

Pr: 12 oct. 2016

Se va comunica concluziile
completului, alături de concluzii.

Se va comunica părțile care vor
fi înfrumusețate cu poze de familie etc.
vedere, cf. art. 520(10)
a. pr. civ.

ROMÂNIA

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
COMPLETUL PENTRU DEZLEGAREA UNOR CHESTIUNI DE DREPT

Dosar nr. 2598/1/2016 conexat cu dosarul nr. 2599/1/2016

Termen de depunere a raportului: 14 octombrie 2016

Termen de soluționare a sesizării: 7 noiembrie 2016

RAPORT

Asupra chestiunii de drept ce face obiectul pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea următoarei probleme de drept: „Condiția de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, trebuie îndeplinită la data emiterii titlului de proprietate și, prin urmare, neîndeplinirea ei atrage sancțiunea nulității sau această condiție poate fi îndeplinită și ulterior emiterii actului, fiind vorba despre o condiție rezolutorie a cărei neîndeplinire poate fi constatată numai pe calea impusă de art. 49 din Legea nr. 18/1991?”

I. Titularii și obiectul sesizărilor

Prin încheierea din 26 mai 2016, dată în dosarul nr. 14150/212/2015, Tribunalul Constanța – Secția I Civilă a dispus sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: „Condiția de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, trebuie îndeplinită la data emiterii titlului de proprietate și, prin urmare, neîndeplinirea ei atrage sancțiunea nulității sau această condiție poate fi îndeplinită și ulterior emiterii actului, fiind vorba despre o condiție rezolutorie a cărei neîndeplinire poate fi constatată numai pe calea impusă de art. 49 din Legea nr. 18/1991?”

Cererea de pronunțare a hotărârii prealabile a fost înregistrată pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție la data de 12 iulie 2016, sub nr. 2598/1/2016.

La aceeași dată a fost înregistrat pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție și dosarul nr. 2599/1/2016, ce a fost conexat la primul dosar menționat, constatându-se identitatea chestiunii de drept sesizate de către același complet de judecată de la același tribunal, la aceeași dată, într-o cauză similară, care face obiectul dosarului nr. 11092/212/2015 al Tribunalului Constanța – Secția I Civilă.

II. Normele de drept intern ce formează obiectul sesizării

Art. 21 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 21. - (1) În localitățile cu excedent de suprafață agricolă, cu deficit de forță de muncă în agricultură, din terenurile prevăzute la art. 18 se poate atribui în proprietate teren până la 10 ha în echivalent arabil tuturor familiilor care solicită în scris și se obligă să lucreze această suprafață.

(2) Familiile fără pământ sau cu pământ puțin din alte localități, care solicită în scris, pot primi în proprietate până la 10 ha teren în echivalent arabil, cu obligația de a-și stabili domiciliul în comună, oraș sau municipiu, după caz, și de a cultiva pământul primit, renunțând la proprietatea avută în localitatea lor, din extravilan.”

Alte prevederi legale incidente:

Art. 49 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 49. - (1) Persoanele cărora li s-au constituit drepturi de proprietate asupra terenurilor agricole sunt obligate să respecte întocmai condițiile prevăzute la art. 19, 21 și 43, în legătură cu stabilirea domiciliului și întemeierea de noi gospodării.

(2) Nerespectarea acestor condiții atrage pierderea dreptului de proprietate asupra terenului și a construcțiilor de orice fel realizate pe acesta. Pentru teren nu se vor acorda despăgubiri, iar pentru construcții, proprietarul va primi o despăgubire egală cu valoarea reală a acestora.

(3) Organul împuternicit să constate situațiile prevăzute la alin. (2) este prefectul, care, prin ordin, atestă pierderea dreptului de proprietate și trecerea acestuia, după caz, în proprietatea privată a comunei, a orașului sau a municipiului în a cărui rază teritorială este situat terenul.”

Art. III alin. (1) din Legea nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. III. - (1) Sunt lovite de nulitate absolută, potrivit dispozițiilor legislației civile, aplicabile la data încheierii actului juridic, următoarele acte emise cu încălcarea prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, 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, cu modificările și completările ulterioare și ale prezentei legi:

a) actele de reconstituire sau de constituire a dreptului de proprietate, în favoarea persoanelor care nu erau îndreptățite, potrivit legii, la astfel de reconstituiri sau constituirii, cum sunt:

(i) actele de reconstituire în favoarea unor persoane care nu au avut niciodată teren în proprietate predat la cooperativa agricolă de producție sau la stat sau care nu au moștenit asemenea terenuri;

(ii) 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 intravilane, a Legii nr. 1/2000 și a prezentei legi, precum și actele de constituire pe terenuri scoase din domeniul public în acest scop;

(iii) 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;

(iv) 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;

(v) 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;

(vi) actele de reconstituire a dreptului de proprietate asupra unor terenuri forestiere pentru persoanele care nu au deţinut anterior în proprietate astfel de terenuri.

b) actele de constituire a dreptului de proprietate pe terenurile agricole aflate în domeniul public sau privat al statului, ori în domeniul public al comunelor, oraşelor sau municipiilor;

c) actele de reconstituire sau de constituire a dreptului de proprietate în intravilanul localităţilor, pe terenurile revendicate de foştii proprietari, cu excepţia celor atribuite conform art. 23 din lege;

d) actele de constituire a dreptului de proprietate pe terenurile agricole constituite ca izlaz comunal;

e) actele de constituire a dreptului de proprietate, în condiţiile art. 20, în localităţile în care s-a aplicat cota de reducere prevăzută de lege;

f) actele de constituire a dreptului de proprietate, în condiţiile art. 20 şi în cazul în care în localitatea respectivă nu s-a constituit dreptul de proprietate persoanelor îndreptăţite de lege;

g) transferurile de terenuri dintr-o localitate în alta, efectuate cu încălcarea condiţiilor prevăzute de lege, în scopul ilicit de a spori prin aceasta valoarea terenului primit ca urmare a transferului;

h) actele de vânzare-cumpărare privind construcţiile afectate unei utilizări sociale sau culturale - case de locuit, creşe, grădiniţe, cantine, cămine culturale, sedii şi altele asemenea - ce au aparţinut cooperativelor agricole de producţie, cu încălcarea dispoziţiilor imperative prevăzute la ultimul alineat al art. 28 din lege."

III. Expunerea succintă a celor două procese în cadrul cărora s-a invocat chestiunea de drept menţionată

Obiectul investiţiei instanţei este acelaşi în cele două cauze, respectiv, reclamantul primarul comunei Agigea a chemat în judecată pârâţii Comisia Judeţeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Constanţa şi Bejinariu Marcel/Mustafa Sebatin, pentru a se constata nulitatea absolută a titlului de proprietate nr. 18484/160, respectiv nr. 18484/154 emise la 15.01.1993 pe numele celor doi pârâţi.

Reclamantul a susţinut că pârâţii nu şi-au îndeplinit obligaţia de stabilire a domiciliului în localitatea Agigea, pe raza căreia s-a constituit dreptul de proprietate, în acord cu prevederile art. 21 (fost art. 20) alin. (2) din Legea nr. 18/1991.

S-a susţinut că nerespectarea acestei dispoziţii atrage pierderea dreptului de proprietate, titlul emis fără îndeplinirea acestei condiţii fiind nul.

În drept, reclamantul s-a prevalat de dispoziţiile art. 20 (actual art. 21), art. 43 (actual art. 49) din Legea nr. 18/1991 şi art. III alin. 1 lit. f) din Legea nr. 169/1997.

Pârâta Comisia Judeţeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Constanţa, reprezentată prin prefect, a formulat întâmpinare prin intermediul căreia a susţinut admiterea acţiunii, apreciind că sunt lovite de nulitate actele de constituire emise în favoarea persoanelor care nu erau îndreptăţite potrivit legii (art. III alin. (1) lit. f) din Legea nr. 169/1997).

Pârâţii Bejinariu Marcel, respectiv Mustafa Sebatin au susţinut, prin întâmpinările formulate în cele două cauze, în principal, că cererea de chemare în judecată este inadmisibilă, întrucât, potrivit art. 49 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, organul împuternicit să constate situaţia neîndeplinirii cerinţei de stabilire a domiciliului în localitatea pe raza căreia s-a constituit dreptul de proprietate este prefectul, care trebuie să emită un ordin privind pierderea dreptului de proprietate. Pentru aceleaşi considerente, cei doi pârâţi au invocat şi excepţia lipsei calităţii procesuale active.

Pe fondul cauzei, pârâţii au susţinut că nu se pune problema existenţei vreunei cauze de nulitate la momentul emiterii actului ei, eventual, despre neîndeplinirea ulterioară a unei condiţii legale.

Ulterior, mai înainte de pronunțarea instanței de fond asupra cauzei, pârâții au invocat și lipsa de obiect a acțiunii în considerarea împrejurării că pe parcursul procesului și-au stabilit domiciliul pe raza localității Agigea.

În cursul judecății, părțile s-au prevalat de hotărâri judecătorești care atestă o practică neunitară a instanțelor din raza teritorială a Tribunalului Constanța cu privire la problema de drept în discuție.

Prin sentințele civile pronunțate în cele două cauze, Judecătoria Constanța a respins excepțiile și acțiunile ca neîntemeiate. În esență, instanța de fond a reținut că a fost investită cu o cerere de constatare a nulității absolute a titlului de proprietate emis pe numele pârâtului pentru neîndeplinirea obligației de stabilire a domiciliului, ceea ce vizează o situație ulterioară emiterii acestui act. Pentru valorificarea dreptului său reclamantul trebuia să uzeze de calea prevăzută de art. 49 din Legea nr. 18/1991.

În apelurile declarate împotriva sentințelor pronunțate în primă instanță, reclamantul primarul comunei Agigea a susținut că fost încălcată o normă imperativă a legii și nu se poate reține că singurul mod de a constata această încălcare este reprezentat de procedura instituită de art. 49 din Legea nr. 18/1991. Chiar dacă legiuitorul nu a stabilit un termen expres în care să se îndeplinească cerința stabilirii domiciliului, se subînțelege că această condiție trebuia îndeplinită la momentul obținerii titlului, neputând fi lăsată doar la latitudinea pârâtului să hotărască dacă și când dorește să o îndeplinească.

Pârâții persoane fizice din cele două cauze au formulat apel incident, prin intermediul căruia au susținut că în mod greșit instanța de fond a soluționat excepțiile invocate prin întâmpinare.

Investit cu soluționarea apelurilor declarate de părți în dosarul nr. 14150/212/2015, respectiv dosarul nr. 11092/212/2015, Tribunalul Constanța – Secția I Civilă a sesizat Înalta Curte de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea problemei de drept.

IV. Aspectele de admisibilitate reținute de titularul sesizărilor

În conformitate cu dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă, Tribunalul Constanța – Secția I Civilă a apreciat ca fiind îndeplinite condițiile de admisibilitate a sesizării, motivat de faptul că:

1. de lămurirea modului de interpretare/aplicare a dispozițiilor art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 raportat la art. 49 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 depinde soluționarea pe fond a cauzei, întrucât:

Dacă instanța va aprecia că la momentul emiterii titlului de proprietate în procedura Legii nr. 18/1991 nu s-a îndeplinit o cerință legală obligatorie pentru întocmirea actului, respectiv aceea ca beneficiarul dreptului de constituire să își stabilească domiciliul în localitatea pe raza căreia se află situat terenul, atunci va proceda la anularea sau constatarea nulității titlului de proprietate emis fără îndeplinirea condițiilor impuse de lege.

Dacă însă instanța va aprecia că cerința stabilirii domiciliului în localitatea pe raza căreia se află situat terenul reprezintă numai o condiție rezolutorie legală, atunci soluția ce urmează a fi pronunțată în cauză este preconizată de aplicarea prevederilor art. 49 alin. (2) din Legea nr. 18/1991; astfel, reținând această calificare, acțiunea va fi respinsă, întrucât neîndeplinirea obligației atrage pierderea dreptului care poate fi constată numai de către prefect, printr-un ordin.

2. problema de drept enunțată este nouă, deoarece, prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre;

3. problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de Casație și Justiție, consultate la data formulării sesizării, 26.05.2016;

V. Punctul de vedere al titularului sesizărilor

Prin încheierile din 26 mai 2016 de sesizare în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, completul de judecată al Tribunalului Constanța – Secția I Civilă a arătat că problema ce se impune a fi dezlegată aparține materiei de fond funciar.

Înalta Curte de Casație și Justiție este solicitată a lămuri măsura în care cerința stabilirii domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, trebuie îndeplinită la data emiterii titlului de proprietate și, prin urmare, neîndeplinirea ei atrage sancțiunea nulității sau ea poate fi îndeplinită și ulterior emiterii actului, fiind vorba despre o condiție rezolutorie a cărei neîndeplinire poate fi constatată numai pe calea impusă de art. 49 din Legea nr. 18/1991.

Instanța de trimitere apreciază că obligația de stabilire a domiciliului în localitatea pe raza căreia se află terenul pentru care se constituie dreptul de proprietate trebuie satisfăcută, cel mai târziu, la data emiterii titlului de proprietate, fiind vorba despre o condiție de valabilitate a actului de constituire a dreptului. Constituirea dreptului de proprietate nu poate avea loc decât în măsura în care sunt îndeplinite, cumulativ, condițiile impuse de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 (stabilirea domiciliului, cultivarea terenului și renunțarea la proprietatea din localitatea în care anterior s-a aflat domiciliul beneficiarului), numai astfel scopul normei fiind atins.

Este vorba despre o obligație legală, a cărei îndeplinire nu poate fi lăsată la latitudinea beneficiarului constituirii *sine die*, de vreme ce legiuitorul nu a stabilit și un termen în care ea trebuia respectată.

În plus, inacțiunea prefectului în sensul arătat de art. 49 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 nu poate conduce la validarea actului sub aspectul condițiilor cerute pentru constituire. Sancțiunea pierderii dreptului se produce și în cazul constatării nulității titlului, cât și în cel al constatării neîndeplinirii condițiilor prin ordin al prefectului, existența a două căi (administrativă și judiciară) pentru obținerea aceluiași efect nefiind exclusă.

VI. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

1. Apelantul-reclamant a apreciat că neîndeplinirea condiției de stabilire a domiciliului în localitatea pe raza căreia se află terenul asupra căruia se constituie dreptul de proprietate impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 constituie o cauză de nulitate care poate fi invocată în condițiile art. III din Legea nr. 169/1997.

Stabilirea domiciliului este o obligație *uno actu* care trebuie realizată la momentul la care persoana solicită să i se constituie dreptul de proprietate, cel mai târziu la momentul eliberării titlului de proprietate, perioada fiind suficientă pentru îndeplinirea acestei obligații (deoarece, în general, era cuprinsă între 2 și 4 ani). Din această cauză, legiuitorul nu a prevăzut un termen pentru ca beneficiarii să își stabilească domiciliul, pentru că era evident că această condiție trebuia să fie deja îndeplinită la momentul constituirii, cu consecința evidentă a nulității titlului emis fără realizarea sa.

Dacă s-ar interpreta că intenția legiuitorului a fost ca această condiție să fie îndeplinită ulterior, prin neprevăderea unui termen în care să se realizeze această obligație, ar însemna că orice sancțiune ar fi lipsită de eficiență juridică, atât timp cât proprietarii s-ar putea considera că oricând ar fi în termen să îndeplinească această condiție, chiar și în timpul procesului.

Nu există obligație legală fără sancțiune (indiferent care este aceea), în condițiile în care nu este prevăzut un termen pentru îndeplinirea acelei obligații. Ar fi absurd să se considere că prefectul, prin ordin, dispune pierderea dreptului de proprietate în condițiile în care proprietarul ar putea îndeplini această obligație, oricând după emiterea titlului.

Procedura prevăzută de art. 49 din Legea nr. 18/1991 este una administrativă prin care prefectul poate atesta pierderea dreptului de proprietate, și ea poate fi pusă în practică doar până la intrarea în circuitul civil a titlului. Ulterior intrării în circuitul civil, singura posibilitate de sancționare a neîndeplinirii acestei obligații este prin intermediul instanței.

2. Apelantii-pârâți persoane fizice Bejinariu Marcel/Mustafa Sebatin au susținut că stabilirea domiciliului în localitatea pe raza căreia se află terenul asupra căruia se constituie dreptul de proprietate reprezintă o condiție rezolutorie legală, a cărei neîndeplinire poate fi constatată doar în procedura prevăzută de art. 49 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, respectiv de către prefect care emite un ordin ce atestă pierderea dreptului de proprietate. Pierderea dreptului de proprietate nu este condiționată în timp de prevederile legilor funciare, iar instanța ar trebui să aibă în vedere și că pârâții și-au stabilit domiciliul în localitatea Agigea pe parcursul procesului.

VII. Jurisprudența instanțelor naționale în materie

a). Curțile de apel Suceava, Iași, Alba Iulia, Bacău, Ploiești, Craiova, Târgu Mureș au comunicat că nu a fost identificată practică judiciară relevantă cu privire la problema de drept sesizată.

b). Curtea de apel Oradea și instanțele din circumscripția acesteia nu au identificat jurisprudență.

Opinia majoritară a judecătorilor instanțelor din circumscripția *Tribunalului Bihor* este în sensul că această condiție poate fi îndeplinită și ulterior emiterii actului, fiind vorba despre o condiție rezolutorie a cărei neîndeplinire poate fi constatată numai pe calea impusă de art. 49 din Legea nr. 18/1991.

c). Curtea de apel Galați și instanțele din circumscripția acesteia nu au identificat practică judiciară în această materie.

Punctul de vedere teoretic exprimat de judecătorii Secției I Civile a *Tribunalului Galați*, precum și din cadrul *Judecătoriei Brăila* este că, din interpretarea dispozițiilor art. 21 alin. (2) și art. 49 din Legea nr. 18/1991, rezultă că cerința stabilirii domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul poate fi îndeplinită și ulterior emiterii titlului de proprietate, fiind așadar o condiție rezolutorie a cărei neîndeplinire atrage pierderea dreptului de proprietate asupra terenului, prin ordin al prefectului. În argumentarea acestei opinii s-a arătat că, din conținutul textelor de lege se deduce că, mai întâi, familia doritoare formulează o cerere prin care solicită atribuirea terenului, obligându-se totodată să lucreze acest teren și să-și stabilească domiciliul în acea localitate. Ulterior, se eliberează titlul de proprietate, iar nerespectarea condiției prevăzute de art. 21 atrage pierderea acestui drept. De altfel, este și firesc ca, inițial, familia doritoare să primească terenul, iar ulterior eliberării titlului de proprietate aceasta este în măsură să îndeplinească condiția de a-și stabili domiciliul în acea localitate și să lucreze terenul primit.

d). Curtea de apel Brașov, precum și *Tribunalul Brașov*, *Tribunalul Covasna*, *Judecătoria Brașov*, *Judecătoria Sfântu Gheorghe*, *Judecătoria Întorsura Buzăului*, *Judecătoria Târgu Secuiesc*, *Judecătoria Rupea*, *Judecătoria Zărnești* au comunicat că nu au identificat practică judiciară în materie.

Opinia teoretică a judecătorilor de la *Judecătoria Târgu Secuiesc* este că, față de momentul anterior emiterii titlului de proprietate, la care trebuie să se angajeze obligația, potrivit art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, este vorba de o condiție rezolutorie ce poate fi îndeplinită și ulterior emiterii titlului de proprietate, iar în caz de nerespectare se poate constata pe calea prevăzută de art. 49 din Legea nr. 18/1991, fiind o cale special prevăzută față de acțiunea în anulare de drept comun.

Judecătorii Secției Civile a *Judecătoriei Brașov* și-au exprimat opinia potrivit căreia condiția de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, trebuie îndeplinită la data emiterii titlului de proprietate.

Opinia teoretică a judecătorilor din cadrul *Judecătoriei Rupea* este că cerința de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul poate fi îndeplinită și ulterior emiterii actului, fiind vorba despre o condiție rezolutorie a cărei neîndeplinire poate fi constatată numai pe calea impusă de art. 49 din Legea nr. 18/1991.

Punctul de vedere al judecătorilor de la *Judecătoria Făgăraș* este că cerința de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr.

18/1991, trebuie îndeplinită la data emiterii titlului de proprietate, iar neîndeplinirea ei atrage sancțiunea nulității.

e). Curtea de apel Timișoara nu a identificat practică judiciară.

Opinia teoretică a judecătorilor din cadrul *Tribunalului Timiș și Judecătoriei Deta* este în sensul că stabilirea domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, este o condiție care trebuie îndeplinită la data emiterii titlului de proprietate, sub sancțiunea nulității absolute, deci ea nu poate fi îndeplinită ulterior.

f). Curtea de apel Cluj a comunicat că nu a fost identificată practică judiciară la nivelul instanțelor aflate în circumscripție.

Au fost exprimate următoarele puncte de vedere teoretice:

Judecătorii din cadrul *Judecătoriei Bistrița, Tribunalului Cluj, Tribunalului Maramureș, Judecătoriei Baia Mare* au opinat că cerința de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, poate fi îndeplinită și ulterior emiterii actului, fiind vorba despre o condiție rezolutorie a cărei neîndeplinire poate fi constatată pe calea prevăzută de art. 49 din Legea nr. 18/1991.

Opinia judecătorilor de la *Judecătoria Dragomirești și Judecătoria Zalău* este în sensul că verificarea condiției privind stabilirea domiciliului trebuie realizată la data emiterii titlului de proprietate.

g). Curtea de apel București a comunicat că nu a fost identificată jurisprudență relevantă în practica instanțelor arondate.

Consultarea judecătorilor de la *Curtea de Apel București, Tribunalul Ilfov, Tribunalul Teleorman și Judecătoria Alexandria* a relevat că, în unanimitate, cerința prevăzută de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 este considerată o condiție rezolutorie ce poate fi îndeplinită și ulterior constituirii dreptului, a cărei neîndeplinire atrage pierderea dreptului de proprietate asupra terenului. S-a apreciat că, din analiza dispozițiilor art. 21 alin. (2) și art. 49 din Legea nr. 18/1991, nu rezultă că legiuitorul a reglementat obligația celui în favoarea căruia a fost constituit dreptul de proprietate de a-și stabili domiciliul în localitatea în care i s-a atribuit terenul, ca o condiție de valabilitate a titlului de proprietate emis. Sancțiunea pentru nerespectarea acestei condiții este reglementată de art. 49 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 ca fiind pierderea dreptului de proprietate asupra terenului, precum și asupra construcțiilor edificate pe teren, iar nu nulitatea titlului de proprietate pentru nerespectarea unei condiții contemporane emiterii titlului de proprietate. Prin urmare, persoana căreia i s-a constituit dreptul de proprietate este un proprietar sub condiție rezolutorie – aceea a stabilirii domiciliului în localitatea în care a primit teren. Dispozițiile art. 49 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 reglementează efectele condiției rezolutorii instituite prin dispozițiile art. 21 alin. (2) din lege, astfel : - *pendente conditione*, beneficiarul titlului de proprietate se comportă ca un proprietar pur și simplu, dreptul de proprietate dobândit sub condiție rezolutorie putând fi transmis prin acte *inter vivos* sau *mortis causa*, - *eveniente conditione*, când condiția rezolutorie s-a realizat (în sensul că prefectul constată, prin ordin, că beneficiarul constituirii dreptului de proprietate nu și-a stabilit domiciliul în localitatea în care a primit teren), atunci titlul de proprietate se desființează cu efect retroactiv, toate drepturile subiective și obligațiile născute/asumate în temeiul acestuia fiind considerate că nu au existat niciodată (art. 1407 Cod civil).

h). Curtea de apel Constanța a comunicat următoarele:

Jurisprudența *Tribunalului Constanța*, dar și a instanțelor arondate este neunitară în ceea ce privește problema de drept în discuție.

Într-o opinie, se consideră că nerespectarea condiției de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul atrage nulitatea titlului, acțiunea în constatarea nulității inițiată de primar fiind admisă (de exemplu, deciziile nr. 327/29.03.2016, nr. 53/15.01.2016 și nr. 107/02.02.2016 pronunțate de Tribunalul Constanța – Secția I Civilă).

Într-o altă opinie, se apreciază că este vorba despre nerespectarea unor condiții care pot fi îndeplinite și ulterior emiterii titlului de proprietate, situație în care acțiunea în nulitate este inadmisibilă întrucât legiuitorul a prevăzut o altă cale de valorificare a acestui drept, potrivit

dispozițiilor art. 49 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 (de exemplu, deciziile nr. 493/21.04.2016 și nr. 687/06.10.2014 pronunțate de Tribunalul Constanța – Secția I Civilă).

La data de 26 august 2016 la Secția I Civilă a Tribunalului Constanța erau suspendate, potrivit dispozițiilor art. 520 alin. (4) din Codul de procedură civilă, un număr de 22 de cauze similare.

Practica judiciară la nivelul *Judecătoriei Constanța* este în sensul că obligația de stabilire a domiciliului revenea beneficiarului titlului de proprietate ulterior emiterii acestuia, fiind vorba despre o condiție rezolutorie, tocmai de aceea sancțiunea fiind pierderea dreptului de proprietate, după ce acesta a fost, mai întâi, dobândit (de exemplu, sentința nr. 431/25.01.2016 pronunțată de Judecătoria Constanța – Secția Civilă).

Practica judiciară la nivelul *Judecătoriei Mangalia* este, de asemenea, neunitară. Un punct de vedere este în sensul că condiția de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul trebuie îndeplinită la data emiterii titlului de proprietate și, prin urmare, neîndeplinirea ei atrage sancțiunea nulității, iar un alt punct de vedere este în sensul că nu se impune anularea, întrucât art. 21 alin. (2), în forma în vigoare la data emiterii actului de proprietate, impunea, într-adevăr, obligația ca solicitantul ce îndeplinește celelalte condiții să își stabilească domiciliul în localitatea unde i s-a constituit dreptul de proprietate, însă nu se precizează expres și nici nu poate fi dedusă împrejurarea că această obligație trebuia executată deja la momentul întocmirii actelor de constituire a dreptului de proprietate, pentru a fi aplicabilă sancțiunea nulității prevăzută de art. III alin. (1) lit. a) din Legea nr. 169/1997 (de exemplu, sentințele nr. 1792/13.11.2015, nr. 1705/03.11.2015, nr. 1706/03.11.2015, nr. 1769/10.11.2015 și nr. 896/02.06.2015 pronunțate de Judecătoria Mangalia).

Tribunalul Tulcea nu a identificat practică judiciară, opinia teoretică fiind că se impune stabilirea domiciliului la data emiterii titlului de proprietate, neîndeplinirea condiției ducând la sancțiunea nulității titlului.

Judecătoria Babadag, Judecătoria Medgidia, Judecătoria Hârșova, Judecătoria Tulcea și Judecătoria Măcin au comunicat că nu au practică judiciară.

i). Curtea de apel Pitești a comunicat că la nivelul instanțelor judecătorești din circumscripția sa teritorială nu a fost identificată practică judiciară în materie.

La nivel teoretic, opinia exprimată de către magistrații din cadrul Tribunalului Argeș este în sensul că cerința de stabilire a domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, impusă de art. 21 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, trebuie îndeplinită la data emiterii titlului de proprietate și neîndeplinirea ei atrage sancțiunea nulității. Argumentul este acela că dreptul de proprietate asupra terenului atribuit ia naștere la data emiterii titlului de proprietate și de la această dată curg și celelalte drepturi aferente dreptului de proprietate.

j). Ministerul Public – Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, prin adresa nr. 1121/C/2841/III-5/2016 din 23 august 2016, a comunicat că, la nivelul Secției Judiciare – Serviciul Judiciar Civil, nu s-a verificat și nu se verifică, în prezent, practica judiciară, în vederea promovării unui eventual recurs în interesul legii în problema de drept care formează obiectul prezentei sesizări.

VIII. Jurisprudența Curții Constituționale

Prin decizia Curții Constituționale nr. 378 din 14 octombrie 2003, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 12 februarie 2004 s-a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 21 alin. (2) și ale art. 49 alin. (1) și (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, reținându-se că prevederile atacate ca neconstituționale, adoptate anterior intrării în vigoare a legii fundamentale, nu sunt contrare art. 25 din Constituția României, cât timp se referă la o condiție necesară obținerii terenului și nu impun o obligație legală de a nu mai putea părăsi localitatea, ceea ce ar fi contrar dreptului la liberă circulație.

Prin decizia Curții Constituționale nr. 202 din 14 aprilie 2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 16 iunie 2005 s-a respins excepția de

neconstituționalitate a prevederilor art. 49 alin. (2) și (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, în raport cu dispozițiile art. 16 alin. (1) și (2), ale art. 44 și ale art. 123 alin. (3) și (5) din Constituție. Cu această ocazie, Curtea Constituțională a reținut că, potrivit textului de lege criticat, nerespectarea condițiilor prevăzute în art. 19, 21 și 43 din Legea nr. 18/1991, referitoare la stabilirea domiciliului în localitatea în care a fost atribuit în proprietate terenul, obligația de a lucra suprafața de teren atribuită în proprietate, respectiv obligația de întemeiere a unei gospodării, atrage pierderea dreptului de proprietate a terenului și a construcțiilor de orice fel realizate pe acesta, prin ordin al prefectului. Curtea a constatat că susținerea referitoare la o pretinsă inegalitate de tratament juridic ce ar rezulta din compararea unor soluții legislative diferite nu poate fi reținută, față de dispozițiile art. 61 alin. (1) din Constituție, potrivit cărora legiuitorul este în drept să prevadă care sunt autoritățile competente să constate îndeplinirea condițiilor legale, cu respectarea tuturor principiilor și dispozițiilor constituționale. Pe de altă parte, Curtea a reținut în mod constant în jurisprudența sa, de exemplu în Decizia nr. 70 din 15 decembrie 1993, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 307 din 27 decembrie 1993, că încălcarea principiului egalității și discriminării există atunci când se aplică un tratament diferențiat unor cazuri egale, fără să existe o motivare obiectivă și rezonabilă.

Prevederile art. 49 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 stabilesc sancțiunea pierderii dreptului de proprietate constituit în temeiul legii asupra unor terenuri agricole, ca urmare a nerespectării condițiilor prevăzute în art. 19, 21 și 43 din lege. Așadar, pierderea dreptului de proprietate asupra terenului intervine în temeiul legii, *consecință a neîndeplinirii unei condiții rezolutorii*, iar soluția legiuitorului este în deplină concordanță cu dispozițiile art. 44 alin. (1) teza a doua, potrivit cărora „conținutul și limitele dreptului de proprietate se stabilesc prin lege”.

S-a mai reținut că prevederile art. 49 alin. (3), instituind atribuția prefectului de a constata, prin ordin, pierderea dreptului de proprietate asupra terenului și de a dispune trecerea terenului în proprietatea privată a comunei, orașului sau a municipiului în a cărui rază teritorială este situat, sunt în deplină conformitate cu dispozițiile art. 123 alin. (3) din Constituție, potrivit cărora atribuțiile prefectului se stabilesc prin lege organică.

De asemenea, Curtea a constatat că legiuitorul a instituit anumite condiții, de respectarea cărora depinde valabila constituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, sub sancțiunea pierderii acestuia, în temeiul art. 49 alin. (2) din lege, fapt ce nu vine în contradicție cu dispozițiile art. 123 alin. (5) din Constituție.

Prin decizia Curții Constituționale nr. 555 din 25 octombrie 2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1052 din 25 noiembrie 2005 s-a statuat că „potrivit textului de lege criticat, pierderea dreptului de proprietate intervine în temeiul legii, datorită nerespectării unor condiții rezolutorii, prevăzute în art. 19, 21 și 43 din Legea nr. 18/1991, referitoare la stabilirea domiciliului în localitatea în care a fost atribuit în proprietate terenul, obligația de a lucra suprafața de teren atribuită în proprietate și, respectiv, obligația de întemeiere a unei gospodării. Prin urmare, competența atribuită prefectului nu constă în a aprecia asupra valabilității sau nevalabilității unui titlu de proprietate, atribuție ce aparține exclusiv instanței de judecată, ci de a aplica o sancțiune ce a intervenit în temeiul legii, astfel încât nu se poate susține o încălcare a principiului separației puterilor în stat, printr-o imixtiune a puterii executive în atribuțiile puterii judecătorești. Mai mult, soluția legiuitorului de a sancționa nerespectarea unor condiții rezolutorii de a căror îndeplinire depindea valabila constituire a dreptului de proprietate, prin pierderea acestui drept, este în deplină concordanță cu dispozițiile art. 44 alin. (1) teza a doua din Constituție, potrivit căruia conținutul și limitele dreptului de proprietate se stabilesc prin lege”. În același sens este și decizia Curții Constituționale nr. 180 din 26 februarie 2008, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 255 din 1 aprilie 2008.

IX. Punctul de vedere exprimat de către judecătorii raportori asupra sesizării Înaltei Curți De Casație și Justiție cu privire la pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

1. Asupra admisibilității

Înalta Curte de Casație și Justiție a fost legal sesizată, fiind îndeplinite în mod cumulativ condițiile de admisibilitate pentru declanșarea procedurii reglementate de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă.

Tribunalul Constanța este legal investit cu soluționarea, *în ultimă instanță*, a litigiului având ca obiect constatarea nulității unui titlu emis în temeiul Legii nr. 18/1991, potrivit dispozițiilor art. 94 pct. 1 lit. k), raportat la art. 95 pct. 2 și 483 alin. 2 din Codul de procedură civilă. Litigiul dedus judecării este supus dreptului comun și, cum valoarea obiectului litigiului se situează sub pragul de 200.000 lei, pricina primește un prim grad jurisdicțional la judecătoria și calea de atac a apelului, în ultimă instanță, la tribunal.

În ceea ce privește chestiunea de drept ce face obiectul întrebării preliminare, în esență, se cere a se stabili sancțiunea aplicabilă, în situația constituirii dreptului de proprietate în temeiul art. 21 al Legii nr. 18/1991, fără însă ca beneficiarul titlului să-și îndeplinească obligația de stabilire a domiciliului pe raza localității unde se află terenul în litigiu. Instanța solicită a se lămurii dacă sancțiunea ce intervine este nulitatea sau actul juridic este afectat de o condiție rezolutorie, ce poate fi îndeplinită și ulterior emiterii sale, ceea ce are efect determinant asupra soluției ce va fi pronunțată.

Așa fiind, de lămurirea chestiunii de drept ce face obiectul sesizării *depinde soluționarea pe fond a cauzei*.

Chestiunea de drept *este nouă*, examenul jurisprudențial efectuat relevând că problema interpretării art. 21 alin. (2), raportat la art. 49 din Legea nr. 18/1991, nu a mai fost analizată anterior.

Din inventarul de practică judiciară rezultă că au fost identificate cinci hotărâri judecătorești, conturându-se două opinii diferite la nivelul instanțelor de judecată din județul Constanța. La nivelul altor instanțe au fost exprimate opinii teroretice diferite care sunt de natură să prefigureze posibilitatea apariției unei practici neunitare (sunt instanțe care apreciază că neîndeplinirea condiției este motiv de nulitate, altele care o consideră o condiție rezolutorie).

Problema de drept supusă dezlegării se încadrează în sfera noțiunii de „chestiune de drept”, în sensul prevăzut de art. 519 din Codul de procedură civilă, și este de natură să ducă la soluții diferite în practica judiciară.

De asemenea, s-a constatat că asupra acestei chestiuni Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și că nu se află în curs de soluționare un recurs în interesul legii cu un obiect similar.

2. Asupra fondului

Judecătorii raportori apreciază că în cazul emiterii titlului de proprietate în temeiul art. 21 din Legea nr. 18/1991, condiția stabilirii domiciliului în localitatea pe raza căreia se află terenul nu trebuie îndeplinită la data emiterii actului. Ea poate fi îndeplinită și ulterior, iar în cazul în care beneficiarul titlului nu o respectă, intervine *sancțiunea specifică prevăzută de art. 49 din Legea nr. 18/1991*, în sensul că persoana în favoarea căreia s-a constituit dreptul de proprietate îl va pierde, constatarea fiind realizată prin ordinul prefectului. Așadar, actul juridic nu este afectat de o cauză de nulitate, în speță intervenind sancțiunea prevăzută de legea specială.

Interpretarea teleologică a dispozițiilor art. 21 din Legea fondului funciar permite concluzia că intenția legiuitorului a fost aceea de a încuraja stabilirea pe teritoriul unor localități cu deficit de forță de muncă a unor persoane sau familii care să muncească imobilul primit în proprietate, *sub condiția rezolutorie* a pierderii dreptului de proprietate asupra terenului, prin procedura instituită de dispozițiile art. 49 din Legea nr. 18/1991.

Această opinie a fost îmbrățișată în doctrină¹, întemeiată și pe motivarea oferită de Curtea Constituțională în deciziile nr. 373/2003², 202/2005³ și 180/2008⁴ - în care s-a statuat că

¹ M. S. Croitoru, *Retrocedarea terenurilor*, Legea nr. 18/1991, Editura Hamangiu, 2010, pg. 168.

² M.Of. nr. 127 din 12 februarie 2004.

sanctiunea pierderii dreptului de proprietate constituit în temeiul legii asupra unor terenuri agricole, ca urmare a nerespectării art. 21, intervine în temeiul legii, consecință a **neîndeplinirii unei condiții rezolutorii**, soluția legiuitorului fiind în deplină concordanță cu dispozițiile art. 44 alin. (1) din Constituție, potrivit cărora conținutul și întinderea dreptului de proprietate se stabilesc prin lege.

Astfel, în literatura de specialitate s-a arătat că: „urmare a îndeplinirii condiției rezolutorii, aceasta produce efecte de drept, constatarea neîndeplinirii ei se face de către prefect, care prin ordin, atestă pierderea dreptului de proprietate și trecerea în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale de care aparține terenul.”⁵

Un prim aspect ce trebuie analizat este acela al *modalității de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor*, care, atât din perspectiva Codului civil de la 1864 – art. 645, cât și din cea a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, poate avea ca temei legea. Astfel, potrivit dispozițiilor art. 557 alin. 2 și 3 din noul Cod civil: „În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.”

Legea fondului funciar, edictată în scop reparatoriu, a instituit, în afară de modalitățile recognitive de dobândire a dreptului de proprietate și o serie de *modalități de constituire a acestui drept*, cum ar fi cea prevăzută de art. 21 alin. 2, conform căruia „Familii fără pământ sau cu pământ puțin din alte localități, care solicită în scris, pot primi în proprietate până la 10 ha teren în echivalent arabil, cu obligația de a-și stabili domiciliul în comună, oraș sau municipiu, după caz, și de a cultiva pământul primit, renunțând la proprietatea avută în localitatea lor, din extravilan.”

Din interpretarea dispozițiilor art. 21 alin. (2) și ale art. 49 din Legea nr. 18/1991, rezultă că stabilirea domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul constituie o condiție ce poate fi îndeplinită și ulterior emiterii titlului de proprietate.

Din conținutul textelor de lege se deduce că, mai întâi, familia interesată formulează o cerere prin care solicită atribuirea terenului, obligându-se totodată să-și stabilească domiciliul în acea localitate și să lucreze terenul.

De altfel, cele două obligații (stabilirea domiciliului și cultivarea terenului) apar ca fiind pretinse de lege în mod cumulativ, prin folosirea în text a conjuncției copulative *și*, așa încât este firească eliberarea mai întâi a titlului de proprietate, pentru că doar într-o asemenea ipoteză, sunt create premisele respectării de către beneficiar a sarcinilor evocate mai sus.

Nerespectarea condițiilor impuse de art. 21 atrage pierderea dreptului de proprietate.

În doctrină⁶, s-a arătat că modalitățile dreptului de proprietate sunt proprietatea rezolubilă, anulabilă și proprietatea comună.

În speță, proprietatea apare ca rezolubilă în temeiul legii⁷, aceasta depinzând de îndeplinirea condiției pentru dobânditor, care își va consolida dreptul, dacă îndeplinește obligația de stabilire a domiciliului în localitatea pe raza căreia i s-a conferit dreptul real imobiliar, respectiv îl va pierde, potrivit dispozițiilor art. 49 din Legea nr. 18/1991, în cazul neîndeplinirii condiției.

În literatura de specialitate s-a arătat că „Dreptul de proprietate rezolubilă înseamnă că existența sa în patrimoniul dobânditorului este nesigură⁸, putând fi desființat, pentru a se întoarce, de regulă, în patrimoniul celui de la care a operat transmisiunea.”

Interpretarea sistematică și teleologică a art. 49 raportat la art. 21 din Legea nr. 18/1991 permite concluzia că dreptul de proprietate asupra terenului agricol a fost dobândit în patrimoniul

³ M.Of. nr. 512 din 16 iunie 2005.

⁴ M. Of. nr. 255 din 1 aprilie 2008.

⁵ M. S. Croitoru, op. cit, pg. 169.

⁶ Corneliu Bîrsan, Dreptul civil. Drepturile reale principale. Editura Hamangiu, 2013, pg. 198.

⁷ În sensul că proprietatea poate fi rezolubilă în temeiul legii, vezi Corneliu Bîrsan, op. cit. pg. 199.

⁸ Liviu Pop, Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale, Editura lumina Lex, 2001, pg. 128.

beneficiarului, o dată cu emiterea titlului, urmând ca îndeplinirea obligației de a-și stabili domiciliul pe raza localității unde se găsește terenul să fie îndeplinită ulterior emiterii actului.

Astfel, legea prevede expres că **neîndeplinirea obligației atrage pierderea dreptului de proprietate**, deci este evident că beneficiarul titlului l-a dobândit în patrimoniu, urmând ca pierderea dreptului să se constate ulterior prin ordinul prefectului, care va dispune și trecerea terenului, după caz, în proprietatea privată a comunei, a orașului sau a municipiului pe raza căruia este situat, fără ca lipsa unui termen stabilit legal pentru îndeplinirea condiției să fie în măsură să afecteze aplicarea sancțiunii prevăzute de lege.

În ceea ce privește **regimul juridic al motivelor de nulitate** prevăzute de Legea nr. 18/1991, așa cum a fost modificată prin Legile nr. 169/1997 și nr. 247/2005, instanța trebuie să aibă în vedere data emiterii titlului și motivele de nulitate reglementate de actul normativ la acel moment. În consecință, aceasta este o problemă de aplicare a legii în timp, care este distinctă de sancțiunea ce intervine în aplicarea dispozițiilor art. 49 din Legea fondului funciar.

Pierderea dreptului de proprietate de către beneficiarul titlului, ca urmare a neîndeplinirii condițiilor prevăzute de art. 21 din Legea nr. 18/1991, nu constituie o consecință a nulității actului juridic, pentru că stabilirea domiciliului nu este o condiție de validitate și nu trebuie îndeplinită la momentul emiterii titlului de proprietate, ci ea poate fi întrunită și ulterior, fără ca legea să prevadă un termen în acest sens.

De aceea, motivele de nulitate prevăzute de Legea nr. 169/1997 la art. III alin. 1 lit. a) nu se aplică în spețe ca cele deduse judecății instanței de trimitere, căci ele sunt fondate pe o premisă inexistentă – lipsa îndreptățirii persoanei căreia i se constituie dreptul de proprietate.

Similar, nici ipotezele de nulitate indicate la lit. b), c) și d) din aceeași normă nu sunt incidente, pentru că ele au în vedere actele de constituire a dreptului de proprietate pe terenurile agricole aflate în domeniul public sau privat al statului, al comunelor, orașelor sau municipiilor, actele de constituire a dreptului de proprietate în intravilanul localităților, pe terenurile revendicate de foștii proprietari, cu excepția celor atribuite conform art. 23 din lege și actele de constituire a dreptului de proprietate pe terenurile agricole constituite ca islaz comun.

De asemenea, nu se aplică nici cazurile de nulitate prevăzute la art. III alin. 1 lit. e) și f) din Legea nr. 169/1997, deoarece ele sunt incidente în cazul actelor de constituire a dreptului de proprietate, în condițiile art. 20, în localitățile în care s-a aplicat cota de reducere prevăzută de lege sau în cazul în care în localitatea respectivă nu s-a constituit dreptul de proprietate persoanelor îndreptățite de lege.

Așadar, **dobândirea dreptului de proprietate sub condiție rezolutorie** era prevăzută chiar de la edictarea Legii fondului funciar, beneficiarul titlului dobândind printr-un act juridic unilateral un drept de proprietate rezolubilă, supus desființării pentru neîndeplinirea cerinței prevăzute de lege. În cauză, titlul emis în favoarea beneficiarilor menționați de lege are natura juridică a unui act administrativ, care după intrarea în circuitul civil devine un act juridic civil ce atestă dobândirea de către persoanele fizice a dreptului de proprietate imobiliară asupra terenului agricol.

Prin urmare, persoana căreia i s-a constituit dreptul de proprietate este un proprietar sub condiția rezolutorie a stabilirii domiciliului pe raza localității unde a primit terenul și a cultivării acestuia.

PENTRU
CONFIRMARE

