

Mai poate afecta interdicția de înstrăinare impusa de Legea 10/2001 transferurile de proprietate încheiate recent?



Odata cu intrarea în vigoare a interdicției de înstrăinare impuse de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, imobilele afectate de cererile de restituire inițiate în baza acesteia au fost indisponibilizate pe o perioada nedeterminata.

Astfel, interdicția prevazuta în art. 21 alin. (5) a intrat în vigoare la data de 02.09.2005 și sancționeaza cu nulitatea absoluta înstrăinarea dreptului de proprietate asupra imobilelor (precum și, printre altele, grevarea sau închirierea acestora), daca nu au fost soluționate procedurile administrative sau judiciare generate de notificările depuse cu privire la acestea.

În practica au existat însă numeroase situații în care nu putea fi stabilit cu certitudine daca un anumit bun imobil era afectat sau nu de aceasta interdicție. În pofida termenelor de soluționare impuse și extinse în mod repetat de lege (*a se vedea în acest sens termenul legal de soluționare a cererilor de restituire impus de Legea 165/2013*), un numar important de notificari au ramas încă nesoluționate de autoritațile competente, stadiul acestora fiind unul suspendat pe termen nedeterminat. În plus, pentru un numar covârșitor de imobile (situat atât în București, cât și în alte orașe din țara), exista așa numitele notificari „F.N. - fara numar”, însemnând acele cereri de revendicare pentru care încă nu a fost determinata cu exactitate identificarea imobilului (în particular adresa poștala a acestuia).

Notificările au fost înregistrate, în cele mai multe cazuri, în funcție de numerele topografice vechi ale imobilului pentru care se solicita restituirea sau prin referința la adresa poștala anterioara a acestora.

Prin urmare, singura posibilitate de a clarifica în ce masura un imobil aflat într-o astfel de situație este afectat de notificari în baza Legii nr. 10/2001 (și, prin urmare, daca poate sau nu sa fie vândut sau ipotecat în mod valabil) este analiza dosarelor depuse la primariile relevante. Însa proprietarii actuali se gasesc adesea în imposibilitatea de a verifica documentele justificative care stau la baza cererilor de restituire din cauza refuzului autoritaților publice de a acorda acces la aceste documente. Motivul invocat este acela ca proprietarii imobilelor ce pot face obiectul cererii nu sunt parte în dosar, iar aceste documente nu sunt considerate publice. În mod particular, situația cererilor de restituire înregistrate cu privire la o artera, fara indicarea numarului (FN), creeaza o situație și mai complicata, întrucât gradul de incertitudine a regimului juridic aplicabil este mai ridicat.

Într-o situație cu un grad de complexitate similar sunt și imobilele care, deși fac obiectul unor notificari depuse în baza Legii 10/2001, nu mai pot fi restituite în natura, conform dispozițiilor legale.

Deși intenția legiuitorului a fost clară la momentul reglementării interdicției (și anume de a proteja interesele persoanelor îndreptățite la restituirea respectivelor imobile), textul de lege nu distinge între imobilele care pot fi și, respectiv, cele care nu pot fi restituite în natură. Mai mult, din cauza lipsei unei baze de date cu informații corecte și complete privind situația juridică a bunurilor de acest tip, o mare parte din proprietarii care le-au achiziționat nu au cunoscut (și nu au avut posibilitatea să cunoască) existența cererilor de revendicare, cu sau fără determinarea adresei poștale. Abia în momentul în care începe discuțiile cu o bancă finanțatoare sau cu un potențial cumparator, urmare a demersului de *due diligence*, proprietarul află despre riscul potențial al existenței unei cereri de revendicare.

O interpretare strictă a prevederilor legale ar avea drept consecință indisponibilizarea, pe o durată nedeterminată, a unui număr covârșitor de imobile, cu consecințe grave în ceea ce privește restricționarea exercitării prerogativelor proprietarilor actuali și mai ales a celor care au acționat cu bună-credință la momentul dobândirii. Situația juridică devine și mai complicată în cazul în care s-au dezvoltat construcții pe terenurile afectate de posibilele notificări în baza Legii 10/2001, bunul imobil inițial (i.e. terenul) transformându-se radical de-a lungul celor peste 18 ani de la intrarea în vigoare a legii.

Așa cum era de așteptat, interdicția a fost contestată pe calea excepției de neconstituționalitate, autorii acestor excepții invocând prerogativele dreptului de proprietate garantat de art. 44 din Constituție, cât și prevederile art. 136 alin. (5) care consacra caracterul inviolabil al proprietății private. În particular, aceștia au susținut că prevederile criticate suspendă dreptul de dispoziție asupra imobilelor până la soluționarea procedurilor administrative și judiciare. Mai mult, legea nu pune la dispoziția proprietarilor imobilelor o acțiune împotriva notificantului, astfel încât autorii considera că este încălcat accesul la justiție.

Cu toate acestea, Curtea Constituțională a decis că prevederile art. 21 alin. (5) sunt constituționale, interdicția reprezentând o restricție temporară de înstrăinare sau grevare cu sarcini, până la soluționarea procedurilor administrative sau judiciare, a terenurilor și/sau a construcțiilor pentru care s-au formulat notificări. De asemenea, Curtea Constituțională a motivat că interdicția legală este justificată, întrucât are ca scop stabilitatea raporturilor juridice și siguranța circuitului civil. De aceea, conținutul dreptului de proprietate poate fi limitat prin norme imperative în scopul de a preveni apariția unor situații juridice neclare cu privire la bunurile imobile notificate potrivit Legii 10/2001.

În esență, argumentul principal ce justifică limitarea (în realitate indisponibilizarea) dreptului de proprietate în baza Legii 10/2001 este reprezentat de caracterul temporar al interdicției avut în vedere de legiuitor.

Dat fiind însă că au trecut aproximativ 14 ani de la instituirea interdicției și, respectiv, indisponibilizarea bunurilor imobile pentru care figurează notificări nesoluționate de autoritățile competente, este neclar în ce măsură argumentele Curții Constituționale (pronunțate în anul 2009) își mai găsesc aplicarea în prezent.

În lipsa unui text expres de lege, practica instanțelor judecătorești a reliefat interpretări nuanțate ale aplicării interdicției. În acest context menționăm jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție, prin care s-a confirmat că indisponibilizarea la care se referă Legea 10/2001 privește bunurile deținute la data intrării în vigoare a legii (i.e. 14 februarie 2001) de entitățile calificate de lege drept unități deținătoare (de exemplu, societățile comerciale la care statul este acționar majoritar la data intrării în vigoare a Legii 10/2001), iar scopul indisponibilizării este ca unitatea deținătoare să își îndeplinească obligația de restituire în natură a bunului către adevăratul proprietar.

În același sens de atenuare se poate menționa și practica Curții de Apel București, care oferă o interpretare rezonabilă a interdicției, statuând că, în situația în care bunul nu mai poate fi restituit în natură, interesul reclamantului de a invoca aplicarea interdicției nu se mai justifică, o asemenea cerere urmând a fi respinsă ca lipsită de interes. În fapt, întrucât reclamantul nu mai poate obține restituirea în natură (nefiind îndeplinite condițiile legale), în mod logic nu se mai justifică nici sancționarea cu nulitatea absolută a actelor încheiate cu

nerespectarea interdicției.

În consecința, având în vedere gravitatea consecințelor juridice și economice generate de o aplicare a interdicției (fara nuanțări sau particularități de la caz la caz), care pot conduce chiar și la o situație de blocaj al circulației juridice a acestora, se impune intervenția legiuitorului pentru a detalia atât cazurile de aplicare a interdicției, cât și durata pentru care aceasta subzista.

De asemenea, consideram ca buna-credința a dobânditorului unui astfel de imobil ar trebui sa constituie un factor diferențiator în ceea ce privește sancțiunea încălcării normei legale. Concret, este inechitabil ca un cumparator care, deși a efectuat un demers de due diligence pentru a verifica situația juridica a bunului (inclusiv obținând confirmari din partea autoritaților publice care atesta inexistența cererilor de revendicare), a încălcat interdicția (în necunoștința de cauza) sa primeasca același tratament juridic cu cel care a acționat cu intenție sau cu deplina cunoștința a faptului ca exista cereri/litigii de revendicare.

O asemenea actualizare a prevederilor Legii 10/2001 ar fi de natura sa încurajeze investițiile imobiliare în România și ar permite și instituțiilor financiare sa susțină asemenea investiții.