



ROMÂNIA

Avocatul Poporului

Str. George Vrăca nr. 8, Sector 1, București
www.avp.ro



Tel: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: avp@avp.ro
Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, E-mail: petitii@avp.ro

Domnului Valentin Stanciu, Primar

Primaria Comunei Topalu, județul Constanța



RECOMANDARE

Nr. 49 din 16. MAR. 2020 2020

referitoare la respectarea dispozițiilor constituționale privind dreptul de proprietate privată și a dreptului persoanei vătămate de o autoritate publică, prevăzute de art.44 și art.52 din Constituția României

Prin cererea înregistrată la Biroul Teritorial Constanța al instituției Avocatul Poporului sub nr. 138/26.02.2020, doamna [redacted] domiciliată în municipiul [redacted] str. [redacted] nr. [redacted], județ [redacted] ne-a sesizat în legătură cu o posibilă încălcare a dreptului de proprietate privată și a dreptului persoanei vătămate de o autoritate publică, prevăzute de art. 44 și 52 din Constituția României.

Din conținutul petiției rezultă faptul că în calitate de moștenitoare după autorul [redacted], tatăl său, au rămas patru moștenitori, respectiv, [redacted] și [redacted] și în această calitate a solicitat Primăriei Topalu, reconstituirea dreptului de proprietate pentru suprafața de 14.0 ha teren extravilan. Petenta susține faptul că, prin procesul verbal din 10 octombrie 2006, moștenitorii au fost puși în posesie cu suprafața de 7.0 ha teren arabil situat în teritoriul cadastral al comunei Crucea, județul Constanța și prin procesul verbal nr.27/11.04.2013, au fost puși în posesie cu suprafața de 7.0 ha teren arabil situat în teritoriul cadastral al comunei Topalu, județul Constanța. Petenta susține faptul că prin mai multe cereri și audiențe a solicitat Primăriei Topalu emiterea titlurilor de proprietate pentru suprafețele la care sunt îndreptățiți moștenitorii, conform proceselor verbale de punere în posesie.

însă până la data sesizării instituției Avocatul Poporului, nu au fost emise titlurile de proprietate.

Raportat la cele sesizate, au fost efectuate demersuri la Primăria Topalu, și ca urmare, ne-au fost comunicate următoarele:

- pentru suprafața de 7,00 ha teren arabil extravilan situat pe raza U.A.T Crucea în parcela A 808/48 a fost emis procesul verbal de punere în posesie din 18 octombrie 2007. Acest proces verbal a fost emis în baza anexei nr. 50 (unde la poziția 65 figurează defunctul _____ cu suprafața de 7,00 ha), anexă validată de Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța. Pentru acest teren se vor urma procedurile legale pentru emiterea titlului de proprietate conform legilor fondului funciar. Totodată, Primăria Topalu precizează faptul că va invita moștenitorii la sediul primăriei pentru a depune documentele necesare în vederea completării dosarului pentru emiterea titlului de proprietate, respectiv copii ale actelor de identitate/certificat de deces însoțit de certificat de moștenitor (după caz), urmând ca după completare, dosarul să fie înaintat Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

- pentru suprafața de 7,00 ha teren arabil extravilan situat pe raza U.A.T Topalu, în parcela A 208/7/1 a fost emis procesul verbal nr. 27/11.04.2013. Moștenitorii defunctului _____ figurează la poziția 35 în anexa 22 S, anexă nevalidată de Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța. Toate procesele verbale cuprinse în anexa 22 S au fost scrise eronat pe motiv că, nu s-a așteptat rămânerea definitivă și irevocabilă a sentinței prin care se anula Titlul de proprietate al Academiei Române și s-a trecut la emiterea proceselor verbale. Între timp Academia Română a făcut recurs, iar procesul cu această instituție s-a terminat în 2018, prin sentința civilă nr. _____ / 06.11.2018, comunicată Primăriei Topalu în data de 22.02.2019.

Titlul de proprietate nr. 1281/29.12.2004, cu suprafața de 452,00 ha a fost emis în baza unui protocol, pentru punerea în posesie a Academiei Române de la Agenția Domeniilor Statului. Prin Sentința civilă nr. _____ / 06.11.2018, prin care a fost anulat acest titlu de proprietate, terenul trebuie să fie preluat de către Agenția Domeniilor Statului. Primăria Topalu urmează să efectueze toate demersurile către Agenția Domeniilor Statului pentru a prelua rezerva de teren în vederea punerii în posesie a persoanele îndreptățite la restituirea în natură.

Pentru îndreptarea erorii materiale create, Comisia Locală de Fond Funciar Topalu urmează să analizeze toate dosarele persoanele îndreptățite (52 de poziții) să le actualizeze și să întocmească o anexă în care vor fi cuprinse persoanele îndreptățite să primească teren, anexă ce va fi transmisă spre validare Comisiei Județene de Fond Funciar Constanța. După întocmirea anexei actualizate și validate de Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța, Primăria Topalu va emite alte procese verbale de punere în posesie.

Răspunsul comunicat de către Primăria Topalu a fost transmis petentei, însă aceasta a revenit la Instituția Avocatul Poporului sesizând faptul că a așteptat să fie invitată la sediul Primăriei Topalu în vederea clarificării situației având în vedere faptul că suprafața de 7,0 ha (validată de Comisia Județeană) inserată în procesul verbal de punere în posesie emis în anul 2006, este situată pe raza U.A.T Crucea, și suprafața de

7.0 ha (nevalidată de Comisia Județeană) inserată în procesul verbal de punere în posesie emis în anul 2013, este situat pe raza U.A.T Topalu, însă nu a mai primit niciun răspuns și consideră că emiterea celor două titluri de proprietate este tergiversată nejustificat.

Astfel că, în vederea soluționării situației cu care se confruntă petenta, apreciind că se impune obținerea de relații în mod nemijlocit, reprezentanții Biroului Teritorial Constanța ai instituției Avocatul Poporului, în baza împuternicirii nr.4100/03.03.2020, au efectuat la data de 05.03.2020, o anchetă la Primăria Topalu, județul Constanța.

Cu ocazia anchetei efectuate, din discuțiile purtate cu reprezentanții Primăriei Topalu au rezultat următoarele aspecte: în cadrul dosarului administrativ existent la Primăria Topalu, pentru suprafața de 7.00 ha teren arabil extravilan situat pe raza U.A.T Crucea în parcela A 808/48 a fost emis procesul verbal de punere în posesie din 18 octombrie 2007. Acest proces verbal a fost emis în baza anexei nr. 50 (unde la poziția 65 figurează defunctul [redacted] cu suprafața de 7,00 ha), anexă validată de Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța nr.315/23.12.2004.

În anul 2010, s-a modificat limita de proprietate dintre Unitatea Administrativ Teritorială Topalu și Unitatea Administrativ Teritorială Crucea și s-a făcut o nouă delimitare a U.A.T-urilor, în urma căreia această suprafață de teren ajunge pe raza U.A.T Crucea. Prin Protocolul nr.1253/21.06.2005, Agenția Domeniilor Statului cedează U.A.T Topalu, suprafața de 382,58 ha unde autorul [redacted] figurează cu suprafața de 7,0 ha, parcela A 808/48.

Din situația proceselor verbale emise în baza hotărârii mai sus menționate, rezultă faptul că procesul verbal din data de 18 octombrie 2007, nu a fost înaintat pentru scrierea titlului de proprietate, deoarece se efectuase noua grănițuire cu U.A.T Crucea. Reprezentanții Primăriei Topalu ne prezintă extrasul de carte funciară nr.102443 Crucea actualizat la data de 04.03.2020, prin care suprafața din parcela 808/48 cu număr cadastral 10443 pentru suprafața de 70.000 mp, se află în proprietatea soților [redacted]. Cartea funciară este blocată în prezent deoarece pe acest teren este înscris un sechestrul asigurător dispus în baza Ordonanței din dosarul nr. [redacted]/2014. Domnul primar susține că rezolvarea acestei situații presupune ca petenta și moștenitorii să ceară ridicarea sechestrului asigurător pentru a putea fi închisă Cartea funciară nr.102443 și pentru a putea fi deschisă o nouă carte funciară în baza titlului de proprietate care va fi emis după întocmirea documentației.

Pentru procesul verbal nr.27/11.04.2013 emis pentru suprafața de 7,0 ha teren arabil situată pe raza U.A.T Topalu, în parcela nr.A208/7/1, pe numele persoanei îndreptățite [redacted] am constatat faptul că terenul a făcut obiectul unui litigiu între Academia Română, ca titular al dreptului de proprietate și Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța și Comisia Locală Topolog. Prin Sentința civilă nr. [redacted]/06.11.2018, Judecătoria Hârșova a dispus nulitatea absolută a titlului de proprietate nr.1281/29.12.2004 eliberat de Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța.

În prezent nu există rezervă de teren la dispoziția Comisiei Locale de Fond Funciar Topalu, care să poată acoperi necesarul pentru punerea în posesie a persoanelor care se află înscrise în Anexa 22 S nevalidată de Comisia Județeană de Fond Funciar

Constanța, deși în data de 11.04.2013 a fost emis procesul verbal nr.27 pentru punerea în posesie pe tarlăua 77, parcela 208/7/1 pentru suprafața de 70.000 mp. La momentul întocmirii procesului verbal exista o hotărâre judecătorească prin care s-a anulat în parte titlul de proprietate al Academiei Române, care însă nu era definitivă la momentul întocmirii procesului verbal.

Ulterior, după intrarea în vigoare a Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, care impunea alte reguli și proceduri privind soluționarea cererilor de restituire în natură, s-a procedat la inventarierea terenurilor. S-a reluat procedura pentru validarea anexei 22 suplimentară de către Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța pentru analizarea dosarelor în ordinea din anexă și actualizarea acestora prin notificarea persoanelor în vederea completării dosarelor cu documentele necesare. Comisia Locală de Fond Funciar Topalu, urmează să facă demersurile necesare către Agenția Domeniilor Statului, pentru obținerea unei suprafețe de teren în vederea rezolvării tuturor cererilor persoanelor îndreptățite la restituire în natură, înscrise în anexa nr.22 suplimentară.

Primarul comunei Topalu precizează că în vederea soluționării dosarului, petenta și moștenitorii autorului trebuie să depună toate diligențele în vederea completării și actualizării dosarului aflat la Primăria Topalu și în acest sens, îi va notifica în vederea actualizării dosarului cu documentele necesare și pentru a-și exprima în scris opțiunile privind reconstituirea dreptului de proprietate.

Totodată Primăria Topalu, urmează să efectueze demersurile necesare către Agenția Domeniilor Statului în vederea demarării procedurii de încheiere între Agenția Domeniilor Statului și Comisia Locală de Fond Funciar Topalu a Protocolului de predare - preluare a terenurilor cu destinație agricolă în vederea rezolvării tuturor cererilor persoanelor îndreptățite la restituire în natură.

Față de cele expuse, constatăm următoarele:

Conform dispozițiilor art. 5 lit. h) și i) din Hotărârea Guvernului nr. 890/2005, pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor, *comisia locală are obligația de a pune în posesie persoanele îndreptățite să primească terenul, a întocmi și înainta comisiei județene documentația premergătoare eliberării titlului de proprietate.* În lipsa îndeplinirii acestor obligații imperativ prevăzute de lege, persoana îndreptățită se află în imposibilitate de a obține titlul de proprietate pentru suprafața validată prin hotărârea Comisiei județene de fond funciar.

În acest context, se reține și faptul că printre atribuțiile principale ale comisiilor locale de fond funciar este și aceea de a pune în posesie persoanele îndreptățite să primească terenul, după validarea de către comisia județeană a propunerilor făcute, și de a înmâna titlurile de proprietate, potrivit competențelor ce le revin. Conform prevederilor art. 129 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul

administrativ. Consiliul local are inițiativă și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Astfel, constatăm că în anul 2019, după rămânerea definitivă a sentinței civile nr. 06.11.2018, pronunțată de Judecătoria Hârșova, în dosarul instanța a admis acțiunea având ca obiect nulitate integrală titlu de proprietate formulată de reclamanta Academia Română în contradictoriu cu Comisia Locală Topalu și Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța. Instanța a constatat nulitatea absolută a titlului de proprietate nr.1281/29.12.2004, eliberat de Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța, pentru suprafața de 452.0 ha teren arabil în comuna Topalu, județul Constanța, apreciind că a fost emis fără a exista proces verbal de punere în posesie a Academiei Române și mai mult fără a fi existat Protocolul de predare primire din domeniul privat al statului dintre Agenția Domeniilor Statului și Comisia locală Topalu pentru suprafața respectivă. Ca urmare a anulării titlului de proprietate terenul trebuia să fie preluat de către Agenția Domeniilor Statului. Până la data efectuării anchetei, Primăria Topalu nu a efectuat demersurile legale către Agenția Domeniilor Statului pentru a preda acest teren și pentru a încheia Protocolul de predare primire dintre A.D.S și Primăria Topalu în vederea obținerii rezervei de teren arabil necesară pentru punerea în posesie a persoanelor îndreptățite la restituirea în natură.

Totodată, am constatat faptul că Primăria Topalu nu a notificat petenta și/sau moștenitorii autorului în vederea actualizării dosarului cu documentele necesare în completarea dosarului.

Având în vedere considerentele de mai sus, în temeiul dispozițiilor art. 59 din Constituția României și ale art.15 alin (1) lit. f), art. 24 și art. 26 din Legea nr.35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată;

Pentru realizarea scopului constituțional și legal al instituției Avocatul Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

RECOMANDARE

1. Primarul comunei Topalu, județul Constanța, urmează ca în exercitarea atribuțiilor conferite de legislația în vigoare, în scopul garantării drepturilor constituționale ale petentei, să dispună:

- demararea cu celeritate a procedurii de încheiere între Agenția Domeniilor Statului și Comisia Locală de Fond Funciar Topalu, a Protocolului de predare - preluare a terenurilor cu destinație agricolă;
- notificarea petentei în vederea completării/reactualizării dosarului în scopul soluționării cererii acesteia privind reconstituirea dreptului de proprietate privată, pentru suprafața de 14,0 ha teren extravilan.

2. Primarul comunei Topalu, județul Constanța, va informa în 30 de zile, Avocatul Poporului, prin Biroul Teritorial Constanța, cu adresa în mun. Constanța, B-dul Ferdinand nr.7 Bis, cu privire la însușirea recomandării și a măsurilor dispuse.

AVOCATUL POPORULUI

Renate Weber

București 16 martie 2020