

ROMÂNIA



CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII

SECȚIA PENTRU JUDECĂTORI

HOTĂRÂREA nr. 419

din 10 iunie 2015

Prin nota nr. 7074/1154/DLDC/13203/ST/2015 a fost înaintată Secției pentru judecători a Consiliului Superior al Magistraturii solicitarea formulată de către domnul Dumitru Viorel Mănescu, președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, privind exprimarea unui punct de vedere referitor la practica instanțelor judecătorești referitoare la problematica transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în general și, în mod special, a terenurilor agricole din extravilan.

Analizând nota Direcției legislație, documentare și contencios și văzând înscrisurile atașate, Secția pentru judecători a Consiliului Superior al Magistraturii reține următoarele:

Domnul Dumitru Viorel Mănescu, președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România a învederat Consiliului Superior al Magistraturii o serie de aspecte reieșite din practica instanțelor judecătorești din județul Teleorman, referitoare la problematica transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în general și, în mod special, a terenurilor agricole din extravilan.

Astfel, pe de o parte, s-a arătat că începând cu data de 30.05.2014, au devenit aplicabile dispozițiile Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, care instituie condiții speciale de exercitare a dreptului de înstrăinare a terenurilor agricole din extravilan prin modalitatea vânzării, respectiv dreptul de preempțiune în favoarea mai multor titulari, avize prealabile obligatorii din partea anumitor autorități administrative, precum și o serie de proceduri specifice menite să asigure aplicabilitatea acestor dispoziții legale.

Ulterior intrării sale în vigoare, la nivelul unor instanțe judecătorești din județul Teleorman, s-a constatat o practică defectuoasă în aplicarea Legii nr. 17/2014, datorată lipsei interpretării sistematice a textului normativ, în vederea stabilirii conținutului și sensului stabilit de legiuitor, cu aplicații în sfera situațiilor de fapt concrete.

S-a mai indicat că în practică au fost pronunțate numeroase hotărâri judecătorești care țin loc de act autentic de vânzare-cumpărare, fără îndeplinirea obligațiilor legale prevăzute de Legea nr. 17/2014 și chiar fără respectarea dreptului de preempțiune consacrat de art. 1849 din Codul civil.

De asemenea, din analiza datelor oferite de portalul instanțelor judecătorești, a rezultat faptul că, deși foarte multe acțiuni au fost introduse ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, acestea continuă să fie admise, fără ca imobilele să fie înscrise în cartea funciară, astfel cum prevăd dispozițiile exprese ale art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 și fără a avea la bază antecontracte de vânzare-cumpărare încheiate în formă autentică anterior intrării în vigoare a legii, astfel cum prevede pe cale de excepție art. 20 din aceeași lege.

În aceste condiții, constatând numărul foarte mare de acțiuni având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, raportat la numărul total de acțiuni aflat pe rolul acestor instanțe de judecată, a reieșit faptul că unii justițiabili aleg calea deschisă de practica acestor instanțe judecătorești pentru a ocoli

dispozițiile obligatorii ale Legii nr. 17/2014, ajungându-se chiar la alegerea instanței judecătorești doar pentru practica recunoscută a acesteia în materie.

Procedând astfel, părțile ocolesc aplicarea obligatorie a dispozițiilor speciale ale Legii nr. 17/2014, fabricând litigii acolo unde ele nu există, neapelând la birourile notariale pentru autentificarea contractelor de vânzare, avându-se în vedere faptul că la nivelul practicii notariale s-au luat toate măsurile pentru asigurarea punerii în aplicare a prevederilor Legii nr. 17/2014.

Pe de altă parte, alături de problematica specifică Legii nr. 17/2014, s-a subliniat faptul că la nivelul unor instanțe din județul Teleorman continuă o practică mai veche, de admitere a acțiunilor judiciare care au ca obiect pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, fără îndeplinirea unor obligații legale prealabile, referitoare la plata taxei de timbru în quantum legal, la realizarea publicității transferului dreptului de proprietate în sistemul de carte funciară, la plata impozitului pe venitul din transferul proprietății din patrimoniul personal sau la dovedirea dreptului de proprietate al vânzătorului.

Pe cale de consecință, numărul mare al acțiunilor judiciare care au ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare este explicabil, fiind astfel o alternativă la procedurile notariale, dar oferă posibilitatea eludării a prea multor dispoziții legale imperative, cu consecințe nefaste pentru circuitul civil. În aceste condiții, crește volumul de activitate al instanțelor de judecată, denaturându-se rolul instanțelor de judecată și îngreunându-se îndeplinirea funcției lor, aceea de soluționare a litigiilor reale dintre subiectele de drept.

În final, s-a considerat că prin adoptarea unor măsuri adecvate privind administrarea actului de justiție și în cadrul procesului judiciar care are ca finalitate transferul drepturilor reale imobiliare trebuie asigurată îndeplinirea tuturor condițiilor legale, potrivit normelor aplicabile și actelor autentice încheiate de către notarii publici, cu privire la transmiterea, constituirea ori modificarea acestor drepturi.

Cu privire la solicitarea formulată de către domnul Dumitru Viorel Mănescu, președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, a fost întocmită nota Direcției legislație, documentare și contencios nr. 7074/2015, care a fost analizată în

sedința din data de 02.06.2015 a Comisiei nr. 1-*Independența și responsabilizarea justiției, eficientizarea activității acesteia și creșterea performanței judiciare, integritatea și transparența sistemului judiciar*, care a propus Secției pentru judecători a Consiliului Superior al Magistraturii sesizarea Institutului Național al Magistraturii în vederea organizării unor seminarii de formare profesională cu privire la problematica transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, precum și sesizarea Inspecției Judiciare pentru efectuarea unui control tematic având ca obiect aspectele semnalate în adresa Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Față de solicitarea formulată de către domnul Dumitru Viorel Mănescu, președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, Secția pentru judecători a Consiliului Superior al Magistraturii reține următoarele:

Potrivit dispozițiilor procesual civile, judecătorul soluționează litigiul conform regulilor de drept care îi sunt aplicabile, având îndatorirea să stăruie prin toate mijloacele legale pentru a preveni orice greșală privind aflarea adevărului în cauză, pe baza stabilirii faptelor și prin aplicarea corectă a legii, în scopul pronunțării unei hotărâri temeinice și legale. De asemenea, judecătorul are îndatorirea de a asigura respectarea dispozițiilor legii privind realizarea drepturilor și îndeplinirea obligațiilor părților din proces.

Interpretarea și aplicarea în concret a dispozițiilor legale referitoare la transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în general și, în mod special, a terenurilor agricole din extravilan este atributul instanțelor de judecată, Consiliul Superior al Magistraturii neavând abilitatea de a analiza și de a emite o opinie punctuală cu privire la aspectele sesizate.

În consecință se constată că problemele ridicate nu pot fi soluționate decât în cadrul procesual prevăzut de lege, judecătorul având îndatorirea de a interpreta dispozițiile legale incidente în cauză și de a dispune măsurile ce se impun.

Se reține că atribuțiile constituționale și legale ale Consiliului Superior al Magistraturii vizează cariera judecătorilor și procurorilor, precum și organizarea și funcționarea instanțelor și parchetelor, fiind delimitate în art. 133 și art. 134 din

Constituția României, precum și în art. 35 - 43 din Legea nr. 317/2004 privind Consiliul Superior al Magistraturii, republicată, cu modificările ulterioare.

În consecință, solicitarea domnului Dumitru Viorel Mănescu, președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România excede sferei de competență a Consiliului Superior al Magistraturii.

Secția pentru judecători urmează să își însușească propunerea Comisiei nr. 1- *Independența și responsabilizarea justiției, eficientizarea activității acesteia și creșterea performanței judiciare, integritatea și transparența sistemului judiciar* și să dispună sesizarea Institutului Național al Magistraturii în vederea organizării unor seminarii de formare profesională cu privire la problematica transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, precum și sesizarea Inspecției Judiciare pentru efectuarea unui control tematic având ca obiect aspectele semnalate în adresa Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Față de cele expuse, în temeiul dispozițiilor art. 39 din Legea nr. 303/2004, republicată, cu modificările și completările ulterioare raportat la art. 26 din Regulamentul privind evaluarea activității profesionale a judecătorilor și procurorilor, prin vot direct și secret, cu unanimitatea voturilor membrilor prezenți;

SECȚIA PENTRU JUDECĂTORI A CONSILIULUI SUPERIOR AL MAGISTRATURII HOTĂRĂȘTE

Art.1 - Sesizarea Institutului Național al Magistraturii în vederea organizării unor seminarii de formare profesională cu privire la problematica transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

Art.2 - Sesizarea Inspecției Judiciare pentru efectuarea unui control tematic având ca obiect aspectele semnalate în adresa Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Art.3 - Prezenta hotărâre se comunică Direcției legislație, documentare și contencios, pentru a fi pusă în aplicare, conform legii.

Dată în București, la data de 10 iunie 2015

Președinte,
Judecător Marius Badea

