

1.3.3 Constituirea dreptului de proprietate; Interdicții de înstrăinare

În urma îndeplinirii anumitor condiții preliminare, anumitor persoane li s-a acordat dreptul de proprietate privată asupra terenurilor prin constituirea dreptului de proprietate, chiar dacă nu fuseseră expropriate în perioada comunistă. Potrivit art. 32 din Legea nr. 18/1991 asupra fondului funciar, persoanelor cărora li s-a constituit dreptul de proprietate asupra terenurilor le este interzis să vândă sau să transfere dreptul de proprietate asupra terenurilor respective timp de 10 ani calculați de la începutul anului următor anului în care s-a înregistrat proprietatea. Deși Codul Civil a abrogat interdicția de înstrăinare menționată anterior, nerespectarea acesteia înainte de 1 octombrie 2011 poate avea consecințe și în prezent.

Astfel, încălcarea acestei interdicții se sancționează cu nulitatea absolută a actelor de înstrăinare încheiate înainte de 1 octombrie 2011, iar constatarea nulității poate fi cerută în instanță în orice moment de către primărie, prefectură, procuror, precum și de către orice altă persoană interesată.

Pentru a aprecia dacă această interdicție a fost respectată, trebuie urmărit momentul de la care interdicția de înstrăinare începe să curgă. Art. 32 al Legii nr. 18/1991 prevedea că termenul va începe să curgă la începutul anului următor anului în care s-a făcut „înregistrarea” proprietății. Doctrina, precum și jurisprudența au exprimat numeroase interpretări diferite cu privire la înțelegerea termenului „înregistrare” și implicit, a datei de la care interdicția de înstrăinare începe să curgă, astfel încât riscul cu privire la acest aspect trebuie evaluat individual în fiecare proiect.

1.3.4 Regimul monumentelor istorice

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice⁸ definește monumentele istorice drept imobile, construcții și terenuri⁹ situate pe teritoriul României, importante pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală.

În conformitate cu art. 4 alin. 4 al Legii nr. 422/2001, dreptul de proprietate asupra unor proprietăți clasificate ca monumente istorice poate fi transferat de proprietarii de drept privat doar cu respectarea dreptului de preempțiune al statului român de a cumpăra astfel de proprietăți. Actele de transfer

8. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 938 din 20 noiembrie 2006.

9. Cu toate că această dispoziție legală poate fi interpretată ca aplicându-se doar terenurilor aferente construcțiilor clasificate ca monumente istorice, în practică autoritățile au considerat și parcele de teren libere ca fiind monumente istorice.

1.3.3 Instatement of ownership title; Prohibitions to alienate

Subject to certain preconditions, persons were granted the private ownership right to lands by means of instatement of the ownership right, even if they had not been expropriated during the Communist era. Pursuant to Article 32 Law No. 18/1991 on land resources, certain persons whose ownership right to a plot of land has been instated (“constituted” – as opposed to reinstated, “reconstituted”) are not allowed to sell or otherwise transfer their ownership right to the respective land for a period of ten years calculated as of the beginning of the year subsequent to the year when their ownership was registered. Although the new Civil Code abolished the aforementioned alienation prohibition, breach of observing said prohibition prior to 1 October 2011 may still reflect in the present.

Thus, breach of such prohibition results in absolutely null and void transfer documents concluded prior to 1 October 2011 (e.g. null and void sale purchase agreement), nullity that may be asserted at any time by the court upon the request of the mayorality, prefect and prosecutor, as well as of any interested person.

In order to assess whether the prohibition has been observed, attention should be paid to the date when the prohibition term starts to run. As Article 32 of Law No. 18/1991 stipulated that the term shall run as of the beginning of the year following “registration” of ownership, various interpretations of the meaning of the term “registration” and, implicitly, of the date when the prohibition term starts to run were developed by the legal scholars, and the case law. Thus, the risks should be assessed in each project individually.

1.3.4 Historical monument status

Law No. 422/2001 on protection of historical monuments defines historical monuments⁸ as constructions and lands⁹ situated in Romania that are significant for Romanian and universal history, culture and civilisation.

In accordance with Article 4, paragraph 4 of Law No. 422/2001, ownership title to property listed as a historical monument may only be transferred by private owners with due observance of the Romanian State’s pre-emption right to purchase such property. Transfer documents concluded

8. Law No. 422/2001 on protection of historical monuments, republished in the Romanian Official Gazette, Part I, no. 938 of 20 November 2006.

9. Although this provision may well be interpreted as only applying to land corresponding to constructions designated as historical monuments, in practice local authorities have also considered empty plots of land (agricultural) as historical monuments.

încheiate cu nerespectarea acestui drept de preemțiune sunt nule absolut. Constatarea nulității poate fi invocată oricând în instanță de către orice persoană interesată.

Pentru a evita acest risc, este recomandabilă obținerea unei adrese oficiale cu privire la situația terenurilor de la Direcția Patrimoniul Cultural competentă și de la Ministerul Culturii.

in breach of said pre-emption right are null and void. The nullity may be brought up in court at any time, by any interested person.

In order to avoid this risk, requesting an official inquiry from the competent Directorate for Cultural Heritage and the Romanian Ministry for Culture is recommended.