

LBRIS

We know
books
Viorel Terzea

Legile fondului funciar

Comentarii și explicații

Ediția 6

- revizuită și adăugită -



Editura C.H. Beck
București 2024

Cuprins

Abrevieri.....	VII
Partea I. Legea fondului funciar nr. 18/1991.....	1
Capitolul I. Dispoziții generale.....	3
Art. 1. [Fond funciar]	3
Art. 2. [Tipuri de terenuri].....	10
Art. 3. [Deținător de terenuri]	11
Art. 4. [Regimul juridic al terenurilor].....	11
Art. 5. [Domeniul public].....	11
Art. 6. [Domeniu privat].....	33
Art. 7. [Publicitatea imobiliară]	34
Capitolul II. Stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor	43
Art. 8. [Stabilirea dreptului de proprietate].....	43
Art. 9. [Procedura de reconstituire a dreptului de proprietate]	73
Art. 10. [Declarație privind suprafața de teren agricol atribuită].....	95
Art. 11. [Dovada dreptului de proprietate]	96
Art. 12. [Organele abilitate să aplice dispozițiile legilor funciare]	108
Art. 13. [Dovada calității de moștenitor]	113
Art. 14. [Principiul reconstituirii dreptului de proprietate pe fostul amplasament].....	136
Art. 15. [Cazuri de reconstituire și constituire a dreptului de proprietate]	146
Art. 16. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul comasărilor].....	151
Art. 17. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul persoanelor deportate sau strămutate din motive politice].....	155
Art. 18. [Terenuri agricole extravilane care se află la dispoziția comisiilor de fond funciar].....	156
Art. 19. [Cazuri de constituire a dreptului de proprietate]	160
Art. 20. [Reducerea în cotă proporțională a suprafețelor atribuite]	164
Art. 21. [Constituirea dreptului de proprietate în localitățile cu excedent de suprafața agricolă]	165
Art. 22. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul unităților de cult]	166
Art. 23. [Dobândirea ope legis dreptului de proprietate]	175
Art. 24. [Constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor atribuite de CAP-uri pentru construcția de locuințe]	204
Art. 25. [Regimul juridic al loturilor în folosință]	220
Art. 26. [Terenurile agricole intravilane aflate la dispoziția comisiilor de fond funciar].....	224

Art. 27. [Punerea în posesie]	226
Art. 28. [Lichidarea cooperativelor agricole de producție].....	251
Art. 29. [Regimul juridic al activelor imobiliare și mobiliare, ce au aparținut fostelor cooperative agricole de producție].....	254
Art. 30. [Reorganizarea fostelor asociații intercooperatiste sau de stat și cooperatiste de orice fel]	267
Art. 31. [Regimul juridic al terenurilor aflate la dispoziția comisiilor locale de fond funciar]	269
Art. 32. [Interdicția de înstrăinare a terenurilor care au format obiectul dreptului de constituire a dreptului de proprietate].....	271
Art. 33. [Regimul juridic al terenurilor care provin din fostele izlazuri comunale]	279
Art. 34. [Regimul juridic al lucrărilor de îmbunătățiri funciare]	281
Capitolul III. Dispoziții privind terenurile proprietate de stat și unele prevederi speciale	284
Art. 35. [Terenurile proprietatea statului]	284
Art. 36. [Transformarea dreptului de folosință în drept de proprietate].....	301
Art. 37. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul terenurilor care au trecut în proprietate statului, în baza unor legi speciale și care se află în administrarea unităților agricole de stat]	351
Art. 38. [Reconstituirea dreptului de proprietate, în cazul persoanelor cărora li s-a stabilit calitatea de acționar]	356
Art. 39. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul terenurilor expropriate].....	358
Art. 40. [Balanța fondului funciar].....	362
Art. 41. [Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, intrate în proprietatea statului].....	363
Art. 42. [Reconstituirea limitată a dreptului de proprietate]	367
Art. 43. [Constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor din zona montană defavorizată]	370
Art. 44. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul terenurilor preluate de către stat de la unitățile administrativ-teritoriale]	372
Art. 45. [Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere].....	376
Art. 46. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul foștilor composesori, foștilor moșneni sau răzeși, ori a moștenitorilor acestora]	384
Art. 47. [Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor cu vegetație forestieră, care au aparținut unităților de cult].....	389
Art. 48. [Reconstituirea dreptului de proprietate în favoarea cetățenilor români cu domiciliul în străinătate].....	391
Art. 49. [Pierderea dreptului de proprietate în cazurile în care s-a constituit dreptul de proprietate].....	400
Art. 50. [Delimitarea teritorială a terenurilor, care au făcut obiectul reconstituirii sau al constituirii dreptului de proprietate]	404

Capitolul IV. Dispoziții procedurale	406
Art. 51. [Competența comisiei județene]	406
Art. 52. [Calitatea procesuală a comisiilor de fond funciar]	415
Art. 53. [Procedura plângerii]	425
Art. 54. [Cazuri suplimentare în care poate fi folosită procedura plângerii].....	463
Art. 55. [Anularea sau modificarea propriei hotărâri a comisiei de fond funciar].....	464
Art. 56. [Contestarea măsurilor de punere în aplicare a art. 37 din Legea nr. 18/1991].....	469
Art. 57. [Suspendarea de drept a executării măsurii contestate]	469
Art. 58. [Procedura de soluționare a proceselor funciare]	469
Art. 59. [Căile de atac]	472
Art. 59 ¹ . [Rectificarea și corectarea titlurilor de proprietate]	475
Art. 60. <i>Abrogat.</i>	482
Art. 61. [Mijloace de apărare a încălcării dreptului de proprietate al statului sau al unităților administrativ-teritoriale]	482
Art. 62. [Principiul relativității efectelor hotărârilor comisiilor de fond funciar].....	483
Art. 63. [Procedura de soluționare a acțiunilor în constatarea nulității]	483
Art. 64. [Plângerea împotriva refuzului de punere în posesie]	483
Art. 65. [Dispoziție tranzitorie]	510
Capitolul V. Circulația juridică a terenurilor	511
Art. 66. <i>Abrogat.</i>	511
Art. 67. <i>Abrogat.</i>	511
Art. 68. <i>Abrogat.</i>	511
Art. 70. <i>Abrogat.</i>	511
Art. 71. <i>Abrogat.</i>	511
Art. 72. <i>Abrogat.</i>	511
Art. 73. <i>Abrogat.</i>	511
Capitolul VI. Folosirea terenului pentru producția agricolă și silvică	512
Art. 74. [Obligații propter rem ale deținătorilor de terenuri]	512
Art. 75. [Sanționarea nerespectării obligațiilor propter rem]	512
Art. 76. [Nerespectarea obligațiilor propter rem de către titularii dreptului de folosință]	512
Art. 77. [Cazuri în care se poate realiza schimbarea categoriilor de folosință a terenurilor arabile].....	513
Art. 78. [Schimbarea categoriei de folosință în cazul celorlalte terenuri]	514
Art. 79. [Protecția și ameliorarea solului]	515
Art. 80. [Competența de eliberare a documentațiilor].....	516
Art. 81. [Modul de executare a lucrărilor de îmbunătățiri funciare].....	516
Art. 82. [Regimul juridic al perimetrelor de ameliorare].....	517
Art. 83. [Regimul juridic al perimetrelor de ameliorare].....	519
Art. 84. [Schimburile de terenuri].....	519
Art. 85. [Exonerarea de plata impozitelor].....	519

Art. 86. [Competența de efectuare a lucrărilor de îmbunătățiri funciare în cazul terenurilor care fac parte din perimetrele de ameliorare].....	520
Art. 87. [Sprijinul acordat de stat proprietarilor de terenuri, care doresc să efectueze lucrări de îmbunătățiri funciare]	520
Art. 88. [Resursele financiare pentru efectuarea lucrărilor prevăzute în proiectele de amenajare, ameliorare și punere în valoare a terenurilor].....	521
Art. 89. [Sistemul național de supraveghere, evaluare, prognoză și avertizare cu privire la starea calității solurilor agricole și silvice].....	521
Capitolul VII. Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor	
în alte scopuri	522
Art. 90. [Folosirea terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă sau silvică]	522
Art. 91. [Modul de amplasare a construcțiilor]	522
Art. 92. [Scoaterea definitivă din circuitul agricol și silvic a terenurilor].....	522
Art. 92 ¹ . [Introducerea în intravilan a terenurilor]	524
Art. 92 ² . [Actul administrativ de schimbare a categoriei de folosință a terenului]	524
Art. 93. [Scoaterea temporară a terenurilor din circuitul agricol și silvic]	525
Art. 93 ¹ . [Tariful].....	527
Art. 94. [Avizarea scoaterii terenurilor agricole din circuitul agricol].....	528
Art. 95. [Avizarea scoaterii terenurilor silvice din circuitul agricol]	528
Art. 96. [Acordul prealabil al deținătorului terenului]	528
Art. 97. [Alte avize pentru scoaterea terenurilor din circuitul agricol sau silvic]	529
Art. 98. [Determinarea terenurilor intravilane]	529
Art. 99. [Regimul juridic al terenurilor din albiile abandonate ale cursurilor de apă]	529
Art. 100. [Obligațiile titularilor obiectivelor de investiții sau de producții]	529
Art. 101. [Redarea în circuitul agricol a terenurilor]	529
Art. 102. [Regimul juridic al liniilor de telecomunicații și de transport și distribuire a energiei electrice].....	530
Art. 103. [Ocuparea terenurilor în cazul lucrărilor de remediere a deranjamentelor]	530
Capitolul VIII. Organizarea și amenajarea teritoriului agricol.....	531
Art. 104. [Organizarea și amenajarea teritoriului]	531
Art. 105. [Competența de eliberare a studiilor și proiectelor pentru amenajarea teritoriului].....	531
Capitolul IX. Sancțiuni	532
Art. 106. [Felurile răspunderii]	532
Art. 107. <i>Abrogat.</i>	532
Art. 107 ¹ . [Contravenții în cazul schimbării pajiștilor permanente]	532
Art. 108. <i>Abrogat.</i>	532
Art. 109. <i>Abrogat.</i>	532
Art. 110. <i>Abrogat.</i>	532

Art. 110 ¹ . [Contravenții la normele privind reconstituirea dreptului de proprietate]	532
Art. 110 ² . [Sanțiuni contravenționale]	533
Art. 110 ³ . [Competența organelor de constatare a săvârșirii contravențiilor]	533
Art. 111. [Contravenții la normele privind evidența, protecția, folosirea și ameliorarea terenurilor agricole sau silvice]	533
Art. 112. [Sanțiuni contravenționale aplicabile persoanelor fizice]	534
Art. 113. [Sanțiuni aplicabile persoanelor juridice]	534
Art. 114. [Competența organelor de constatare a săvârșirii contravențiilor]	534
Art. 115. [Regimul juridic aplicabil contravențiilor]	534
Capitolul X. Dispoziții tranzitorii și finale	535
Art. 116. [Titlul de proprietate]	535
Art. 117. [Statutul membrilor comisiilor de fond funciar]	535
Art. 118. [Titularii dreptului de constituire a dreptului de proprietate]	535
Art. 119. [Regimul juridic al monumentelor istorice, al vestigiilor și obiectivelor arheologice]	535
Art. 120. [Vechimea în muncă a foștilor membri cooperatori]	536
Art. 121. [Resursele financiare pentru desfășurarea activității de cadastru]	536
Art. 122. [Anexe]	536
Art. 123. [Intrarea în vigoare a legii]	536
Partea a II-a. Legea nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991	537
Art. II. [Aplicarea legii civile în timp]	538
Art. III. [Cazuri de nulitate absolută]	539
Art. IV. [Repunerea în termen]	600
Partea a III-a. Legea 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	603
Capitolul I. Dispoziții generale	605
Art. 1. [Domeniul de aplicare al legii]	605
Art. 2. [Principiul reconstituirii dreptului de proprietate pe fostul amplasament]	606
Art. 3. [Terenurile care fac obiectul reconstituirii dreptului de proprietate]	626
Art. 4. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul terenurilor pe care s-au efectuat investiții]	634
Art. 4 ¹ . [Excepție de la reconstituirea dreptului de proprietate pe fostul amplasament]	640
Art. 5. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul persoanelor cărora li s-a aplicat cota de reducere]	641
Art. 6. [Dovada dreptului de proprietate]	643

Art. 6 ¹ . <i>Abrogat</i>	655
Art. 7. [Titlul de proprietate suplimentar]	655
Capitolul II. Retrocedarea terenurilor agricole	656
Art. 8. [Comasarea terenurilor]	656
Art. 9. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul terenurilor proprietate de stat, administrate de institutele, centrele și stațiunile de cercetare].....	657
Art. 10. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul terenurilor deținute de institutele și stațiunile de cercetare].....	663
Art. 11. <i>Abrogat</i>	664
Art. 12. [Servitutea administrativă de trecere].....	664
Art. 13. [Întocmirea raportului privind modul de aplicare al legii]	667
Art. 14. <i>Abrogat</i>	668
Art. 15. <i>Abrogat</i>	668
Art. 16. <i>Abrogat</i>	668
Art. 17. <i>Abrogat</i>	668
Art. 18. <i>Abrogat</i>	668
Art. 19. <i>Abrogat</i>	668
Art. 20. <i>Abrogat</i>	668
Art. 21. <i>Abrogat</i>	668
Art. 22. [Emiterea titlului de proprietate în cazul terenurilor agricole]	668
Art. 22 ¹ . [Domeniu public al statului]	670
Art. 23. [Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole în cazul unităților de cult]	670
Capitolul III. Retrocedarea terenurilor forestiere	677
Art. 24. [Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere].....	677
Art. 25. [Punerea în posesie asupra terenurilor forestiere].....	683
Art. 26. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul formelor asociative].....	687
Art. 27. [Administrarea și exploatarea terenurilor forestiere prevăzute de art. 26].....	693
Art. 28. [Acordarea personalității juridice fostelor forme asociative]	693
Art. 29. [Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere în cazul unităților de cult].....	698
Art. 29 ¹ . [Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor revendicate]	712
Capitolul IV. Dispoziții finale și tranzitorii	713
Art. 30. [Situația cetățenilor români cu domiciliul în străinătate].....	713
Art. 31. [Regimul juridic al construcțiilor de pe terenurile forestiere]	713
Art. 32. [Declarație pe proprie răspundere]	716
Art. 33. [Repunerea în termen]	716
Art. 34. [Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor intravilane].....	723
Art. 35. <i>Abrogat</i>	724

Art. 36. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul persoanelor care au fost împroprietărite].....	724
Art. 37. [Reconstituirea dreptului de proprietate în cazul proprietarilor care au fost comasați]	727
Art. 38. [Interzicerea transferului]	728
Art. 39. <i>Abrogat.</i>	728
Art. 40. [Beneficiul nerealizat].....	728
Art. 41. [Normele de aplicare a legii]	728
Art. 42. [Cererile sau acțiunile în justiție].....	728

Anexă. Hotărârea Guvernului nr. 890/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor	729
--	------------

Bibliografie.....	757
--------------------------	------------

Index tematic	765
----------------------------	------------

Partea I
Legea fondului funciar

(M.Of. nr. 18 din 19 februarie 1991)

Republicată în M.Of. nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările aduse prin **O.U.G. nr. 1/1998** pentru modificarea articolului 9 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată (M.Of. nr. 26 din 26 ianuarie 1998) [aprobată cu modificări prin **Legea nr. 218/1998** (M.Of. nr. 453 din 26 noiembrie 1998)]; **Legea nr. 54/1998** privind circulația juridică a terenurilor (M.Of. nr. 102 din 4 martie 1998); **O.U.G. nr. 102/2001** privind modificarea și completarea 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, precum și modificarea și completarea Legii nr. 18/1991, republicată (M.Of. nr. 350 din 29 iunie 2001) [aprobată cu modificări prin **Legea nr. 400/2002** (M.Of. nr. 492 din 9 iulie 2002)]; **Legea nr. 545/2001** pentru completarea art. 36 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 659 din 19 octombrie 2001); **Legea nr. 247/2005** privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente (M.Of. nr. 653 din 22 iulie 2005); **Legea nr. 358/2005** pentru modificarea anexei nr. 1 la Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 1106 din 7 decembrie 2005); **O.U.G. nr. 209/2005** pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul proprietății (M.Of. nr. 1194 din 30 decembrie 2005); **Legea nr. 263/2006** privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 209/2005 pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul proprietății (M.Of. nr. 572 din 3 iulie 2006); **Legea nr. 341/2006** pentru modificarea anexei nr. 1 la Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 626 din 20 iulie 2006); **Legea nr. 47/2007** pentru completarea art. 5 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 194 din 21 martie 2007); **Legea nr. 340/2007** pentru modificarea alin. (6) al art. 92 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 846 din 10 decembrie 2007); **Legea nr. 67/2010** pentru modificarea alin. (3) al art. 18 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 215 din 6 aprilie 2010); **Legea nr. 71/2010** pentru modificarea alin. (3) al art. 12 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 258 din 21 aprilie 2010); **Legea nr. 158/2010** pentru modificarea art. 26 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 496 din 19 iulie 2010); **O.U.G. nr. 67/2011** privind exceptarea de la plata taxelor și a celorlalte obligații prevăzute de Legea fondului funciar nr. 18/1991 și de Legea nr. 46/2008 – Codul silvic pentru terenurile necesare realizării, extinderii și supraînălțării depozitelor de zgură și cenușă aferente activităților nucleare desfășurate de către societăți sau regii autonome ce au ca obiect principal de activitate producerea apei grele (M.Of. nr. 457 din 30 iunie 2011); **Legea nr. 71/2011** pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M.Of. nr. 409 din 10 iunie 2011); **Legea nr. 219/2012** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative (M.Of. nr. 789 din 23 noiembrie 2012); **Legea nr. 76/2012** pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă (M.Of. nr. 365 din 30 mai 2012); **Legea nr. 187/2012** pentru punerea în aplicare a Legii nr. 286/2009 privind Codul penal (M.Of. nr. 757 din

12 noiembrie 2012); **O.U.G. nr. 34/2013** privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 267 din 13 mai 2013); **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 (M.Of. nr. 278 din 17 mai 2013); **Legea nr. 86/2014** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 491 din 2 iulie 2014); **Legea nr. 38/2015** pentru completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 172 din 12 martie 2015); **Decizia nr. 13 din 15 ianuarie 2015** referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 78 alin. (1¹) și (1³) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, art. 78 alin. (1²) din Legea fondului funciar nr. 18/1991 în forma anterioară modificărilor aduse prin Legea nr. 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a dispozițiilor art. 3 lit. e), art. 4 alin. (1) în forma anterioară modificărilor aduse prin Legea nr. 86/2014 și art. 12 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 175 din 13 martie 2015); **Decizia nr. 748 din 4 noiembrie 2015** referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 35 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, precum și ale art. 2 alin. (1) și (2) și art. 24 alin. (1), (1²) și (1⁴) din Legea 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 (M.Of. nr. 71 din 1 februarie 2016); **Legea nr. 186/2017** pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 598 din 25 iulie 2017); **Legea nr. 44/2018** pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 69 din 23 ianuarie 2018); **Legea nr. 231/2018** pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 679 din 6 august 2018); **Legea nr. 105/2019** privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative (M.Of. nr. 329 din 20 mai 2019); **Legea nr. 87/2020** pentru modificarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 551 din 25 iunie 2020); **Legea nr. 237/2020** pentru modificarea art. 27 alin. (2³) lit. a) din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 1041 din 6 noiembrie 2020); **Legea nr. 264/2021** pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea art. 121 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 1065 din 8 noiembrie 2021); **Legea nr. 263/2022** pentru modificarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 736 din 21 iulie 2022); **Legea nr. 254/2022** pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și altor acte normative (M.Of. nr. 736 din 21 iulie 2022); **Legea nr. 262/2022** pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și de completare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (M.Of. nr. 744 din 25 iulie 2022); **Legea nr. 123/2023** pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 419 din 16 mai 2023); **Legea nr. 73/2024** pentru modificarea art. 92¹ alin. (2) lit. a) din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (M.Of. nr. 290 din 3 aprilie 2024).

Art. 1. [Fond funciar]

Terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României.

Comentariu**Sumar**

§1. Considerații generale cu privire la stabilirea dreptului de proprietate	3
§2. Noțiunea de reconstituire și constituire a dreptului de proprietate.....	9

§1. Considerații generale cu privire la stabilirea dreptului de proprietate

Retrocedarea terenurilor a fost reglementă, cu caracter general, prin mai multe acte normative adoptate, în mod succesiv, cum ar fi: Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată; Legea nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii nr. 18/1991; Legea 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; Titlurile IV-VI din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente; 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 etc.

S-a arătat¹⁾ că Legea nr. 1/2000 este, în esență, o lege de punere în aplicare a Legii nr. 18/1991, precum și a Legii nr. 169/1997. Prin urmare, ținând cont de acest specific al Legii nr. 1/2000 rezultă că pentru o corectă aplicare a respectivelor acte normative se impune o interpretare sistematică a acestora.

Ca urmare a nefinalizării procedurilor de stabilire a dreptului de proprietate desfășurate în temeiul legilor fondului funciar (Legea nr. 18/1991, republicată, Legea nr. 1/2000 și Legea nr. 247/2005) sau a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare²⁾, precum și a condamnării României de către CEDO, prin hotărârea pilot din 12 octombrie 2010, pronunțată în cauza *Maria Atanasiu și alții c. României*³⁾ a fost adoptată Legea nr. 165/2013.

¹⁾ *M. Nicolae*, Considerații teoretice asupra Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, p. 5; *O. Puie*, Regimul juridic al terenurilor. Cadrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 73.

²⁾ M.Of. nr. 798/02.09.2005.

³⁾ M.Of. nr. 778/22.11.2010.

4 Din analiza art. 1, 3 și 4 din Legea nr. 165/2013 rezultă că procedura de stabilire a dreptului de proprietate va fi aplicabilă inclusiv pentru terenurile, care au făcut obiectul Legii nr. 18/1991, republicată, Legii nr. 169/1997 și Legii nr. 247/2005¹⁾.

5 De subliniat că adoptarea Legii nr. 165/2013 nu a însemnat o abrogare a legilor fondului funciar, ci doar stabilirea unui mecanism mai eficient de obținere a reparațiilor de către persoanele îndreptățite²⁾. În acest sens s-a reținut de CEDO, în hotărârea din data de 24 octombrie 2017³⁾, cauza *Dickmann și Gion c. României*, cererea nr. 10346/03 și 10893/04, parag. 50-51, următoarele:

6 „50. Legea nr. 165 din 20 mai 2013 nu a abrogat legislația anterioară privind restituirea imobilelor naționalizate înainte de 1989, dar a reformat mecanismul de despăgubire. Aceasta prevedea, ca regulă generală, restituirea bunurilor și un sistem de măsuri reparatorii în situațiile în care nu era posibilă restituirea. Cu toate acestea, legea nu stabilea alte termene pentru depunerea de noi cereri de restituire sau de măsuri reparatorii, având în vedere că mecanismul de despăgubire era conceput exclusiv pentru reclamanții care respectaseră deja termenele prevăzute inițial în legile privind restituirea proprietăților (a se vedea *supra*, pct. 46 și 48).

7 51. Legea a stabilit o foaie de parcurs pentru adoptarea unei serii de măsuri pentru ca mecanismul de despăgubire să devină funcțional, inclusiv constituirea Fondului național pentru terenuri agricole și alte bunuri imobile. Concomitent, au fost stabilite termene specifice și obligatorii pentru fiecare etapă administrativă a examinării cererilor de restituire. Legea prevedea, de asemenea, posibilitatea unui control judecătoresc, care să permită instanțelor interne să verifice legalitatea deciziilor administrative, dar și să acorde, dacă este necesar, restituirea sau despăgubirile solicitate”.

8 În mod similar s-a decis⁴⁾ că „Legea nr. 165/2013 modifică procedurile administrative și mecanismul de restituire instituite de reglementările anterioare cu caracter reparator, în vederea finalizării, într-un mod eficient, a procesului de restituire a imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist în România, dispoziții care urmăresc și asigură un cadru normativ unitar în materia restituirii proprietății. În acest scop, actul normativ reafirmă un principiu esențial al mecanismului de restituire, și anume restituirea în natură [art. 1 alin. (1) din Legea nr. 165/2013]. Numai cu caracter de excepție, atunci când restituirea în natură nu mai este posibilă, legea stipulează acordarea măsurilor reparatorii în echivalent [art. 1 alin. (2) din Legea nr. 165/2013]”.

9 S-a statuat⁵⁾ de I.C.C.J. că „prevederile Legii nr. 165/2013 sunt aplicabile, fără deosebire, tuturor cererilor de acordare a măsurilor reparatorii care nu erau soluționate la data intrării în vigoare a acestui act normativ. Rațiunea pentru care legiuitorul a conferit o

¹⁾ Pentru analiza sferei de aplicabilitate a Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000 în raport cu prevederile Legii nr. 10/2001 și ale Legii nr. 165/2013, a se vedea și *O. Puie*, Regimul juridic al terenurilor proprietate privată și al terenurilor proprietate publică în contextul legislativ actual. Contenciosul special în materia soluționării litigiilor de drept funciar, vol. I, Ed. Universul Juridic, București, 2023, p. 49-52.

²⁾ Idem, p. 481 și urm.

³⁾ (<https://www.csm1909.ro/PageDetails.aspx?PageId=321&FolderId=5247>)

⁴⁾ I.C.C.J., Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Decizia nr. 80/2018 (M.Of. nr. 1080/20.12.2018), pct. 35.

⁵⁾ Idem, pct. 60.

aplicabilitate extinsă acestui act normativ constă în intenția de a asigura un regim unitar de reparații pentru imobilele preluate abuziv, indiferent de stadiul în care se află derularea procedurii de retrocedare, în natură sau echivalent”.

Totodată s-a mai remarcat de instanța supremă¹⁾ că „obiectul de reglementare al Legii nr. 165/2013 este exprimat sintetic în titlul actului normativ, care vizează măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist în România, dispoziții care asigură un cadru normativ unitar în materia restituirii proprietății, iar domeniul de aplicare a Legii nr. 165/2013 rezultă din cuprinsul art. 4”.

Întrucât Legea nr. 165/2013 stabilește cu precădere măsuri procedurale pentru finalizarea imobilelor preluate abuziv de către stat, rezultă că aceasta a fost de imediată aplicare²⁾ ori de câte ori procedura administrativă de reconstituire a dreptului de proprietate nu a fost finalizată la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013³⁾.

¹⁾ I.C.C.J., Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Decizia nr. 71/2018, pct. 53 (M.Of. nr. 936/06.11.2018).

²⁾ O. Puie, Regimul juridic al terenurilor. Cadastrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor, op. cit., p. 33.

³⁾ A se vedea și E. Marin, Contribuția Legii nr. 165/2013 la soluționarea problemelor legate de restituirea bunurilor preluate abuziv de către stat în perioada regimului comunist, în A. Almășan, Fl.-A. Băias, B. Dumitrache, I. Vârsta, C.E. Zamșa (coord.), În onorem Corneliu Bîrsan. Ius est ars boni et aequi, vol. I, Ed. Hamangiu, București, 2023, p. 187 și urm.

S-a decis (Trib. Constanța, secț. I civ., dec. nr. 798/2022, <https://rejust.ro/juris/983693e95>) că „modalitatea de soluționare a cererilor formulate în baza legilor fondului funciar, sub imperiul Legii nr. 165/2013 a fost pe larg analizată de I.C.C.J. prin considerentele Deciziei nr. 42/2016, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, concluzia instanței supreme fiind aceea că „finalizarea procedurii de reconstituire a dreptului de proprietate și soluționarea cererilor formulate în temeiul legilor fondului funciar se realizează la momentul emiterii titlului de proprietate, în cazul restituirii în natură a terenului preluat abuziv sau, după caz, a deciziei de acordare a măsurilor reparatorii prin echivalent”. S-a subliniat pe aceeași cale că „în ipoteza în care comisia locală și comisia județeană nu au procedat la punerea în posesie și emiterea titlului de proprietate ori, după caz, nu a fost emisă decizia de acordare a măsurilor reparatorii prin echivalent pe numele persoanei îndreptățite (a cedentului ori a cesionarului), procedura administrativă a fost parcursă parțial, nefiind finalizată. În aceste condiții, cererile formulate de aceste persoane pentru reconstituirea dreptului de proprietate nu pot fi considerate soluționate de către entitățile investite de lege, potrivit procedurii speciale reglementate de legile fondului funciar, astfel încât, la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013, procedura administrativă derulată în temeiul legilor fondului funciar a fost continuată, potrivit art. 4 teza I din Legea nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, cu procedura reglementată prin acest din urmă act normativ”. Validarea propunerii comisiei locale prin hotărâre de către comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor nu are semnificația admiterii cererii de restituire în natură a terenului preluat abuziv sau a acordării de despăgubiri, în sensul dobândirii efective a unei anumite măsuri reparatorii, ci a doar a recunoașterii legitimității de a beneficia de măsurile reparatorii prevăzute de legile fondului funciar. Astfel, în mod corect prima instanță a reținut că, din analiza coroborată a dispozițiilor art. 3 și 4 din Legea nr. 165/2013, prin cererea formulată în materie de fond funciar nesoluționată până la data intrării în vigoare a legii, se înțelege, atât cererea formulată de persoana ce se consideră îndreptățită și care nu a fost soluționată în niciun fel de cele două comisii de fond funciar, cât și cererea formulată de persoana îndreptățită și în privința căreia comisia județeană de fond funciar

Desigur incidența noului act normativ este condiționată de nesoluționarea cererilor de reconstituire, astfel cum se prevede prin art. 4 din Legea nr. 165/2013, nefiind aplicabil în cazul în care cererile de reconstituire au fost soluționate, chiar dacă au fost respinse de către comisiile de fond funciar¹⁾.

a soluționat-o prin validarea, în tot sau în parte, emițând o hotărâre de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, cerere care însă nu a fost finalizată prin punerea în posesie și emiterea titlului de proprietate sau prin acordare de despăgubiri”.

¹⁾ În acest sens s-a decis (Trib. Olt, secț. civ., dec. nr. 764/2017, www.portaljust.ro) că „împrejurarea că reclamantul a intrat ulterior în posesia unor înscrisuri, despre care susține că justifică îndreptățirea sa la reconstituire, nu deschide acestuia calea unui nou demers judiciar, întemeiat de data aceasta pe dispozițiile Legii nr. 165/2013, în lipsa îndeplinirii condițiilor referitoare la sfera de aplicare a legii, în raport și de definițiile conținute la art. 3 din lege, ci acesta avea la îndemână calea revizuirii, cu respectarea termenelor de exercitare a acestei din urmă căi de atac extraordinare. Nu se poate reține nici argumentul instanței de fond, în sensul că pretenția reclamantului trebuie analizată prin prisma jurisprudenței recente a CEDO, cu referire la cele statuate în hotărârea pilot «Atanasiu și alții c. România», atât timp cât în speță nu se pune problema, astfel cum s-a arătat supra, refuzului autorităților de a răspunde solicitării reclamantului. Stabilirea, prin hotărârea pilot *Atanasie* a obligației Statului de creare a unui mecanism adecvat pentru plata despăgubirilor, care să garanteze efectiv drepturile prevăzute de art. 6 par. 1 din Convenție și art. 1 din Protocolul nr. 1, prin amendarea mecanismului de restituire în vigoare ori instituirea de proceduri simplificate și eficiente, semnifică validarea măsurilor reparatorii prevăzute de Legea fondului funciar, inclusiv acordarea de despăgubiri în situația imposibilității reconstituirii”. S-a mai statuat (Trib. Covasna, secț. civ., dec. nr. 646/2023, <https://www.rejust.ro/juris/868gd8924>) că „Legea nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, se aplică și cererilor formulate în baza legilor fondului funciar care nu au fost soluționate până la data intrării în vigoare a noului act normativ, ea acoperă întreaga procedură de reconstituire a dreptului de proprietate, inclusiv cea referitoare la restituirea în natură sau prin echivalent a terenurilor agricole conform legilor fondului funciar, contribuind prin măsurile ce le consacră la finalizarea procesului de restituire. Dar, trebuie menționat că din prevederile Legii nr. 165/2013 reiese că examinarea modului de soluționare a cererilor de retrocedare de către comisiile investite de lege, în conformitate cu procedura reglementată de actul normativ sub imperiul căruia au fost formulate, are în vedere faptul că stabilirea dreptului de proprietate, potrivit legilor fondului funciar, se realizează după o procedură specială, care cuprinde o procedură administrativă prealabilă și obligatorie, urmată de o procedură judiciară eventuală și subsidiară. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor debutează în cadrul procedurii administrative, potrivit art. 9 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin cererea formulată, așa cum apelanții au făcut prin cele 5 cereri descris anterior, în termenul legal. Cererile astfel formulate de persoanele care se consideră îndreptățite la reconstituirea dreptului de proprietate sunt analizate, sub aspectul întrunirii condițiilor de fond și formă, de către comisiile locale, propunerile acestora fiind verificate, sub aspectul legalității, de către comisiile județene de fond funciar, care le validează sau invalidează. Ulterior acestui moment, comisia locală propune restituirea în natură a terenului preluat abuziv, respectiv, după caz, acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent. În speță, pârâtele Comisia locală Bățani Mari și Comisia Județeană pentru reconstituirea dreptului de proprietate au soluționat definitiv cele 4 cereri de retrocedare ale apelanților prin emiterea de hotărâri, puneri în posesie și emitere ulterior de titluri de proprietate pentru suprafețele de terenuri ce li s-au recunoscut, fără să mai arate că aceștia sunt trecuți pentru restul terenurilor pentru care nu le putea acorda terenuri în natură pe anexa cu despăgubiri. În această situație, nu se poate interpreta decât că cererile acestora nu mai pot face obiectul de analiză a dispozițiilor Legii

nr. 165/2013, decât cu excepția cazului în care le-ar fi recunoscut dreptul la despăgubiri, însă această împrejurare nu s-a întâmplat și apelanții nu au procedat pe calea prevederilor art. 51-53 din Legea nr. 18/1991 în a ataca aceste hotărâri descrise mai sus în instanță pentru a obține recunoașterea întinderii întregului drept solicitat prin cererile de retrocedare. Se poate concluziona că finalizarea procedurii de reconstituire a dreptului de proprietate și soluționarea cererilor formulate în temeiul legilor fondului funciar se realizează la momentul emiterii titlului de proprietate, în cazul restituirii în natură a terenului preluat abuziv sau, după caz, a hotărârii de acordare a măsurilor reparatorii prin echivalent. Ori, trebuie reținut că, ca natură juridică, actele emise pentru finalizarea procedurilor derulate în baza legilor fondului funciar au o natură complexă, conferită, pe de o parte, de caracterul administrativ al autorității emitente și de procedura specială, administrativă, de emitere a actului, iar, pe de altă parte, de caracterul drepturilor care decurg din lege, derivând din dreptul de proprietate, acestea fiind apte a produce consecințe juridice. Prin urmare, în speța de față în care Comisia locală Băianii Mari și Comisia județeană Covasna au procedat la punerea în posesie și emiterea titlului de proprietate pentru drepturile recunoscute, fără să emită vreo hotărâre prin care să le recunoască și vreun drept la acordarea despăgubiri și cum apelanții nu au urmat procedura prevăzută de Legea fondului funciar, se apreciază că în această situație procedura administrativă a fost parcursă în totalitate, fiind finalizată. În aceste condiții, cele 4 cereri descrise mai sus și formulate de aceste persoane pentru reconstituirea dreptului de proprietate sunt considerate soluționate de către entitățile investite de lege, potrivit procedurii speciale reglementate de legile fondului funciar, astfel încât, la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013), procedura administrativă derulată în temeiul legilor fondului funciar nu mai poate fi continuată, potrivit art. 4 teza I din Legea nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, cu procedura reglementată prin acest din urmă act normativ, cu excepția cererilor pe care apelanții le-au adresat Comisie locale Baraolt, a căror situație urmează a fi analizată mai jos. În ceea ce privește afirmația apelanților că le sunt aplicabile dispozițiile Legii nr. 165/2013 pe premisa că li se aplică cauza pilot *Maria Atanasiu și alți*, instanța de control judiciar găsește afirmația nefondată pentru că, așa cum s-a arătat mai sus, apelanții nu se găsesc în situația persoanelor vizate de cauza amintită, pentru că cererile lor au fost soluționate definitiv și chiar dacă ar fi avut recunoscut vreun astfel de drept la acordarea de despăgubiri, drept ce nu le-a fost recunoscut prin nicio hotărâre de comisie locală, nu s-a creat în beneficiul lor nici „speranța” de a obține restituirea în natură a bunului pentru care au solicitat reconstituirea dreptului de proprietate, respectiv de a se vedea puși efectiv în posesia terenurilor și de a obține, astfel, titlul administrativ de proprietate, de natură a se circumscrie ocrotirii art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, dat fiind faptul că «speranța legitimă», ca noțiune protejată de această dispoziție, nu echivalează cu speranța de a obține o anumită categorie a măsurilor reparatorii, întrucât, în caz contrar, s-ar eluda dreptul suveran al legiuitorului de a determina măsurile reparatorii. Cum cererea de reconstituire a fost soluționată în sensul finalizării procedurii legale prin emiterea titlurilor de proprietate, fără să li se recunoască vreun drept de despăgubire până la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013, nu se poate considera că au vreun drept de a redobândi în patrimoniul lor un drept efectiv de proprietate asupra unei suprafețe de teren individualizate prin cererile de retrocedare, atâta timp cât calitatea de titulari ai dreptului de proprietate asupra bunului se stabilește după epuizarea procedurii de restituire a proprietății reglementată de actul normativ în temeiul căruia a fost formulată cererea de reconstituire. Drept urmare, persoana/nele îndreptățită/te la restituire are/au o simplă expectanță de a dobândi măsurile reparatorii în temeiul legislației speciale, corespunzătoare dreptului recunoscut, astfel că nu deține un drept efectiv, concretizat într-un drept real sau de creanță, acestea urmând a se concretiza doar prin emiterea titlului de proprietate sau a titlului de despăgubire, condiții care nu sunt îndeplinite, apelanții regăsindu-se în situația persoanelor cărora le-au fost soluționate definitiv cererile”.

13

În ce privește mecanismul instituit prin Legea nr. 165/2013, CEDO a statuat inițial, în cauza *Preda și alții c. României*¹⁾ că „Legea nr. 165/2013 oferă, în principiu, un cadru accesibil și efectiv pentru soluționarea plângerilor referitoare la atingerile aduse dreptului la respectarea bunurilor, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1, ca urmare a aplicării legilor de restituire în special în următoarele situații: coexistența unor titluri de proprietate concurente pentru același teren, anularea unui titlu de proprietate în absența contestării dreptului la restituire sau despăgubire, pronunțarea unei hotărâri definitive prin care se confirmă dreptul la o despăgubire a cărei valoare nu a fost stabilită, neachitarea sumei acordate cu titlu de despăgubire prin hotărârea definitivă și absența prelungită a unei decizii ca răspuns la o cerere de restituire”. Totodată, s-a reținut de către CEDO că „Legea nr. 165/2013 nu prevede nicio dispoziție, de natură procedurală sau materială, care să poată oferi o reparație în situațiile în care coexistă mai multe titluri de proprietate pentru același imobil construit”, precum și faptul că „având în vedere termenele stabilite de Legea nr. 165/2013 pentru procedurile administrative, la care se pot adăuga cele care sunt legate de eventuale proceduri judiciare, încheierea procesului și soluționarea definitivă a cererilor pot să dureze mulți ani. În opinia Curții, o astfel de situație excepțională este inerentă complexității factuale și juridice ce caracterizează starea bunurilor naționalizate sau confiscate în urmă cu peste șazeci de ani și care, de atunci, au făcut obiectul a numeroase schimbări de proprietar și/sau folosință. Având în vedere caracterul deosebit al unei asemenea situații, Curtea consideră că astfel de termene nu pot, per se, nici să pună în discuție eficacitatea mecanismului astfel reformat, nici să fie considerate *prima facie* ca fiind contrare unuia din drepturile garantate de Convenție, în special dreptul, garantat de art. 6 din Convenție, la un termen rezonabil al unei proceduri”.

14

Mai recent, mecanismul reparatoriu instituit prin Legea nr. 165/2013 a fost, de asemenea, analizat de CEDO în cauza *Văleanu și alții c. României*²⁾ reținându-se de instanța europeană următoarele deficiențe:

¹⁾ CEDO, hot. din 29 aprilie 2014, cererile nr. 9584/02, 33514/02, 38052/02, 25821/03, 29652/03, 3736/03, 17750/03 și 28688/04 (www.ier.ro).

²⁾ CEDO, hot. din 8 noiembrie 2022, cererea nr. 59012/17 și altele, pct. 214 (<http://ier.gov.ro/wp-content/uploads/2023/05/Valeanu-impotriva-Romaniei-1.pdf>). În practica judiciară au apărut divergențe cu privire la evaluarea imobilelor pentru care se acordă despăgubiri, în conformitate cu prevederile Legii nr. 165/2013, după pronunțarea hotărârii CEDO din 8.11.2022 în cauza *Văleanu și alții c. României*, iar prin Minuta întâlnirii Președinților secțiilor civile ale Curților de apel și ale Înaltei Curți de Casație și Justiție, București, 26-27 iunie 2023, www.inm-lex.ro) s-a decis că „cele statuate prin hotărârea CEDO din 8.11.2022 pronunțată în cauza *Văleanu și alții c. României* (cererea nr. 59012/17 și altele 29) nu conduc, în mod automat, la concluzia că în cadrul litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată ar trebui să se procedeze la evaluarea imobilelor prin aplicarea altor criterii decât cele prevăzute de art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013. Rămâne ca, în fiecare caz în parte, în funcție de particularitățile fiecărui litigiu, să se aprecieze dacă stabilirea cuantumului despăgubirii prin raportare la situația bunului de la momentul evaluării reprezintă o aplicare conformă a dispozițiilor legale din dreptul intern cu art. 1 din Protocolul nr. 1 Adițional la Convenție în spiritul celor statuate prin hotărârea pronunțată în cauza *Văleanu și alții c. României* sau, dimpotrivă, evaluarea bunului pe baza criteriilor prevăzute de art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, însoțită de alte măsuri oportune, reprezintă o realizare deplină a dreptului la reparație, garantat de dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 Adițional la CEDO. Instanța de judecată nu poate invoca din oficiu hotărârea analizată, ca motiv de apel de ordine publică, deoarece majorarea despăgubirilor acordate de către

a) neexecutarea hotărârilor judecătorești definitive care recunosc dreptul solicitanților la anumite bunuri și/sau compensații;

b) neexecutarea hotărârilor judecătorești care confirmă reclamațiilor dreptul de a obține o hotărâre definitivă asupra cererilor lor de restituire. Această situație include împrejurările în care, chiar dacă la un moment dat s-a obținut deja o hotărâre privind cererile de restituire, însă titlurile emise în baza deciziei menționate au fost anulate de către instanțele judecătorești din cauza greșelilor autorităților statului la emiterea lor, cu consecința reluării procedurii în fața autorităților administrative în vederea soluționării cererilor de restituire;

c) presupusa lipsă a căilor de atac efective, capabile să accelereze procesul de restituire sau de compensare a restituirii;

d) suma acordată cu titlu de despăgubire în temeiul legii, este considerată de reclamanți a fi prea mică în raport cu valoarea de piață a imobilului revendicat.

S-a mai reținut de instanța europeană că faptul că reclamanții nu au obținut executarea hotărârilor și nu au nicio certitudine cu privire la momentul în care s-ar putea întâmpla aceasta constituie o încălcare a drepturilor garantate de art. 1 din Protocolul nr. 1. Aceste constatări sunt relevante și în cazul reclamațiilor care, deși le-a fost recunoscut dreptul la restituire la nivel administrativ, iar instanțele naționale au obligat autoritățile administrative competente să emită o decizie cu privire la cererile lor de restituire și/sau de despăgubire, se află încă în situația în care nu au primit niciun răspuns final la pretențiile lor. De asemenea, Curtea europeană a sesizat diferențe semnificative între pretențiile reclamanților la despăgubiri, pe baza rapoartelor prezentate de experții în evaluare, și ceea ce autoritățile naționale le-au acordat efectiv în aplicarea legislației relevante. Reclamanții au primit despăgubiri în cantumuri de multe ori mai mici decât valoarea de piață a proprietății respective, potrivit rapoartelor de evaluare prezentate. Pe baza elementelor care i-au fost prezentate, Curtea a considerat că există elemente convingătoare care demonstrează în mod suficient că sumele care le-au fost acordate cu titlu de despăgubiri nu sunt de natură să acopere în mod rezonabil valoarea proprietății, în sensul jurisprudenței sale. Având în vedere această constatare, care trebuie privită în contextul subiacent al întâzierilor semnificativ de îndelungate în procesul de restituire, Curtea a concluzionat că reclamanții au fost obligați să suporte o sarcină individuală excesivă, cu încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție¹⁾.

§2. Noțiunea de reconstituire și constituire a dreptului de proprietate

Legea nr. 18/1991, republicată, utilizează două proceduri de stabilire a dreptului de proprietate asupra terenurilor: reconstituirea dreptului de proprietate și constituirea dreptului de proprietate.

Reconstituirea dreptului de proprietate este utilizată în acele cazuri în care persoana îndreptățită a avut teren în proprietate și a pierdut această proprietate în condițiile avute

prima instanță ca urmare a aplicării unui alt mod de evaluare decât cel stabilit prin hotărârea atacată, pe baza art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 și a probelor administrate în cauză, constituie o chestiune de ordine privată, vizând patrimoniul persoanei îndreptățite”.

¹⁾ A se vedea și Buletinul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului – hotărâri și decizii împotriva României în anul 2022, p. 22 (www.ier.ro).