

**PRINCIPII GENERALE ALE ÎNSTRĂINĂRILOR  
BUNURILOR TEMPORALE ALE BISERICII**

**Liviu-Marius HAROSA\***

**Abstract:** *The General Principles of the Temporal Good's Alienation of the Romanian Orthodox Church and Catholic Church. The article discusses the issue of the sale of church property according to the regulations of the Romanian Orthodox Church and the catholic canon law. In both religions the alienation of temporal goods is bound by common elements, namely: the purpose of alienation, the property to be alienated, the enforcement of civil law, the alienation of property with authorization from hierarchical superiors, the assessment of the goods to be alienated. The article also addresses the issue of the priests' right of first refusal when acquiring ecclesiastical goods as well as the issue of compliance with the imperative norms of the Romanian civil law.*

**Key Words:** temporal goods, alienation, administration, Romanian Orthodox Church, Catholic Church.

**1. Fundamente comune înstrăinărilor (în special ale vânzării) în dreptul catolic și în cel ortodox.** Modalitățile de reglementare a înstrăinării bunurilor temporale ale Bisericii prezintă numeroase similitudini fundamentale între dreptul canonic ortodox și catolic, derivate în special din principiile Bisericii Creștine primare. Astfel, despre înstrăinarea averilor bisericești vorbesc canoanele 38, 40, 41 și 73 apostolic, can. 26 Sin. IV Ecumenic, can. 15 Ancira, can. 25 Antiohia, stabilind niște reguli în mare parte respectate și astăzi în legislațiile moderne canonice.

Atât Statutul pentru organizarea și funcționarea Bisericii Ortodoxe Române, din 16 ianuarie 2008 aprobat prin H.G. nr. 53 din 16 ianuarie 2008 privind recunoașterea Statutului pentru organizarea și funcționarea Bisericii Ortodoxe Române, publicat în M.Of. partea I, nr.50 din 22 ianuarie 2008 și Regulamentul pentru administrarea bunurilor bisericești, întocmit de Î.P.S Justinian, aprobat și votat de Adunarea Națională Bisericească aprobat prin Decizia nr. 32-234/29.09.1950 a Ministerului Cultelor, cât și Codex Juris Canonici (Codul de Drept Canonic al Bisericii Romano-Catolice) și Codex Canonum Ecclesiarum Orientalium (Codul Canonic al Bisericilor Orientale, aplicabil Bisericii Greco-Catolice)<sup>1</sup> au o serie de principii comune ce deosebesc înstrăinarea bunurilor temporale de normele dreptului civil.

a) *Scopul înstrăinării* va fi în directă legătură cu realizarea actului juridic în sens de negotium. Orice vânzare a bunurilor temporale va fi efectuată numai când interesele vitale ale Bisericii la justifică sau dacă o asemenea operație aduce reale avantaje Bisericii (art. 30 din Regulament). Această cerință a servirii intereselor vitale ale Bisericii se sprijină pe o justă cauză, cum ar fi o necesitate urgentă, o evidentă utilitate, rațiuni de ordin pios, caritabil, sau un alt motiv pastoral (a se vedea can. 1033 § 1 pct. 1 CCEO). Prin urmare, *causa remota* joacă un rol important în cadrul vânzării bunurilor temporale, spre deosebire de dreptul civil care dă relevanță doar cauzei proxime a contractului<sup>2</sup>.

β) *Bunurile supuse înstrăinării speciale* sunt bunurile aparținând persoanelor juridice publice din Biserică, adică *bunurile ecleziastice*. Sunt excluse în principiu bunurile care sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, cum ar fi bunurile prețioase și bunurile sacre (în Biserica Ortodoxă), precum și anumite bunuri sacre în Biserica Catolică (de exemplu, sfintele relicve care nu pot fi înstrăinate cu titlu oneros, cf. can. 1190 CIC). În situații cu totul și cu totul excepționale, și numai pentru îndeplinirea unor interese superioare Bisericești, este permisă dăruirea unor bunuri prețioase sau sfințite (exemplul clasic este cel al cadourilor simbolice făcute de Patriarhul României Papei la vizita acestuia în România, dar manual constând în obiecte de cult foarte vechi).

γ) *Aplicarea legii civile* se realizează aproape integral, vânzarea fiind un caz clasic al canonizării legii civile<sup>3</sup>. Potrivit can. 1290 CIC și can. 1034 CCEO, *Normele dreptului civil în vigoare pe teritoriul unde s-a încheiat contractul, atât cele generale, cât și cele speciale, și unde s-au executat obligațiile în baza lor, vor fi respectate de dreptul canonic în materia supusă puterii Bisericii și cu aceleași efecte, dacă nu sunt contrare dreptului divin sau dacă dreptul canonic nu prevede în alt fel, rămânând aplicabile dispozițiile can. 1547*<sup>4</sup>.

Limitările sunt aduse numai de către încălcarea de către dreptul civil ale normelor de drept divin, sau de posibilitatea dreptului canonic de a impune condiții speciale pentru înstrăinarea unor categorii anume de bunuri. Din moment ce art. 27 alin. 1, *in fine* din Legea nr. 489/2007, legea cultelor, permite cultelor să dobândească bunuri mobile sau imobile de care să dispună în conformitate cu statutele sau codurile proprii, rezultă că, față de dreptul român, acesta a fost integralmente canonizat în materia dreptului canonic referitoare la înstrăinări.

δ) *Autorizarea înstrăinărilor de către Superiorii Ierarhici*. În ambele sisteme de drept canonic, *orice* înstrăinare a bunurilor temporale ale persoanelor juridice din Biserică trebuie autorizată de Ierarhi, de cele mai multe ori aceasta fiind o condiție *ad validitatem* a înstrăinării, fiind un element intrinsec al consimțământului valabil la vânzare sau donație.

ε) *Evaluarea (prețului) bunurilor obiect al înstrăinării* se realizează, ca o măsură anterioară și absolut obligatorie obținerii autorizării de înstrăinare, prin intermediul unei expertize (can. 1035 § 1 pct. 2 CCEO) sau al unui plan de situație cu descriere, însoțit de o evaluare apoximativă sau de un extras de carte funciară (art. 54 Regulament).

## **§ 1 Schimbarea, grevarea și înstrăinarea averii bisericești în Biserica Ortodoxă**

**2. Regimul bunurilor.** Bunurile sacre și prețioase, oricăror instituții bisericești ar aparține, sunt inalienabile și imprescriptibile și ca atare nu pot fi schimbate, grevate, înstrăinate, urmărite sau sechestrate (art. 29 alin. 1 din Regulament).

Bunurile sacre de la bisericile desființate, în cazul că nu sunt de o valoare prețioasă, se vor folosi conform dispozițiilor Chiriarhului. Altfel, ele vor fi păstrate în muzeul eparhial. Bunurile prețioase trebuiesc păstrate în încăperi speciale sau săli de muzeu. În cazuri cu totul excepționale și numai pentru interesele superioare bisericești, la propunerea Chiriarhului respectiv, Sinodul Permanent poate aproba ca unele bunuri prețioase să fie dăruite.

Conform art. 30 din Regulament, care funcționează cu valoare de principiu, schimbarea, grevarea sau înstrăinarea averii bisericești imobile, cu caracter comun, sunt îngăduite numai când interesele vitale ale Bisericii le justifică și dacă astfel de operațiuni aduc avantaje reale Bisericii.

Statutul Bisericii Ortodoxe române prevede în art. 170 că bunurile sacre, respectiv cele care prin sfințire sau binecuvântare sunt destinate exclusiv și direct cultului, sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Proprietatea asupra bunurilor sacre este exclusiv bisericească, iar cedarea folosinței poate fi acordată pe un termen de până la 3 ani, cu posibilitatea de reînnoire.

Sunt bunuri sacre cele care prin sfințire sau binecuvântare sunt destinate cultului divin, precum: lăcașurile de cult (catedrale, biserici, paraclise, capele etc.), odoarele și veșmintele bisericești, cărțile de ritual, cimitirele etc.

Sunt asimilate cu bunurile sacre și beneficiază de același regim juridic și: casa parohială, vatra parohială și mănăstirească, incinta Centrului eparhial, a Centrului patriarhal, reședințele chiriarhale, chiliile mănăstirilor și schiturilor, bunurile prețioase, cu valoare artistică, istorică sau datorită materialului din care sunt confecționate, precum: picturile, sculpturile, țesăturile artistice, miniaturile, cărțile rare, documentele, lucrările din materiale scumpe etc.

Bunurile comune sunt cele destinate întreținerii bisericilor, a slujitorilor ei, operelor culturale, de caritate și asistență socială, precum și pentru îndeplinirea celorlalte scopuri ale Bisericii.

Bunurile comune afectate întreținerii bisericilor și slujitorilor bisericești, operelor culturale, de asistență socială și filantropică, precum și pentru îndeplinirea celorlalte scopuri ale Bisericii sunt: edificiile școlilor bisericești, edificiile administrațiilor bisericești, muzeele religioase, așezămintele și instituțiile culturale, filantropice și economice, terenurile agricole, pădurile, pășunile, viile, livezile, grădinile, drepturile patrimoniale, creanțele, părțile sociale, acțiunile, fondurile, hârtiile de valoare, averea în numerar etc.

Terenurile agricole (arabil, pășune, izlaz, livadă etc.) și pădurile unităților de cult ale Bisericii Ortodoxe Române vor fi folosite conform dispozițiilor stabilite de organisme bisericești competente.

### 3. Procedura înstrăinării bunurilor ecleziastice la nivelul Parohiilor.

Când o parohie vrea să vândă un imobil, Consiliul Parohial va fi convocat anume în acest scop spre a delibera și hotărî asupra chestiunii cu cel puțin 2/3 din numărul membrilor care formează Consiliul Parohial (art. 59 și 62 din Statut). Această hotărâre va fi supusă aprobării Adunării Parohiale, care va fi convocată în acest scop. La Adunare vor trebui să fie prezenți numărul de membrii cerut de art. 57 din Statutul pentru organizarea și funcționarea Bisericii Ortodoxe Române<sup>5</sup>.

Potrivit art. 55 lit. j din Statut, Adunarea parohială are ca atribuție propunerea, spre aprobarea Consiliului eparhial, cu privire la transmiterea cu orice titlu a folosinței sau proprietății asupra bunurilor imobile parohiale (vânzare, cumpărare, închiriere, schimb etc.), precum și asupra grevării cu sarcini sau afectării de servituți a bunurilor parohiale, cu excepția bunurilor sacre, care nu pot fi înstrăinate;

Hotărârile Adunării Parohiale în ceea ce privește înstrăinarea sau grevarea bunurilor bisericești devin valabile doar după verificare și aprobarea Consiliului Eparhial (art. 55 alin.2 din Statut).

Conform art. 30 din Regulament, procesele verbale, conținând toate elementele de mai sus, se vor încheia în doua exemplare, din care unul se va păstra în arhiva parohiei, iar altul se va înainta Protoieriei respective având atașat un raport special din partea parohului, în care se va cere trimiterea lucrărilor la Consiliul Eparhial pentru aprobare.

Consiliul Eparhial, în baza art. 98 lit. k) din Statut, primind lucrările, le va examina și va hotărî asupra înstrăinării cu majoritatea absolută de voturi a membrilor care compun Consiliul Eparhial, după cum prevede art. 32 din Regulament. Hotărârea trebuie să aibă avizul Contenciosului și aprobarea Chiriarhului.

Vânzarea unui imobil bisericesc nu se poate face decât prin licitație publică, după aprobarea dată de Consiliul Eparhial, conform art. 32, arătat mai sus și potrivit condițiilor fixate de Consiliul Parohial prin procesul verbal.

Art. 34 precizează în alineatul 1 cine va constitui comisia de licitație, care va fi formată din epitropii parohiei, sub președinția parohului, tot această comisie având și atribuția de a ține licitația.

Art. 34 alin. 2 din Regulament consacră un *drept de preempțiune* în favoarea preoților din parohie, care, „la condițiuni egale, sunt preferați în primul rând, iar în al doilea rând ceilalți slujitori ai bisericii”.

Totodată, art. 176 alin. 2 din Statutul BOR arată că în cazul aprobării înstrăinării unor bunuri bisericești, unitățile bisericești ortodoxe au și ele drept de preempțiune.

În ceea ce privește dreptul de preempțiune al parohilor și al celorlalți slujitori a Bisericii, precum și acela al unităților bisericești ortodoxe, acestea se exercită numai la preț egal.

Potrivit doctrinei<sup>6</sup>, dreptul de preempțiune este dreptul conferit de lege unor persoane de a cumpăra cu prioritate un bun mobil sau imobil din categoria celor prevăzute de lege atunci când proprietarul său s-a hotărât să-l înstrăineze prin vânzare sau să îl valorifice prin contracte cu executare succesivă (închiriere, concesiune),

și nu se confundă cu dreptul născut dintr-un pact de preferință<sup>7</sup>. Dreptul prioritar la cumpărare al beneficiarului pactului de preferință se naște din convenția părților, deci are natură contractuală. Dimpotrivă, dreptul de preempțiune se naște direct din lege, fiind prevăzut într-o normă imperativă; voința vânzătorului nu are nici o contribuție la nașterea acestui drept<sup>8</sup>, astfel încât dreptul de preempțiune apare în toate în toate cazurile în care legiuitorul a simțit nevoia reglementării acestui drept<sup>9</sup>.

Ca fundament al dreptului de preempțiune<sup>10</sup>, arătăm că, într-adevăr, ceea ce se înțelege în sens larg prin drept de preempțiune este, în fapt, un complex de formalități de publicitate a ofertei de vânzare. Astfel, plecând de la definiția dreptului de preempțiune care este „dreptul titularului de a fi preferat, la preț egal, în concurs cu ceilalți cumpărători”, putem descompune următoarele prerogative ale dreptului de preempțiune<sup>11</sup>: *α)* dreptul titularului dreptului de a pretinde ca bunul să nu fie vândut înainte de efectuarea procedurilor prevăzute de lege<sup>12</sup>; *β)* dreptul titularului de a pretinde efectuarea, în mod corespunzător, a publicității impuse de actele normative; *γ)* dreptul de a-și manifesta voința în sensul cumpărării cu preferință față de persoanele care nu au acest drept, dublată de *δ)* dreptul de a pretinde vânzătorului și persoanelor interesate în achiziționare de a nu încheia contractul de vânzare-cumpărare anterior exercitării dreptului de preempțiune<sup>13</sup>.

Considerăm că numai ultimele două prerogative constituie în realitate elementele unui drept potestativ, în timp ce primele două atribute presupun o acțiune a subiectului pasiv al dreptului de preempțiune<sup>14</sup>. Astfel, împărtășim opinia potrivit căreia obligația vânzătorului de a efectua formalitățile de publicitate a ofertei de vânzare este o obligație *propter rem*<sup>15</sup>. Toate elementele adiacente dreptului de preempțiune nu intră în sfera dreptului potestativ, acesta din urmă fiind format doar din ingerința pe care titularul dreptului de preempțiune o poate activa în situația juridică existentă. Așadar, dreptul de preempțiune ca drept potestativ presupune o manifestare unilaterală de voință prin care se realizează puterea titularului său asupra unei situații preexistente, cu efecte asupra persoanelor între care s-a creat situația respectivă și constă în acceptarea ofertei de vânzare a proprietarului bunului cu consecința înlăturării de la cumpărare a terților la preț egal.

Cu o excepție notabilă (dreptul de preempțiune prevăzut de Ordonanța de Urgență nr. 40/1999 care oferă o subrogare ulterioară contractului în favoarea titularului dreptului, creând astfel un mecanism de control *post rem venditam*<sup>16</sup>) drepturile de preempțiune reglementate actualmente nu oferă un adevărat control al titularului dreptului asupra înstrăinării bunurilor obiect ale dreptului<sup>17</sup>. Nici drepturile de preempțiune reglementate de art. 34 alin. 2 din Regulamentul de administrare al averilor bisericești ale BOR și de art.176 alin.2 din Statut nu fac excepție; drepturile de preempțiune legiferate în prezent se exercită în mod substanțial *ante rem venditam*<sup>18</sup> iar în cazul aplicării sancțiunilor cel mai des utilizate în actele normative, și anume nulitatea relativă și nulitatea absolută a contractelor de vânzare încheiate cu nerespectarea dreptului de preempțiune, bunul în discuție se întoarce în patrimoniul vânzătorului iar acesta din urmă nu poate fi obligat să vândă ulterior titularului dreptului<sup>19</sup>.

În cazul dreptului de preempțiune al preoților și altor slujitori bisericești la bunurile înstrăinate de parohie, Regulamentul nu prezintă nicio sancțiune pentru încălcarea lui, așa încât considerăm că sancțiunea ar fi inopozabilitatea față de titularii dreptului de preempțiune a actelor încheiate cu încălcarea dreptului sau cu nerespectarea unui termen rezonabil (în speță cât ține ședința de licitație sau termenul prevăzut de comisia de licitație în regulamentul de desfășurare al acesteia) în care aceștia să își realizeze opțiunea<sup>20</sup>.

Pentru nerespectarea dreptului de preempțiune al unităților bisericești, sancțiune este cea generală prevăzută de Statut, în art. 176 alin.3, și anume nulitatea absolută, care lovește orice act de înstrăinare încheiat cu nerespectarea prevederilor Statutului.

Este de remarcat însă necorelarea dispozițiilor Statutului cu cele, mult mai vechi, ale Regulamentului, impunându-se de lege ferenda adoptarea unui nou Regulament de administrare a bunurilor bisericești.

Este util de precizat că dreptul de preempțiune funcționează numai la preț egal în favoarea titularului. O altă variantă ar îngredi atributul de dispoziție juridică al proprietarului.

În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu înțeleg să opteze pentru exercitarea dreptului conferit de lege sau în cazul în care prețul oferit de ei este surclasat de oferta unui terț, proprietarul bunului supus preempțiunii este liber să înstrăineze fără opreliști bunul.

Potrivit art. 36 din Regulament, termenul de licitație va fi adus la cunoștința celor interesați, cu cel puțin 15 zile înainte de ținerea licitației, prin afișare la oficiile publice din localitate și prin publicarea datei și a condițiilor licitației într-o gazetă cotidiană răspândită. Licitația se va ține în cancelaria parohială. Procesul-verbal de ținere a licitației va cuprinde toate elementele și datele necesare unei expuneri complete a modului cum a decurs licitația și va fi semnat de paroh, de epitropi și de doi martori asistenți, aleși de preferință dintre membrii Adunării Parohiale. La procesul verbal se vor atașa toate actele în cauză.

Lucrările astfel încheiate se vor înainta Protopopului, spre a fi trimise Consiliului Eparhial. Acesta le va examina în ședință plenară și pe baza rezultatului obținut la licitație, va decide cum va găsi cu cale (art. 37 din Regulament).

Hotărârea Consiliului Eparhial se va supune aprobării Chiriarhului (art. 38); în cazul în care Consiliul Eparhial nu aprobă licitația, el va putea hotărî să se țină o nouă licitație, iar dacă după două licitații consecutive rezultatul nu este favorabil, Consiliul Eparhial va putea decide, cu aprobarea Chiriarhului, fie vânzarea prin bună învoială, fie amânarea vânzării imobilului în cauză.

Dacă Chiriarhul (care este Președintele Consiliului Eparhial potrivit art. 96 alin.2 din Statut) nu aprobă rezultatul vânzării prin bună învoială, toate formele îndeplinite mai înainte rămân fără efect.

Conform art. 39 din Regulament, în cazul când rezultatul licitației este aprobat, Consiliul Eparhial dispune încheierea contractului, care se va autentifica, fiind semnat de paroh ca președinte și de epitropi, iar art. 40 dispune ca după încheierea

contractului se va trimite o copie Consiliului Național Bisericesc, spre a se scoate imobilul respectiv din inventarul general de imobile bisericești prevăzut de Regulament.

Art. 41 prevede că schimbarea vreunui imobil parohial cu alt imobil sau grevarea lui în vreo formă oarecare se va face prin bună învoială, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în art. 31 și 32 de mai sus (adică este necesară, pentru validitatea actului, hotărârea Adunării parohiale la propunerea Consiliului Parohial, aprobarea hotărârii de către Consiliul Eparhial, odată cu avizul serviciului de Contencios și mai ales cu aprobarea Chiriarhului).

În ceea ce privește forma de încheiere a actului de vânzare cumpărare, arătăm că discuția se articulează pe două puncte. Dacă bunul imobil supus înstrăinării este un teren cu sau fără construcții, sau este o clădire, cu sau fără destinația de locuit.

În cazul înstrăinării unui teren prin vânzare cumpărare, Titlul X al Legii nr. 247/2005 instituie o excepție de la principiul consensualismului<sup>21</sup> consacrat în Codul civil. Astfel, art. 2 alin. 1 din această lege dispune: *“Terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute”*. De asemenea, art. 2 alin. 2 din aceeași lege prevede că *„În cazul în care prin acte juridice între vii se constituie un drept real asupra unui teren cu sau fără construcție, indiferent de destinația sau întinderea acestora, dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător”*.

Trebuie să remarcăm lipsa tehnicii de redactare a textului legal. Din interpretarea strictă a alin. 2 reiese că doar în cazul constituirii unui drept real este cerută forma autentică, nu și în cazul înstrăinării acestuia. Mai mult, nu este cerută forma autentică a constituirii unui drept real asupra unei construcții în cazul în care terenul nu face obiectul aceluși act juridic.

Forma înscrisului autentic pe care trebuie s-o îmbrace orice act de înstrăinare între vii a terenurilor este o condiție intrinsecă de validitate a acestuia, deoarece este prevăzută de lege ca o cerință de valabilitate a consimțământului părților contractante<sup>22</sup>. Nerespectarea acestei cerințe se sancționează cu nulitatea absolută și totală a contractului.

Având în vedere că Legea nr. 247/2005, precum și celelalte acte normative în vigoare, cu excepția dispozițiilor Codului civil în materia contractului de donație, nu conțin nici o reglementare specială cu privire la înstrăinarea și dobândirea construcțiilor prin acte între vii, este necesar să punem în discuție problema dacă pentru valabilitatea acestor acte trebuie sau nu trebuie respectată forma înscrisului autentic. Întrebarea este pe deplin justificată, deoarece terenurile de orice fel, indiferent că sunt situate în intravilan sau extravilan, conform art. 2 din Titlul X al Legii nr. 247/2005, pot fi înstrăinate prin acte între vii numai dacă sunt încheiate *ad validitatem* în formă autentică.

În încercarea de a da răspuns la această problemă este necesar, în opinia noastră, să deosebim între două categorii de situații: când parohia este și proprietara terenului aferent acesteia și când înstrăinătorul construcției (în speță parohia) este titulara unui drept de suprafață pe terenul altuia sau stăpânește terenul cu titlu de drept real de folosință.

Pe de altă parte, trebuie decelat între faptul dacă clădirea obiect al înstrăinării este sau nu locuință sau unitate individuală, în accepțiunea Legii nr.114/1996, legea locuinței<sup>23</sup>, republicată și modificată prin O.U.G. nr.210/2008.

Astfel, dacă construcția are destinația de locuință sau aceea de unitate individuală, se vor aplica prevederile art.10<sup>1</sup> din Legea nr.114/1996, care prevăd că: *Locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. Dreptul de proprietate comună, forțată și perpetuă asupra părților comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.*

În accepțiunea Legii nr.114/1996, prin "locuință" se înțelege: "Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii"(art.2 lit.a), iar prin "unitate individuală", "Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. În cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară"(art. 2 lit.j).

Având în vedere caracterul excepțional al acestor norme, rezultă că numai pentru locuințe sau unități individuale este necesară *ad validitatem* forma actului autentic. Pentru restul construcțiilor care nu se încadrează în ipoteza arătată de Legea locuinței, se pot diseca mai multe ipoteze.

În prima ipoteză, când construcția este amplasată pe terenul aflat în proprietatea înstrăinătorului, indiferent că se transmite și dreptul de proprietate asupra acestui teren sau se transmite numai dreptul de proprietate asupra construcției, constituindu-se astfel un drept de suprafață, pentru valabilitatea actului juridic este necesară respectarea cerinței înscrise în formă autentică. Soluția se impune deoarece terenurile pot fi dobândite și înstrăinate numai prin acte vii încheiate în formă autentică. Nerespectarea acestei condiții se sancționează cu nulitatea absolută a actului de înstrăinare, după cum prevede art. 2 alin. 1 din Titlul X al Legii nr. 247/2005.

În cea de a doua ipoteză, ar părea că atunci când parohia nu este și proprietar al terenului, ci este titularul unui drept de suprafață, actul între vii de înstrăinare a construcției se încheie valabil, potrivit principiului consensualismului, adică *solo consensu*<sup>24</sup>.

Cu toate acestea, față de prevederea specială care impune încheierea oricăror contracte de vânzare-cumpărare în formă autentică, considerăm că și în cazul vânzărilor-cumpărărilor care nu au ca obiect o clădire fără terenul aferent pentru care se cere procedura licitației și a autorizării Ierarhului, forma cerută *ad validitatem* este forma actului autentic.



**4. Procedura înstrăinării bunurilor ecleziastice la nivelul Protopopiatelor și al Mănăstirilor.** Conform art. 42 din Regulament, bunurile Protoierilor se pot înstrăina, schimba sau greva, la propunerea Protopopului, de către Consiliul Eparhial, cu respectarea dispozițiilor referitoare la schimbarea, înstrăinarea sau grevarea imobilelor eparhiale, așa cum au fost prezentate mai sus.

Conform art. 43, înstrăinarea bunurilor mănăstirești se face de către Consiliul Economic al mănăstirii, cu încuviințarea Soborului Mănăstiresc și cu aprobarea Consiliului Eparhial și a Chiriarhului respectiv. Vânzarea se face prin licitație publică, respectându-se dispozițiile prevăzute de art. 35 și 36 din Regulament.

Contractul se semnează de către stareț, după ce s-a obținut mai întâi aprobarea și viza Chiriarhului. Dacă acesta nu aprobă, toate formalitățile îndeplinite rămân fără efect.

Licitația se ține de către un delegat al Consiliului Eparhial numit de Chiriarh. Rezultatul licitației se aprobă de Chiriarh, după avizul Consiliului Eparhial, potrivit normelor prevăzute de art. 38 din Regulament sau se respinge dacă licitația nu a dat rezultat favorabil (art. 44).

Schimbările sau grevările de orice fel se fac prin bună învoială de către Consiliul Economic al mănăstirii, cu aprobarea prealabilă a Consiliului Eparhial. Contractele nu sunt valabile decât după aprobarea prețului și condițiilor de către Consiliul Eparhial și după încuviințarea Chiriarhului.

Mănăstirea care cere înstrăinarea, schimbarea sau grevarea unui imobil, trebuie să arate motivele care îndrituiesc aceasta și să dea în prealabil toate deslușirile necesare.

Dispozițiile art. 40 (*După încheierea contractului se va trimite o copie Consiliului Național Bisericesc, spre a se scoate imobilul respectiv din inventarul general de imobile bisericesti prevăzut de Regulament*) sunt obligatorii și pentru mănăstiri.

**5. Procedura înstrăinării bunurilor ecleziastice la nivelul Eparhiilor. (art. 46-48 din Regulament).** La Eparhii, bunurile imobile bisericesti se înstăinează, se schimbă sau se grevează după normele prevăzute pentru parohii. Hotărârea se ia, la propunerea Consilierului Administrativ Economic, de către Consiliul Eparhial, cu majoritatea absolută a voturilor membrilor care formează Consiliul Eparhial.

Potrivit art.98 lit. 1) din Statut, în cazul înstrăinării (vânzare, donație etc.) bunurilor imobile ale Centrului eparhial (clădiri sau terenuri), Consiliul eparhial propune spre aprobare Adunării eparhiale soluții statutare. Hotărârile privind înstrăinarea devin valide numai după aprobarea lor de către Sinodul mitropolitan (art. 113 lit.i) din Statut).

Consilierul Administrativ Economic va hotărî ținerea licitației, stabilind condițiile de vânzare precum și persoana delegată cu conducerea licitației. Această hotărâre se va lua cu aprobarea Chiriarhului. Rezultatul licitației se va aproba de

Chiriarh, după avizul Permanenței și al Contenciosului. În caz de neaprobare se va ține o nouă licitație, iar dacă nici după a doua licitație nu se obține un rezultat satisfăcător, Consiliul Eparhial, cu încuviințarea Chiriarhului, poate hotărî fie vânzarea prin bună învoială, fie amânarea înstrăinării bunului bisericesc propus spre vânzare.

Licitatia se va ține cu îndeplinirea formalităților prevăzute de art. 35 și 36 din Regulament, iar contractul se va încheia, autentifica și semna de către un delegat al Consiliului Eparhial, care va lucra în numele Chiriarhului, în urma cuvenitei aprobări și pe temeiul unei împuterniciri speciale din partea acestuia.

Modalitatea încheierii și semnării contractului, prevăzută în articolul de față, se aplică atât la contractele încheiate prin bună învoială, cât și la acelea făcute pe bază de licitație publică.

O copie după contractul autentificat se va ține trimite de către Eparhie Consiliului Național Bisericesc, în termen de 30 zile de la autentificare, spre a se face cuvenitele modificări în inventarul general al imobilelor bisericești.

Conform art. 48, schimbările sau grevările de imobile de la Eparhii se fac prin bună învoială, după încuviințarea prealabilă a Consiliului Eparhial, cu aprobarea Chiriarhului.

**6. Procedura înstrăinării bunurilor eclesiastice la nivelul Patriarhiei (art. 49-54 din Regulament).** Bunurile imobile comune ale Bisericii Ortodoxe Române, administrate de Patriarhie, nu se pot înstrăina decât cu încuviințarea Consiliului Național Bisericesc, la propunerea Permanenței sale. Hotărârile Consiliului Național Bisericesc se supun aprobării Patriarhului.

Consiliul Național Bisericesc, în virtutea art. 30 lit.f) din Statut, hotărăște asupra transmiterii cu orice titlu a folosinței sau proprietății asupra bunurilor imobile ale Patriarhiei (vânzare sau schimb), precum și asupra grevării cu sarcini sau afectării de servituți a bunurilor Patriarhiei, cu excepția bunurilor sacre, care sunt inalienabile, cu respectarea prevederilor statutare, regulamentare bisericești și legale.

Înstrăinarea acestor bunuri se face prin licitație publică, observându-se dispozițiunile art. 35 și 36 din regulament. Condițiile licitației se fixează de către Permanență. Rezultatul licitației se supune aprobării Președintelui Consiliului Național Bisericesc, care oricând poate orândui o nouă licitație, dacă rezultatul celei dintâi nu e favorabil. De asemenea, dacă nici după a doua licitație nu se obține un rezultat favorabil, președintele Consiliului Național Bisericesc, pe baza referatului Permanenței, poate hotărî vânzarea prin bună învoială sau amânarea înstrăinării imobilului în cauză.

În caz de vânzare prin bună învoială a imobilului proprietate a întregii Biserici, contractul este valabil numai după aprobarea prețului și a condițiilor de vânzare de către Consiliul Național Bisericesc, cu majoritatea absolută de voturi și cu aprobarea Patriarhului. Când licitația este aprobată, Președintele Consiliului Național Bisericesc autorizează persoana care să încheie și să semneze contractul. Contractul nu devine definitiv și nu poate fi semnat și autentificat decât după vizarea lui de Contencios și după aprobarea lui de Patriarh.

Schimbările sau grevările imobilelor proprietatea Patriarhiei se fac prin bună învoială, după încuviințarea Consiliului Național Bisericesc, cu aprobarea Patriarhului.

În cazuri de schimbări de imobile, Consiliul Eparhial pentru parohii, protoierii, mănăstiri și eparhii și Consilul Național Bisericesc pentru averea Patriarhiei, pot desemna comisiuni speciale de expertiză care vor merge la fața locului și vor stabili dacă și în ce condițiuni se pot face asemenea schimburi de imobile bisericești (art. 53 din Regulament). Cheltuielile necesare efectuării acestor expertize se suportă de părțile ce vor să facă schimbul.

Conform art. 54, odată cu înaintarea actelor spre aprobarea unei vânzări, cumpărări, schimbări sau grevări de imobile, partea componentă respectivă trebuie să trimită autorității superioare un plan de situație a imobilului, o descriere a acestuia, precum și evaluarea sa aproximativă, sau, dacă este cazul, un extras din cartea funciară.

Potrivit art. 55, înstrăinări de bunuri bisericești sacre sau de bunuri imobile cu caracter comun, pe cale de donațiuni, nu se pot face decât în mod excepțional și numai către biserici sau instituții bisericești. Aceste donațiuni vor trebui să fie încuviințate la parohii, protopopiate, mănăstiri și eparhii, de Consiliul Eparhial, cu aprobarea Chiriarhului, la Patriarhie de către Consiliul Național Bisericesc, cu aprobarea Patriarhului.

## **§ 2 Înstrăinarea bunurilor temporale în Biserica Catolică**

**7. Fundamente, Procedură.** Dreptul canonic catolic nu folosește termenul de „alienare” într-un sens pur tehnic, normele codiciale și doctrina cunoscând înstrăinarea în sens larg și alienarea în sens restrâns. Înstrăinarea este tratată în can. 1291-1298 CIC și respectă principiile generale enunțate în cuprinsul acestui capitol al lucrării noastre<sup>25</sup>.

În ceea ce privește vânzarea bunurilor care constituie patrimoniul stabil al persoanelor juridice, aceasta este posibilă în principiu pentru aproape toate bunurile ecleziastice, inclusiv cele prețioase sau sacre (inalienabilitatea expresă este prevăzută doar pentru sfintele relicve), dar cu respectarea unor condiții speciale, atașate scopului oricărei înstrăinări a bunurilor bisericești, și anume acela al existenței unei juste cauze și de urmărire a țelurilor finale ale Bisericii. Trebuie precizat că regulile dreptului canonic referitoare la contracte și care derogă de la prescripțiile dreptului civil sunt mai degrabă un drept administrativ al bunurilor decât o ramură a dreptului privat<sup>26</sup>, și că dispozițiile de excepție privesc ori anumite bunuri sau acte, cât și anumite persoane.

Conform can. 1291 CIC, pentru înstrăinarea<sup>27</sup> validă a unui bun aparținând patrimoniului stabil al unei persoane juridice publice, și a cărui valoare excede suma fixată prin normele de drept, este necesară autorizarea autorității legal competente. Canonul 638 § 3 CIC dispune ca pentru încheierea oricărui act de alienare sau de

administrare extraordinară, sau în situația efectuării unui fapt de administrare, se cere autorizarea scrisă a superiorului ierarhic ce are în competență administrarea sau înstrăinarea bunurilor.

Deja discutată mai sus, noțiunea de patrimoniu stabil se aplică tuturor bunurilor care sunt de obicei necesare pentru atingerea scopurilor Bisericii, ținându-se cont de circumstanțele de loc și de timp<sup>28</sup>. De exemplu, un amvon ar fi fost considerat în Biserica Catolică unul dintre bunurile necesare într-un mod normal pentru desfășurarea liturghiei, dar actualmente situația s-a schimbat<sup>29</sup>; spre deosebire, un potir de aur, independent de faptul că este vorba despre un lucru sacru și că, nu-i așa?, aurul este aur, va constitui întotdeauna un omagiu adus divinității prin prețiosul sânge al Mântuitorului Nostru<sup>30</sup>, intrând altfel în sfera patrimoniului stabil al persoanei juridice publice. În orice caz, administratorii vor avea tot interesul de a adopta o concepție îndeajuns de largă a patrimoniului stabil, din moment ce-și acesta este în definitiv cel de-al doilea criteriu – valoarea bunului va justifica sau nu obținerea autorizării competente<sup>31</sup>.

Or, tocmai această valoare a bunurilor va da naștere obligației de a cere autorizarea persoanelor competente, după cum precizează canonul 1292 CIC, echivalent al canonului 1037 și 1038 CCEO: în cazul în care valoarea bunurilor obiect al înstrăinării se situează între suma minimă și suma maximă stabilită de Conferința Episcopală a regiunii respective, autoritatea competentă, în cazul persoanelor juridice care nu sunt supuse autorității Episcopului diocezan, este cea determinată prin propriile lor statute; în situația în care autoritatea competentă este Episcopul diocezan, autorizarea va fi dată în consens cu consiliul pentru afaceri economice și al colegiului consultorilor din care nu pot să facă parte persoanele interesate<sup>32</sup>. Episcopul are nevoie de consensul acestor organisme și în ipoteza în care bunurile obiect al înstrăinării sunt bunurile care aparțin diocezei<sup>33</sup>.

Pe lângă aceste cerințe, în situația în care bunurile valorează mai mult decât valoarea minimă fixată de deciziile Conferinței Naționale, se cere de către can. 1293 CIC (echivalent al can. 1034 CCEO) și îndeplinirea următoarelor condiții: o cauză justă, o evaluare scrisă o bunului stabilită de către experți, precum și respectarea altor dispoziții edictate de autoritatea competentă în scopul evitării oricărei daune aduse Bisericii (e.g. impunerea prin deciziile organelor superioare a introducerii în contract a unei clauze de indexare a prețului sau a constituirii unei garanții reale – ipotecă, gaj –, personale – fidejusiune – sau comerciale – garantarea prin emiterea de titluri de valoare, cec, cambie, bilet la ordin, pentru asigurarea executării obligației de plată de către cocontractant.

Persoanele al căror sfat, permisiune sau autorizație este cerut de lege în cazul înstrăinărilor nu pot să își exercite atribuțiile dacă sunt direct interesate, iar autorizația lor nu va fi emisă atunci când nu au fost informate cu exactitate asupra stării financiare reale a persoanei care dorește să își înstrăineze bunurile.

La fel, permisiunea nu va fi oferită în ipoteza în care conducătorii persoanei juridice canonice înstrăinătoare nu informează persoanele competente despre înstrăinările deja realizate (can. 1292 § 4 CIC, can. 1038 CCEO).

Dacă valoarea bunurilor depășește suma maximală stabilită de Conferința Episcopală națională sau regională, este necesar acordul Sfântului Scaun pentru încheierea actelor de înstrăinare, potrivit can. 1292 § 2 CIC, avizul valorând o condiție *ad validitatem* pentru înstrăinare. Autorizația Sfântului Scaun se cere și în cazul în care sunt donate Bisericii bunuri în virtutea unui ex-voto sau dacă obiect al înstrăinării îl constituie obiecte prețioase prin valoarea lor artistică sau istorică (can. 1292 § 2 raportat la can. 683 §3)<sup>34</sup>. Este de notat că, în aceste cazuri, licența Scaunului Apostolic nu exclude permisiunea Superiorului Ierarhic prevăzută în can. 1292 CIC, ci este o autorizare ulterioară (*insuper*) altor autorizări, dar anterioară oricărei vânzări, donații sau grevării cu sarcini reale (ipotecă sau gaj)<sup>35</sup>. Pe de altă parte, autorizarea Papei se cere și în cazul înstrăinării (numai prin donație) a unor icoane sau relicve care se bucură de o largă venerație a poporului (can. 1190 §§ 2-3 CIC).

Aceste măsuri sunt cerute nu numai în cazul înstrăinării propriu-zise (vânzare, schimb, donație), ci și în situația oricărui act juridic apt să producă o micșorare a patrimoniului unei persoane juridice publice (can. 1295 CIC).

Pentru bunurile aflate sub valoarea minimă stabilită de Conferința Episcopală, înstrăinarea se realizează prin consensul parohului cu consiliul pentru afaceri economice, cu informarea Ierarhului, în cazul parohiilor, sau prin decizia organelor de conducere ale persoanelor juridice, cu simpla informare a Superiorilor ierarhici, în scopul efectuării măsurilor de publicitate în cadrul registrelor generale de bunuri ale Bisericii<sup>36</sup>. Bunurile sacre și prețioase, indiferent de valoarea lor, nu pot fi înstrăinate fără autorizarea obținută potrivit procedurilor mai sus descrise, la fel și desacralizarea lor, ca o măsură premergătoare alienării.

O regulă interesantă este stabilită prin prevederile canonului 1292 § 3 CIC, care stabilește că dacă bunul alienabil este divizibil, pentru obținerea licenței se vor indica părțile deja înstrăinate, sub sancțiunea nulității absolute. Explicația este simplă: în cazul unui bun divizibil, prin împărțirea lui pe bucăți inferioare valoric sumei minime, s-ar putea eluda dispozițiile privind autorizarea înstrăinărilor. Pe de altă parte, un bun nu trebuie să fie înstrăinat sub prețul indicat în evaluarea efectuată de experți (can. 1294 § 1 CIC).

O altă normă care este în aplicarea principiilor generale ale Bisericii referitoare la Scop general al Bisericii pe pământ este cea din can. 1294 § 2 CIC potrivit căreia sumele obținute în urma vânzărilor oneroase vor fi utilizate în mod prudent de către Biserică și numai pentru urmărirea țelurilor finale ale Bisericii<sup>37</sup>.

În fine, canonul 1296 CIC 1983<sup>38</sup> pune, după parerea noastră, câteva probleme. Astfel, acest canon dispune că: „în cazul în care bunurile ecleziastice au fost înstrăinate fără respectarea formalităților (solemnităților) de drept canonic, dar actul este valid din punct de vedere civil, este de competența autorității canonice de a stabili, după ce a analizat cu atenție situația, dacă se va formula și se va introduce o acțiune și de care tip, reală sau personală, pentru a revendica drepturile Bisericii”<sup>39</sup>.

În doctrină<sup>40</sup> se consideră că acest canon este marcat de ambiguitate față de legile civile. Într-adevăr, în afară de cazul în care normele de drept civile ar subordona validitatea înstrăinării de respectarea completă a regulilor canonice (ceea ce este rar), o acțiune în revendicare a bunului alienat în mod incorect (acțiune reală) sau a acțiune în repararea prejudiciului suferit (acțiune personală), ar avea puține șanse de câștig în fața unei instanțe laice<sup>41</sup>. Mai mult, terții laici<sup>42</sup> s-ar prevala de buna lor credință și de necunoașterea normelor canonice, fapt care nu este departe de adevăr. Soluția propusă a fost aceea a introducerii în contractele de înstrăinare a unei clauze rezolutorii în cazul absenței autorizării cerute<sup>43</sup>, iar, în cazul în care acțiunea în apărarea intereselor Bisericii ar eșua, o acțiune în răspundere delictuală contra persoanelor care au efectuat înstrăinarea ar fi singurul paliativ<sup>44</sup>.

Alături de criticile aduse, arătăm că, spre deosebire de dreptul ortodox, dreptul canonic catolic nu prevede, ca un principiu general, vreo sancțiune pentru nerespectarea dispozițiilor referitoare la înstrăinări. Excepția este cea a înstrăinărilor realizate fără autorizarea Sfântului Scaun pentru bunurile sacre, prețioase sau a celor care depășesc valoric suma maximă, precum și pentru vânzările „pe bucăți” ale unor bunuri divizibile, care sunt sancționabile cu nulitatea absolută.

Pe de altă parte, aplicarea *tale quale* a prevederilor acestui canon ar semnifica faptul că legea civilă are preeminență absolută, cu lipsirea de efecte a legii canonice și cu aneantizarea prevederilor can. 1290 CIC, partea finală, text care extrage din sfera sistemului civil referitor la contracte excepțiile referitoare la normele dreptului divin și ale reglementărilor speciale ale Bisericii. Aceasta ar însemna că actul este valabil din toate punctele de vedere *ab initio* și soluția ar fi rezoluțiunea lui (dacă sunt motive de rezoluțiune).

Considerăm că, *de lege lata*, o altă interpretare se impune: nerespectarea autorizațiilor cerute de legea canonică duce, ca și în dreptul ortodox, la imposibilitatea formării consimțământului la înstrăinare din partea persoanei juridice publice canonice, ceea ce duce la nulitatea actului. Nulitatea este relativă, deoarece protejează un interes privat, bunurile obiect al înstrăinării fiind bunuri temporale de drept comun, care nu sunt scoase din raza circuitului civil<sup>45</sup>. Or, canonul mai sus arătat se referă la posibilitatea organelor de a valorifica sancțiunea nulității, dar numai în cazul în care consideră, față de situația de fapt și prejudiciul creat, că este preferabilă introducerea unei acțiuni în anularea contractului ca vector al unei acțiuni reale (revendicare) sau al unei acțiuni personale (o acțiune în pretenții, în restituirea prestațiilor etc.).

Dacă autoritățile competente hotărăsc că nu vor demara nicio procedură legală pentru lipsirea de efecte a contractului încheiat fără realizarea condițiilor cerute de Cod, se realizează în fapt o confirmare *a nulității relative*.

Totuși credem că textul acestui canon este abscons, astfel că, *de lege ferenda*, ar fi necesară eliminarea canonului în integralitate sau modificarea lui în sensul stabilirii unei sancțiuni pentru nerespectarea cerințelor canonice de înstrăinare.

Actualmente, dreptul român, prin prevederile art. 27 alin. 1 și 2 din Legea cultelor, „civilizează” normele cuprinse în Cod care se referă la circulația juridică a bunurilor ecleziastice, așa încât orice vânzare, sub sancțiunea nulității absolute sau relative (depinde de categoria bunurilor obiect al înstrăinării și de persoana care emite autorizația), se va realiza cu respectarea normelor speciale ale dreptului canonic.

Spre deosebire de dreptul ortodox, în dreptul catolic nu există o clauză legală de preferință la înstrăinare în favoarea preoților sau a personalului bisericesc. Dimpotrivă, can. 1298 CIC, corespondent al can. 1041 CCEO, prevede că, cu excepția unor bunuri de importanță minimă, bunurile ecleziastice nu vor fi vândute sau închiriate propriilor administratori sau părinților lor, precum și rudelor consangvine sau afinilor până în al patrulea grad de rudenie, fără o permisiune specială a autorității canonice competente.

Pentru închirieri, Conferința Episcopală a regiunii are libertatea de a stabili, potrivit can. 1297 CIC, norme specifice pentru închirierea bunurilor aparținând Bisericii, cu obligația de a stabili cerința obținerii de către organele administrative ale persoanei juridice canonice care dorește să încheie un contract de locațiune a autorizării superiorilor ierarhici, dacă închirierea, prin durata sau condițiile ei, tinde să iasă din sfera actelor de simplă administrare și să intre în categoria actelor de administrare extraordinară.

#### **§ 4 Limitări aduse de legislația laică circulației anumitor bunuri.**

**8. Dreptul de preempțiune pentru anumite categorii de bunuri.** Pe lângă condiționările canonice și cele civile legate de forma înstrăinărilor, circulația juridică a anumitor bunuri este stabilită prin legi speciale. Astfel, potrivit art. 4 alin. 4-8 din Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice<sup>46</sup>, monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat (aici intrând, în ochii Statului, și Biserica) pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al Statului Român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, sau al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării. Proprietarii persoane fizice sau juridice care intenționează să vândă monumente istorice vor înștiința în scris direcțiile pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a Municipiului București. Direcțiile pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a Municipiului București, vor transmite Ministerului Culturii și Cultelor înștiințarea prevăzută la alin. (5) în termen de 3 zile de la primirea acesteia.

Termenul de exercitare a dreptului de preempțiune al statului este de maximum 30 de zile de la data înregistrării înștiințării la Ministerul Culturii și Cultelor. Titularii dreptului de preempțiune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării dreptului de preempțiune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul. În cazul în care Ministerul Culturii și Cultelor nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul de 30 de zile acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile.

În situația bunurilor sacre și/sau prețioase considerate ca făcând parte din patrimoniul cultural național mobil, art. 35 din Legea nr. 182/2000 privind protecția patrimoniului cultural-național mobil<sup>47</sup> prevede un drept de preempțiune în favoarea Statului prin Ministerul Culturii și Cultelor la vânzarea publică a bunurilor culturale mobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, care au fost clasate în tezaur.

Direcțiile județene pentru cultură și patrimoniul cultural național sunt obligate să transmită Ministerului Culturii, în termen de 3 zile de la primirea comunicării scrise a agentului economic autorizat, înregistrarea privind punerea în vânzare a unui bun cultural mobil clasat în tezaur.

Termenul de exercitare a dreptului de preempțiune al statului este de maximum 30 de zile, calculat de la data înregistrării comunicării prevăzute la alin. (2), iar valoarea de achiziționare este cea negociată cu vânzătorul sau cu agentul economic autorizat ori cea rezultată din licitația publică. Sancțiunea nerespectării dreptului de preempțiune este nulitatea absolută.

Un alt caz de prioritate legală la cumpărarea unor bunuri mobile este cel prevăzut de art. 15 alin.2 din Legea nr. 16/1996 a arhivelor naționale<sup>48</sup>. Deținătorul care dorește să vândă documente care fac parte din Fondul Arhivistic Național al României este obligat să comunice aceasta Arhivelor Naționale sau, după caz, direcțiilor județene ale Arhivelor Naționale, care au prioritate la cumpărarea oricăror documente care fac parte din Fondul Arhivistic Național al României și care trebuie să se pronunțe în termen de 60 de zile de la data înregistrării comunicării.

---

\* **Liviu-Marius HAROSA**, Lector dr., Facultatea de Drept a UBB Cluj-Napoca;  
[mharosa@law.ubbcluj.ro](mailto:mharosa@law.ubbcluj.ro).

<sup>1</sup> Aprobate prin HG nr.1218 din 01.10. 2008 privind recunoașterea Codului de Drept Canonic al Bisericii Romano-Catolice și a Codului Canoanelor Bisericilor Orientale, publicată în M.Of, nr. 798, partea I, din 27.11.2008.

<sup>2</sup> V.: Fr. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, *Droit Civil. Les Obligations*, Dalloz, Paris, 2006, p. 246-249; J. Carbonnier, *op.cit.*, p. 132-137; A. Bénabent, *op.cit.*, p. 123-124.

<sup>3</sup> V. L.M. Harosa, *Raporturile dintre norma canonică și norma civilă în domeniul patrimonial. Subsidiaritate și canonizarea legii civile*, în Revista de Drept Privat nr. 3/2009, nr.17-23.

<sup>4</sup> Can. 1547 CIC dispune: „În toate procesele este admisă proba cum martori, administrată sub supravegherea instanței”.

<sup>5</sup> Art. 57 : Adunarea parohială este valabil constituită în prezența preotului paroh sau a preotului delegat de către Centrul eparhial și a cel puțin o zecime din totalul membrilor înscriși în lista membrilor Adunării parohiale.

Dacă la data fixată pentru Adunarea parohială nu se întrunește numărul necesar de membri, Adunarea parohială are loc, fără vreo altă convocare, în duminica următoare, în același ioc și la aceeași oră, când aceasta este valabil constituită cu numărul de membri prezenți, dintre care nu pot lipsi două treimi dintre membrii Consiliului parohial

<sup>6</sup> V. pentru detalii: L. Pop, L.-M. Harosa, *op.cit.*, p. 171-181; V. Stoica, *op.cit.*, vol. I, p. 322 și urm.



- <sup>7</sup> V.: L. Pop, L.-M. Harosa, *op.cit.*, p. 171; V. Stoica, *op.cit.*, p. 322.
- <sup>8</sup> V. Fr. Deak, *op.cit.*, p. 23.
- <sup>9</sup> V. I. Negru, D. Corneanu (I), A. G. Ilie, M. Nicolae (II), *Discuții în legătură cu natura juridică a dreptului de preempțiune*, în „Dreptul”, nr. 1/2004, p. 22-78.
- <sup>10</sup> Pentru diverse teorii referitoare la natura juridică a dreptului de preempțiune, V. L. Pop, L.-M. Harosa, *op.cit.*, p. 178-181.
- <sup>11</sup> V.: L. Pop, L.-M. Harosa, *op.cit.*, p. 180-181; A. G. Ilie, M. Nicolae (II), *op.cit.*, p. 49.
- <sup>12</sup> *Idem*, p. 49; V. Stoica, *op.cit.*, p. 338.
- <sup>13</sup> V., pentru detalii, V. Stoica, *op.cit.*, p. 336; 338.
- <sup>14</sup> În același sens, V. Stoica, *op.cit.*, p. 338; A. G. Ilie, M. Nicolae, *op.cit.*, p. 49-53, care ajung totuși la concluzia că dreptul de preempțiune este un drept de creanță. Pentru calificarea dreptului de preempțiune ca drept potestativ, V. I. Negru, D. Corneanu (I), *op.cit.*, p. 9 și 30.
- <sup>15</sup> V. pentru detalii V. Stoica, *op.cit.*, p. 338.
- <sup>16</sup> V. St. Valory *op.cit.*, p. 171-172.
- <sup>17</sup> V. L. Pop, L.-M. Harosa, *op.cit.*, p. 177-178.
- <sup>18</sup> V. V. Stoica, *op.cit.*, p. 334.
- <sup>19</sup> V. în acest sens, A. G. Ilie, M. Nicolae, *op.cit.*, p. 55.
- <sup>20</sup> V. L. Pop, L.-M. Harosa, *op.cit.*, p. 172-173.
- <sup>21</sup> Potrivit Codului civil, contractele prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unui bun, cu excepția contractului de donație, sunt contracte consensuale, fără să fie necesară îndeplinirea vreunei formalități sau solemnități. De asemenea, nu este necesară obținerea unei autorizații de înstrăinare sau a unui aviz din partea autorităților publice locale sau centrale.
- <sup>22</sup> V.: D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Ed. Științifică, București, p. 240. În sensul că este o condiție extrinsecă de validitate a actului juridic, V. D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Cordial, Cluj-Napoca, 1994, p. 58-59, precum și D. Chirică, *lucr.cit.* vol.I, partea 1, p. 319-320.
- <sup>23</sup> republicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997.
- <sup>24</sup> V.: L. Pop, L.-M. Harosa, *op.cit.*, p. 168-169; D.Chirică, *op.cit.*, p. 320.
- <sup>25</sup> V. *Supra.*
- <sup>26</sup> V. A. Sériaux, *op.cit.*, p. 669.
- <sup>27</sup> Atât vânzare, donație, cât și ipotecă, gaj.
- <sup>28</sup> V.: A. Sériaux, *op.cit.*, p. 669; A. Vizzarri, *op.cit.*, p. 82-83; V. Palestro, *op.cit.*, p. 152-153, cu autorii acolo citați.
- <sup>29</sup> A. Sériaux, *ibidem*. În multe Biserici catolice predica se desfășoară din fața altarului, marea majoritate a bisericilor romano-catolice construite în ultima sută de ani neavând un amvon distinct (*n.ns*).
- <sup>30</sup> *Ibid.*
- <sup>31</sup> V. V. Palestro, *op.cit.*, p. 153.
- <sup>32</sup> V.: SCConc., Resol. 17 maii 1919 (AAS 11 [1919] p. 382-387); SCConc Resol., 12 iul. 1919 (AAS 11 [1919] p. 416-419); CI Resp., 24 nov. 1920 (AAS12 [1920] p.577); SCConc Resp., 14 ian. 1922 (AAS [1920], p. 160-161); PM I, 32.
- <sup>33</sup> V., pentru limitele minime și maxime stabilite de Conferința Episcopală Italiană, V. Palestro, *op.cit.*, p. 150-151; pentru Franța, V. A. Sériaux, *op.cit.*, p. 669, nota 3; pentru alte state, F. R. Aznar Gil, *op.cit.*, p. 415-418.

- <sup>34</sup> V.: A. Vizzarri, *op.cit.*, p. 83-84, cu autorii acolo citați; V. Palestro, *op.cit.*, p. 154-155; V. de Paolis, *op.cit.*, p. 191-192; F. R. Aznar Gil, *op.cit.*, p. 419-423; A. Sériaux, *op.cit.*, p. 670.
- <sup>35</sup> V.: V. de Paolis, *op.cit.*, p. 192; F. R. Aznar Gil, *op.cit.*, p. 422.
- <sup>36</sup> V. V. de Paolis, *op.cit.*, p. 193.
- <sup>37</sup> CI Resp. (Praesidis), 17 feb.1920; SCConc. Decl., 17 dec. 1951 (AAS 44[1952], p. 44).
- <sup>38</sup> V. și canonul 1040 CCEO.
- <sup>39</sup> Can. 1296 CIC: „*Si quando bona ecclesiastica sine debitis quidem sollemnitatibus canonicis alienate fuerint, sed alienation sit civiliter valida, auctoritatis competentis est decernere, omnibus mature perpensis, an et qualis actio, personalis scilicet vel realis, a quonam et contra quemnam instituenda sit ad Ecclesiae iura vindicanda.*”
- <sup>40</sup> V. A. Sériaux, *op.cit.*, p. 670-671.
- <sup>41</sup> *Idem*, p. 671.
- <sup>42</sup> Față de un dobânditor persoană juridică sau fizică ecleziastică, o acțiune reală sau personală ar avea câștig de cauză.
- <sup>43</sup> V.: A. Vizzarri; *op.cit.*, p. 84; V. Palestro, *op.cit.*, p. 156.
- <sup>44</sup> V. A. Sériaux, *op.cit.*, p. 671.
- <sup>45</sup> Astfel, dacă interesul încălcat este unul particular (al unei părți într-un contract) sancțiunea atrasă este aceea a nulității relative, iar dacă interesul este unul general, sancțiunea va fi nulitatea absolută. V.: D. Chirică, *op.cit.*, p. 61-63, p. 75, p. 226-227; A. Bénabent, *op.cit.*, p. 138-139; Y. Picod, *Nullité*, repertoire Civil Dalloz, 2001, p. 4, nr. 22; J. Huet, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, sous la direction de J. Ghestin, LGDJ, Paris, 1996, p. 131, nr. 11183; F. Collart Dutilleul, Ph. Delebeque, *op.cit.*, p. 920-922; Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op.cit.*, p. 16-17. La fel, și prof. Deak susținea aceeași opinie: Fr. Deak, *op.cit.*, p. 53, nr. 14.1.
- <sup>46</sup> Publicată în M.Of. nr. 407 din 24 iulie 2001.
- <sup>47</sup> Publicată în M.Of. nr.530 din 27 octombrie 2000.
- <sup>48</sup> Publicată în M.Of. nr.71 din 9 aprilie 1996.