenea, în acord cu jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului, privitor la aplicarea art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția pentru protecția drepturilor omului și a libertăților fundamentale, în sensul căreia măsura confiscării apare exclusiv ca o măsură de siguranță sau de pedeapsă, prevederile art. 2 lit. b) din Legea nr. 10/2001 includ în categoria imobilelor preluate abuziv prin confiscare doar pe cele preluate prin confiscarea averii ca urmare a unei hotărâri judecătorești de condamnare pentru infracțiuni de natură politică, prevăzute de legislația penală, săvârșite ca manifestare a opoziției față de regimul comunist, și ca atare aceste imobile intră sub incidența Legii nr. 10/2001.

Ca argumente în sprijinul celor invocate mai sus pot fi menționate prevederile art. 2 lit. e) din Legea nr. 10/2001, republicată, din conținutul căreia rezultă că Decretul nr. 111/1951 este nominalizat expres ca fiind un titlu valabil doar în cazul imobilelor considerate a fi abandonate în baza unei hotărâri judecătorești pronunțate în baza acestui decret.

Așadar, apreciem că, în privința imobilelor confiscate de statul comunist ca urmare a unei hotărâri judecătorești de condamnare pentru infracțiuni de natură politică prevăzute de legislația penală, Decretul nr. 111/1951 nu poate constitui un titlu valabil, întrucât era încălcată Constituția României din 1945, tratatele internaționale la care România a aderat, context în care apreciem că aceste imobile nu pot fi valorificate în condițiile O.G. nr. 128/1998, beneficiarii acestor imobile putând solicita acordarea de măsuri reparatorii în condițiile Legii nr. 10/2001.

Totodată, se poate conchide că, în privința bunurilor confiscate, exceptând bunurile confiscate în sensul art. 2 lit. b) din Legea nr. 10/2001 republicată, acțiunea în restituire a acestor bunuri este posibilă doar în situația în care hotărârea prin care s-a aplicat această pedeapsă complementară a fost casată, context în care, aplicând prin analogie prevederile art. 311 alin. (2) C. pr. civ. anterior, actele de executare făcute în puterea unei hotărâri casate sunt desființate de drept.

În contextul acestor noi reglementări, bunurile confiscate sau intrate în proprietatea privată a statului în temeiul legii, al hotărârilor judecătorești definitive și irevocabile sau al organelor împuternicite să dispună confiscarea, dacă deciziile, respectiv procesele-verbale sau alte acte prin care s-a dispus confiscarea, nu au fost contestate în termenul legal sau au fost contestate și contestația a fost respinsă prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, bunurile care provin din succesiuni vacante, bunurile care provin din donații, bunurile mobile părăsite ai căror proprietari sunt neidentificați, bunurile considerate abandonate sau fără stăpân prin efectul unor acte normative, bunurile abandonate în favoarea statului la autoritatea vamală, se valorifică, în condițiile acestor reglementări legale, prin licitație publică.

După preluarea bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului, acestea se evaluează de către comisia de evaluare în maximum 21 de zile, cu excepția bunurilor care necesită expertizarea în vederea evaluării. În privința bunurilor imobile constând în locuințe, inclusiv terenurile aferente acestora, acestea nu se valorifică prin licitație publică, în ipoteza în care acestea nu se valorifică în termen de 180 de zile de la data evaluării, cu respectarea procedurii de valorificare prin licitație publică. Într-o atare situație, imobilele constând în locuințe și terenul aferent acestora pot fi atribuite cu titlu gratuit ministerelor, altor autorități publice centrale și organelor deconcentrate ale acestora, precum și autorităților administrației publice locale, prin

<sup>1</sup> O.G. nr. 128/1998 a fost republicată în M. Of. nr. 863 din 26 septembrie 2005.

<sup>2</sup> H.G. nr. 514 din 1999 a fost republicată în M. Of. nr. 1049 din 12 noiembrie 2004.

<sup>3</sup> Publicată în M. Of. nr. 82 din 2 februarie 2007, fiind republicată în M. Of. nr. 195 din 27 martie 2009.

<sup>4</sup> Publicată în M. Of. nr. 532 din 7 august 2007.

hotărâre a Guvernului inițiată de către Ministerul Economiei și Finanțelor, la propunerea organelor de valorificare, însoțită de solicitarea instituțiilor interesate, sau direct la solicitarea instituțiilor interesate.

În cazul constatării unei vacanțe succesoriale, calitate procesuală pasivă are exact statul român prin Ministerul Finanțelor Publice, reprezentat prin direcțiile generale ale finanțelor publice, conform O.G. nr. 14/2007 și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia, aprobate prin H.G. nr. 731/2007, care în art. 1 prevede că se valorifică și bunurile care provin din succesiuni vacante, iar art. 5 alin. (8) precizează că în succesiunile ce urmează a fi declarate vacante, direcțiile generale ale finanțelor publice reprezintă statul, ca subiect de drepturi și obligații, și sunt citate ca atare de notarii publici în cadrul procedurii succesoriale sau, după caz, de instanțele de judecată, când constatarea succesiunii vacante urmează a se face pe calea justiției<sup>1</sup>.

În privința bunurilor imobile deținute de stat în cotă indiviză, deci și a imobilelor cu destinație de locuință și a terenului aferent acestora, acestea se valorifică direct către coproprietari, dacă aceștia oferă cel puțin prețul stabilit de comisia de evaluare pe baza raportului de expertiză tehnică sau de evaluare, în termen de 30 de zile de la data înștiințării în acest sens de către organele de valorificare, și achită integral prețul în termen de 60 de zile de la data depunerii ofertei de cumpărare. În caz contrar se procedează la valorificarea imobilului prin licitație publică.

---

<sup>1</sup> A se vedea, în acest sens, C. Ap. Timișoara, dec. nr. 614/R din 19 iunie 2008, în *Noul Cod de procedură civilă, comentat și adnotat, vol. I, art. 1-526*, colectiv condus de coordonatorii V.M. Ciobanu și M. Nicolae, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 133.

## Capitolul III

### *Regimul juridic al unor terenuri preluate de la foștii proprietari, administrate de către instituții și stațiuni de cercetări științifice, agricole și silvice, destinate cercetării și producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare, de Institutul pentru Testarea și Înregistrarea Soiurilor de Plante de Cultură, și de centrele sale teritoriale*

#### **Secțiunea 1. Excepția de la reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor terenurile proprietate de stat, preluate de la foștii proprietari, administrate de către instituții și stațiuni de cercetări științifice, agricole și silvice, destinate cercetării și producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare, de Institutul pentru Testarea și Înregistrarea Soiurilor de Plante de Cultură, și de centrele sale teritoriale**

În privința acestor categorii de terenuri se impune a fi făcute unele precizări. Astfel, potrivit art. 35 alin. (2) și (3) din Legea nr. 18/1991 și art. 9 alin. (1), (1<sup>1</sup>) și (1<sup>2</sup>) din Legea nr. 1/2000, numai terenurile strict necesare cercetării și celorlalte activități menționate de textul legal fac parte din domeniul public.

Astfel, dispozițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 statuează cu valoare de normă imperativă că terenurile proprietate de stat, administrate de institutelor și stațiunile de cercetări științifice, agricole și silvice, destinate cercetării și producerii de semințe și materia săditor din categorii biologice superioare și a animalelor de rasă, precum și din administrarea Institutului pentru Testarea și Înregistrarea Soiurilor de Plante și Cultură și a centrelor sale teritoriale aparțin domeniului public și rămân în administrarea acestora.

Pe cale de consecință, terenurile care fac obiectul de reglementare al dispozițiilor art. 35 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 care sunt destinate cercetării-dezvoltării în condițiile acestui text legal și care aparțin domeniului public al statului nu pot face obiectul reconstituirii sau constituirii dreptului de proprietate privată.

Ca atare, pentru a se delimita terenurile din domeniul public care aparțin acestor instituții și care sunt destinate cercetării de celelalte terenuri care nu sunt destinate cercetării potrivit art. 35 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 și art. 9 alin. (1) din Legea nr. 1/2000, Guvernul, la propunerea Ministerului Agriculturii și Alimentației, va delimita suprafețele de teren strict necesare pentru cercetare și celelalte activități exercitate de către aceste entități, urmând ca suprafețele care depășesc strictul necesar acestor activități să fie restituite, la cerere, foștilor proprietari de la care acestea au fost preluate.

În acest context a fost adoptată H.G. nr. 517/1999 privind delimitarea suprafețelor de teren strict necesare pentru cercetarea și producerea de semințe și material săditor din categorii biologice superioare și de animale de rasă și trecerea terenurilor destinate producției, aflate în administrarea institutelor și stațiunilor de cercetare și producție agricolă în domeniul privat al statului<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Publicată în M. Of. nr. 328 din 9 iulie 1999, cu modificările și completările ulterioare. A se vedea și dec. ICCJ, s. cont. adm. fisc., dec. nr. 1138 din 4 aprilie 2006 (publicată în rezumat în G.V. Bîrsan, B. Georgescu, *Excepția de nelegalitate. Jurisprudența Secției de contencios administrativ și fiscal a Înaltei Curți de Casație și Justiție*. vol. II, Ed.

Potrivit art. 1 din această hotărâre aparțin domeniului public al statului suprafețele de teren strict necesare pentru cercetarea și producerea de semințe și material săditor din categorii biologice superioare și de animale de rasă și cele destinate producției, delimitate conform anexei nr. 1, precum și terenurile proprietate de stat folosite de unitățile de învățământ cu profil agricol prevăzute în anexa nr. 2.

De asemenea, potrivit art. 2 din H.G. nr. 517/1999, suprafețele de teren aflate în administrarea institutelor și stațiunilor de cercetare și producție agricolă, destinate producției, prevăzute în coloana 5 din anexa nr. 1 trec din domeniul public în domeniul privat al statului.

## **Secțiunea 2. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor proprietate de stat, preluate de la foștii proprietari, administrate de către instituții și stațiuni de cercetări științifice, agricole și silvice, destinate cercetării și producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare, de Institutul pentru Testarea și Înregistrarea Soiurilor de Plante de Cultură, și de centrele sale teritoriale care nu sunt necesare cercetării-dezvoltării**

Anterior adoptării Legii nr. 45/2009 privind organizarea și funcționarea Academiei de Științe Agricole și Silvici „Gheorghe Ionescu-Șișești” și a sistemului de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, în perioada de aplicabilitate a Legii nr. 290/2002 privind organizarea și funcționarea unităților de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii, industriei alimentare și a Academiei de Științe Agricole și Silvici „Gheorghe Ionescu-Șișești”, cu modificările și completările ulterioare (abrogată prin Legea nr. 45/2009) se statua prin dispozițiile Legii nr. 290/2002 că terenurile din perimetrele stațiunilor, instituțiilor și centrelor de cercetare care fac obiectul retrocedării se vor delimita în sole compacte, începând de la marginea perimetrului.

Referitor la terenurile deținute la data intrării în vigoare a legii de unitățile de învățământ cu profil agricol sau silvic, se statua că suprafețele care rămân în administrarea acestora vor fi delimitate prin hotărâre a Guvernului.

Sub acest aspect se constată faptul că inițial dispozițiile art. 22<sup>3</sup> alin. (1) din Legea nr. 290/2002 au prevăzut că „suprafețele de teren trecute potrivit Legii nr. 147/2004 în administrarea institutelor, unităților, stațiunilor de cercetare-dezvoltare din domeniul agricol, a centrelor de perfecționare agricolă, precum și a instituțiilor de învățământ superior agricol și silvic rămân definitiv și irevocabil în administrarea acestora, cu excepția terenurilor agricole necesare reconstituirii dreptului de proprietate privată persoanelor îndreptățite, solicitate în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 1/2000, cu modificările și completările ulterioare, până la data intrării în vigoare a Legii nr. 147/2004”.

Dar, dispozițiile art. 22<sup>3</sup> din Legea nr. 290/2002 au fost abrogate la intrarea în vigoare a Legii nr. 45/2009 privind organizarea și funcționarea Academiei de Științe Agricole și Silvici „Gheorghe Ionescu-Șișești” și a sistemului de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare.

Pe cale de consecință, prin art. 6 alin. (3) din Legea nr. 45/2009 s-a prevăzut modalitatea de reconstituire a dreptului de proprietate către Academia de Științe Agricole și Silvici „Gheorghe

---

Hamangiu, București, pp. 115-1179 prin care a fost respinsă excepția de nelegalitate a dispozițiilor H.G. nr. 517/1999, care sunt legale, în raport cu prevederile art. 35 alin. (1) și (2) din Legea nr. 18/1991, și ale art. 10 din Legea nr. 213/1998, întrucât acestea au ca obiect numai delimitarea suprafețelor de teren strict necesare cercetării și producerii de semințe.

Ionescu-Șișești”, iar prin art. 31 alin. (3) din același act normativ s-a prevăzut în mod expres că suprafețele de teren cu destinație agricolă prevăzute în anexele la această lege sunt bunuri aparținând domeniului public al statului, indispensabile cercetării-dezvoltării și multiplicării materialului biologic, cu excepția terenurilor retrocedate potrivit legii.

Dar, dispozițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 trebuie analizate și prin raportare la dispozițiile Legii nr. 165/2013, în ipoteza în care până la data intrării în vigoare a acestei legii (20 mai 2013), terenurile preluate de comisiile locale de fond funciar de la Agenția Domeniilor Statului, de la alte instituții sau societăți comerciale care au în administrare terenuri din proprietatea statului în vederea finalizării procesului de restituire comisiile locale de fond funciar nu au făcut obiectul punerii în posesie. Pentru o astfel de ipoteză dispozițiile art. I pct. 1 din O.G. nr. 98/2016 prevăd că în această ipoteză aceste terenuri revin, după caz, în domeniul public sau privat al statului și în administrarea Agenției Domeniilor Statului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Totodată, după trecerea acestor terenuri în administrarea Agenției Domeniilor Statului, art. 6 alin. (5<sup>3</sup>) din Legea nr. 165/2013 nou introdus prin O.G. nr. 98/2016 modificat prin Legea nr. 111/2017 prevăd că terenurile care trec în administrarea Agenției Domeniilor Statului în condițiile alin. (5<sup>1</sup>) și (5<sup>2</sup>) vor face obiectul restituirii către foștii proprietari numai cu respectarea procedurii prevăzute de Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, aprobate prin H.G. nr. 626/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După cum se poate constata din analiza acestor prevederi legale, dacă terenurile preluate de la instituțiile de cercetare-dezvoltare care fac obiectul de reglementare al dispozițiilor art. 35 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 care nu sunt destinate cercetării-dezvoltării și care pot fi restituite foștilor proprietari nu au făcut obiectul punerii în posesie până la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2015, acestea revin în administrarea Agenției Domeniilor Statului, putând face ulterior obiectul restituirii către foștii proprietari cu respectarea procedurii prevăzute de Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, aprobate prin H.G. nr. 626/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Pe de altă parte, după cum corect s-a remarcat în literatura de specialitate<sup>1</sup>, trebuie observat că art. 6 alin. (5<sup>1</sup>) din Legea nr. 165/2013 se referă la terenuri preluate de la Agenția Domeniilor Statului, situație în care se impune a se verifica dacă și terenurile prevăzute de art. 35 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 se includeau în această categorie, o astfel de problemă fiind lămurită de prevederile art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 268/2001 care prevede că Agenția Domeniilor Statului exercită administrarea și asupra terenurilor cu destinație agricolă aparținând domeniului public sau privat al statului, aflate în exploatarea societăților naționale, a institutelor și stațiunilor de cercetare și producție agricolă și a unităților de învățământ agricol și silvic.

De asemenea, potrivit art. 9 alin. (1<sup>1</sup>) din Legea nr. 1/2000, pentru suprafețele de teren din cele deținute de către aceste entități care se restituie pe vechiul amplasament persoanelor îndreptățite, unitățile de cercetare și de învățământ vor primi în administrare suprafețe de teren corespunzătoare din proprietatea statului.

Dar, în ipoteza în care nu este posibilă restituirea acestor terenuri către foștii proprietari pe vechile amplasamente, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea nr. 1/2000, persoanelor fizice cărora li s-a

<sup>1</sup> A se vedea V. Terzea, *Legile fondului funciar Comentarii și explicații*, ed. 5, Ed. C.H. Beck, București, 2022, p. 272.

reconstituit dreptul de proprietate asupra acestor terenuri li se vor atribui terenuri în natură din terenurile proprietate privată a statului, iar în ipoteza în care terenurile proprietate privată a statului sunt insuficiente, potrivit alin. (2) al art. 10, acestea pot fi suplimentate cu suprafețe ce se vor scoate din domeniul public al statului, în condițiile legii, la propunerea prefectului, sau li se vor acorda despăgubiri.

În acest context, cu privire la dispozițiile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 1/2000, prin Decizia Secțiilor Unite ale Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 23/2011<sup>1</sup> a fost soluționat recursul în interesul legii privitor la această dispoziție legală, instanța supremă statuând prin această decizie în interesul legii că pentru aplicabilitatea acestui text legal este necesară trecerea bunului din domeniul public al statului în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, în condițiile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Prin această decizie s-a statuat că prin sintagma „în condițiile legii” trebuie să se înțeleagă „în sensul trimiterii la condițiile prevăzute de Legea nr. 213/1998 cu privire la obligativitatea parcurgerii procedurii de trecere a terenurilor din domeniul public în domeniul privat, prin hotărâre a Guvernului”.

De asemenea, prin această decizie, ICCJ a statuat cu privire la trecerea unui bun din domeniul public în domeniul privat că numai puterea executivă are competența de a dispune asupra trecerii unui bun din domeniul public în domeniul privat, cu excepția situației în care prin lege sau prin Constituție nu se prevede altfel.

Ca atare, nu se poate recunoaște comisiei județene competența de a dispune trecerea din domeniul public în domeniul privat al terenurilor aflate în perimetrul institutelor de cercetare, comisia neputându-se substitui puterii executive în ceea ce privește competența exercitării atribuțiilor stabilite de Legea nr. 213/1998. Constatarea trecerii terenurilor din domeniul public în domeniul privat prin hotărâre a comisiei județene reprezintă o operațiune ulterioară, de confirmare și atestare a defazetării din domeniul public.

Potrivit art. 50 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 18/1991, persoanele fizice cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate la institutele și stațiunile de cercetare și producție agricolă, precum și la regiile autonome cu profil agricol sau la societățile naționale cu profil agricol și cărora li se restituie suprafețele de teren, potrivit art. 10 din Legea nr. 1/2000, se înscriu în anexa nr. 29.

### **Secțiunea 3. Terenurile proprietate de stat folosite de unitățile de învățământ cu profil agricol sau silvic**

După cum statuează expres dispozițiile art. 35 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, dispozițiile alin. (2) se aplică și terenurilor proprietate de stat folosite, la data prezentei legi, de unitățile de învățământ cu profil agricol sau silvic și care trec în administrarea acestora.

Pentru a fi incident acest caz de excepție de la reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate este necesar a fi îndeplinite condițiile cumulative prevăzute de art. 35 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, respectiv aceste terenuri să fi intrat în proprietatea statului până la data de 1 ianuarie 1990, acestea să fie destinate scopului prevăzut de lege, respectiv aceste terenuri proprietate de stat să fi fost folosite pentru desfășurarea activității de învățământ cu profil agricol sau silvic și să fi fost folosite de aceste unități de învățământ agricol sau silvic.

<sup>1</sup> Publicată în M. Of. nr. 791 din 8 noiembrie 2011.

#### **Secțiunea 4. Constituirea dreptului de proprietate în favoarea instituțiilor de cercetare-dezvoltare din domeniul agricol în condițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 45/2009**

Una dintre problemele analizate în practica judiciară<sup>1</sup> a fost aceea referitoare la posibilitatea unităților de cercetare-dezvoltare din domeniul agricol de a revendica terenurile atribuite din rezerva de stat, în aplicarea prevederilor Legii nr. 187/1945 privind înfăptuirea reformei agrare, posibilitate conferită prin dispozițiile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 45/2009 care statuează că: „suprafețele de teren care au fost atribuite instituțiilor și unităților de cercetare din rezerva de stat, în aplicarea prevederilor Legii nr. 187/1945 pentru înfăptuirea reformei agrare, vor fi revendicate la comisiile de aplicare a legilor fondului funciar, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi”.

În acest context, prin decizia *supra cit.*, instanța, în mod judicios a remarcat că pentru revendicarea unor bunuri în temeiul art. 6 alin. (2) din Legea nr. 45/2009 este necesar să se facă dovada atribuirii terenului, și nu a proprietății, deși legiuitorul a folosit noțiunea de revendicare, ceea ce presupune, ca premisă, existența unui drept de proprietate al celui ce se pretinde beneficiarul legii. S-a avut în vedere că terenurile ce ar urma a fi revendicate au fost primite (mai corect atribuite) în temeiul reformei agrare, deci ca urmare a preluării lui de la alți proprietari.

În același context, se arată în considerentele deciziei *supra cit.*, că instanța de fond a interpretat corect prevederile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 45/2009 ca referindu-se la constituirea dreptului de proprietate pentru reclamanta din speță, tribunalul observând că legiuitorul a folosit, în art. 6 alin. (2), sintagma terenuri care au fost atribuite, ceea ce presupune, atât într-o interpretare gramaticală, cât și teleologică, fie constituirea unui drept de proprietate, fie a unui drept de folosință, în condițiile legii.

Prin urmare, se statuează în decizia *supra cit.* că, deși legiuitorul cunoștea situația preluării terenurilor de la alți proprietari, a recunoscut totuși un drept de revendicare în favoarea unității de cercetare reclamante, în acest context neputându-se vorbi despre o reconstituire a dreptului de proprietate care a aparținut unor persoane fizice care îndeplineau condițiile de expropriere prevăzute de Legea nr. 187/1945, ci, în acest caz, legiuitorul a intenționat să procedeze, pentru terenurile preluate de la persoanele fizice, dar predate către unitățile de cercetare, la o constituire a dreptului.

Acest beneficiu este justificat chiar în art. 1 din Legea nr. 45/2009 care arată că cercetarea-dezvoltarea-inovarea în domeniul agricol constituie prioritate națională susținută de stat, fiind organizată și coordonată de către acesta prin legislația în vigoare.

În lipsa unor norme speciale de revendicare a acestor terenuri, se arată că se aplică prevederile de drept comun în materie de fond funciar, dată fiind trimiterea legiuitorului la comisiile de aplicare a legilor fondului funciar, adică Legea nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

---

<sup>1</sup> A se vedea Trib. Constanța, s. I civ., dec. civ. nr. 239 din 25 octombrie 2016, în M.C. Mocanu, *Fond funciar. Practică judiciară recentă*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2022, pp. 31-38.