

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 2476
IEȘIRE	
Ziua 02	Luna 05 20 23

## Expunere de motive

Legislația actuală în domeniul fondului funciar este guvernată de Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar cu modificările și completările ulterioare, în ciuda faptului că aceasta a intrat în vigoare acum mai bine de 30 de ani, este încă deficitară în gestionarea unor probleme punctuale, des întâlnite în practica judiciară.

Prin modificarea Legii 18/1991, s-a încercat o soluționare a problemei ridicate de imposibilitatea proprietarilor de construcții edificate de către fostele cooperative agricole de producție, de fostele asociații economice intercooperatiste, de fostele organizații și entități ale cooperăției de consum ori de alte foste entități cooperatiste de a intra în posesia terenurilor aferente acestora.

Cu toate acestea, în continuare o lacună majoră a Legii nr. 18/1991 o reprezintă lipsa din cuprinsul art. 24 a referinței exprese la întreprinderile agricole de stat, la societățile comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, la stațiunile de mașini agricole, precum și la orice societăți, entități sau persoane juridice proprietare sau deținătoare ale construcțiilor edificate în timpul cooperativizării sau până în 01.01.1990.

Acest lucru vine în contextul în care la art. 29 alin. (1) din Legea 18/1991 se prevede faptul că: „Construcțiile agrozootehnice, atelierele de industrie mică, mașinile, utilajele și alte asemenea mijloace fixe, ce au aparținut cooperativei agricole de producție desființate, precum și terenurile de sub acestea, ca și cele necesare utilizării lor normale, plantațiile de vii și pomi și animalele devin proprietatea membrilor asociațiilor de tip privat, cu personalitate juridică, dacă se vor înființa.”

Așadar, legea reglementează doar ipoteza în care patrimoniul reprezentat de construcțiile, atelierele, mașinile, utilajele și alte asemenea mijloace, trece din proprietatea fostelor cooperative agricole de producție în proprietatea asociațiilor de tip privat.

Realitatea, însă, este una distinctă în sensul că, persoanele fizice sau societățile sunt cele care achiziționează elemente din patrimoniul fostelor cooperative agricole de stat și a fostelor societăți comerciale cu capital de stat sau a altor entități care au folosit, administrat terenurile în perioada cooperativizării, iar din pricina lacunelor legislative, se află în imposibilitate de prestare efectivă a activității vizate deoarece nu li se stabilește dreptul de proprietate asupra terenurilor care au fost aferente acestor construcții și s-au aflat în patrimoniul fostelor entități proprietare ale construcțiilor.

Adesea, proprietarii de construcții edificate de către fostele întreprinderi agricole de stat se confruntă cu situații precum acelea în care se adresează fie Comisiei Locale pentru Aplicarea Legilor Fondului Funciar fie Comisiei Județene pentru Aplicarea Legilor Fondului Funciar în vederea emiterii de titluri de proprietate privind constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente construcțiilor anterior menționate.

Potrivit art. 2 din Legea nr. 1/2005, cooperăția reprezintă un sector specific al economiei care funcționează prin societăți cooperative și alte forme de asociere a acestora la nivel teritorial și național.

Prin întreprindere agricolă de stat se desemnează un grup de persoane, organizate potrivit anumitor cerințe juridice, economice, tehnologice și manageriale, care prin intermediul unor procese de muncă combină factori de producție pentru a obține produse, care odată vândute să conducă la un profit mai mare.

Anterior anului 1989, acestea se aflau în gestiunea statului.

Ca o paralelă, potrivit Decretului 346/1977, Cooperativa Agricolă de Producție este organizația economică socialistă în care țărani se unesc de bunăvoie, aducând în proprietatea cooperativei pământul și celelalte mijloace principale de producție, în scopul de a obține profit mai mare.

Practic, raționamentul pentru care au fost înființate atât fostele CAP-uri, cât și fostele IAS-uri, cât și fostele societăți comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, cât și a fostelor SMA -uri, a fost același, singura diferență fiind obiectul de activitate, în sensul că CAP-urile vizau fructificarea imobilelor teren, iar IAS-urile urmăreau maximizarea profiturilor prin coordonarea și organizarea forței de muncă a cetățenilor de către stat, în timp ce SMA-urile asigurau utilajele agricole necesare.

Potrivit art. 2 din Legea 69/1993, fostele I.A.S-uri și S.M.A.-uri în prezent s-au transformat în societăți comerciale cu capital integral sau majoritar de stat.

Prima Lege specială care viza organizarea cooperativei a fost Legea asupra băncilor populare sătești și a casei lor centrale din anul 1903. De la acel moment, până la căderea regimului comunist, statul a acaparat într-o proporție covârșitoare orice formă a proprietății, înăbușind independența economică a cetățenilor.

Pe cale de consecință, au fost înființate numeroase forme de cooperative, întreprinderi de stat, cooperative meșteșugărești, societăți cu capital de stat, stațiuni de mașini agricole și alte entități, reglementate prin diverse acte normative, care în esență aveau același scop, respectiv același mod de organizare și funcționare.

Suplimentar, este bine cunoscut faptul că acestea și-au schimbat denumirea de-a lungul timpului, astfel că a pune o persoană în imposibilitate de a obține un drept de proprietate, încălcând în acest mod art. 136 din Constituție, articol ce garantează dreptul la proprietate privată, strict din pricina limitării textului de lege la niște denumiri uzitate într-un anumit interval de timp apreciem că este injust.

La acest moment, jurisprudența la nivel național este în sensul respingerii cererilor proprietarilor de construcții edificate de către fostele întreprinderi agricole de stat sau de către fostele stațiuni de mașini agricole prin care se solicită emiterea de titluri de proprietate privind constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente construcțiilor anterior menționate.

Cu toate acestea, există Decizii ale instanțelor în sensul stabilirii dreptului de proprietate asupra unor terenuri aferente construcțiilor edificate de o formă asociativă distinctă de cele enumerate în cuprinsul art. 24 din Legea nr. 18/1991.

Ori, având în vedere acest aspect, nu putem decât să ne întrebăm care este raționamentul pentru care s-a procedat la o enumerare limitativă, care ar duce chiar la discriminarea proprietarilor de construcții ce au fost edificate de entități ce nu sunt numite în articolul 24 al Legii 18/1991, dar care au fost înființate și au funcționat pe baza aceluiași principii ca cele enunțate în lege.

Prin emiterea titlurilor de proprietate privind constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente construcțiilor achiziționate de persoanele fizice sau juridice, noii proprietari ar putea continua activitatea avută în construcțiile achiziționate și ar crea noi locuri de muncă.

Este bine cunoscut faptul că în prezent majoritatea sediilor fostelor CAP-uri, IAS-uri sau SMA-uri se află într-o stare înaintată de degradare, unele dintre ele reprezentând reale pericole din punct de vedere al stabilității construcțiilor.

Cu titlu de exemplu, amintim situația CAP-ului de la Mărgineni, județul Bacău. Considerat odinoară o bijuterie economică a regimului comunist, actualmente doar pereții șubrezi au mai rămas din CAP-ul comunei Mărgineni în contextul în care înainte de Revoluție, aproape toți localnicii lucrau acolo.

Situația este identică în toate localitățile în care au funcționat cândva, întreprinderi de stat sau cooperative agricole. Odată cu instaurarea democrației și a capitalismului, activitatea acestora ar fi putut continua, chiar dacă conducerea s-a schimbat și au fost achiziționate de către persoane fizice sau juridice private.

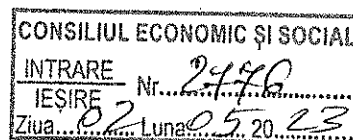
Din pricina faptului că aceștia nu au un cadru legislativ care să le ofere aceleași facilități pe care statul și le creiașe anterior anului 1989, noii proprietari nu au avut capacitatea de a menține activitatea cooperativei și întreprinderilor, fapt ce a condus la concedierea în masă a angajaților, la scăderea economiei și la reducerea nivelului de trai în zonele vizate.

Așadar, modificarea art. 24 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, ar avea un efect pozitiv atât asupra proprietarilor construcțiilor la care am făcut anterior referire, cât și asupra întregului mediu al afacerilor și ar facilita, totodată, crearea locurilor de muncă.

Inițiatori,

Nr. crt.	Deputați/Senatori	Grupul parlamentar	Semnătură
1.	Szabó Ödön	UDMR	
2.	Bocan Bogdan	UDMR	
3.	Benedek Zacharie	USR/De	
4.	Kocsis Károly	UDMR	
5.	Gall Károly	UDMR	
6.	KÖNÖZEI SZABA	UDMR	
7.	MAGYAR LORAND-BELUS	UDMR	
8.	CHEHOIU ARIAN-IONUT	PSA	
9.	Munteanu Remus	PSA	
10.	NITA NICU	P.S.D	
11.	GIUGEA NICOLAE	PNL	
12.	MIUTESCU GHE ARIAN	GIS	
13.	Bîncă Constantin	PSD	
14.	Alda Adrian	PSD	
15.	HABBU GABOR	UDMR	
16.			
17.			
18.			

Parlamentul României



Camera Deputaților

Senatul

Lege  
pentru modificarea art.24, alin.(3) din Legea fondului funciar nr.18/1991

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

**Articol unic.** – Alineatul (3) al art. 24 din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, cu numărul 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

**1. La articolul 24, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:**

”(3) Pentru proprietarii actuali ai construcțiilor edificate de către fostele cooperative agricole de producție, de fostele asociații economice intercooperatiste, de fostele organizații și entități ale cooperatiei de consum, de fostele întreprinderi agricole de stat, de fostele societăți comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, de fostele stațiuni de mașini agricole, de fostele cooperative meșteșugărești ori de alte foste entități cooperatiste, indiferent de denumirea acestora, comisia județeană de fond funciar va emite, la cerere, titluri de proprietate privind constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente acestor construcții, terenuri având categoria de curți-construcții, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții;

a) solicitanții fac dovada proprietății asupra construcțiilor;

b) solicitanții fac dovada înregistrării construcției în registrul agricol, cu excepția persoanelor pentru ale căror construcții nu există obligația legală de înscriere în registrul agricol, precum și dovada plății impozitelor și taxelor aferente acestora în conformitate cu prevederile legale;

c) pentru terenul aferent construcției nu a fost constituit sau reconstituit dreptul de proprietate în favoarea altei persoane.”

*Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.*

PREȘEDINTELE  
CAMEREI DEPUTAȚILOR

PREȘEDINTELE  
SENATULUI