

# Dreptul de preempțiune asupra monumentelor istorice

Alexandru Sorici, asociate Filip&Company,  
Andreea Gheorghiu, asociate Filip&Company



Alexandru Sorici, asociate  
Filip&Company

Justificate de rațiuni de politică socială, de politică economică, de politici de urbanism, politici culturale etc., legiuitorul român a instituit în anumite situații drepturi de preempțiune legală. Un asemenea caz îl reprezintă cel reglementat de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (**“Legea nr. 422”**) care prevede că *“monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, ... sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”*

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României sau în afara granițelor, proprietăți ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Acestea sunt identificate la nivelul fiecărui județ din țară, fiind clasate ca monumente istorice în grupa A sau grupa B conform anexei la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 (**“Ordinul nr. 2314”**).



Andreea Gheorghiu, asociate  
Filip&Company

## Procedura aferentă respectării dreptului de preempțiune

Procedura ce trebuie urmată în cazul în care se intenționează înstrăinarea monumentului istoric deținut este reglementată de Legea nr. 422 și de Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2645/25.04.2003, modificat prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2118/07.03.2007 și prin Ordinul Ministrului Culturii și Identității Naționale nr. 2156/14.03.2017. Conform acestor dispoziții legale, orice proprietar, persoană fizică sau juridică, trebuie să înștiințeze în prealabil intenția sa de vânzare către serviciul public deconcentrat al Ministrului Culturii și Identității Naționale (**“Direcția Locală”**) de pe raza căruia este situat imobilul monument istoric ce urmează a fi înstrăinat. Înștiințarea este un document standard în care se va identifica imobilul prin codul și numele furnizate de Ministerul Culturii și Identității Naționale la momentul clasificării ca monument istoric, după cum se

regăsesc acestea în anexa Ordinului nr. 2314. De asemenea, se vor indica o serie de aspecte tehnice referitoare la imobil (e.g. regim de înălțime, suprafață construită) și prețul de vânzare al acestuia. La înștiințare trebuie atașate: (i) o copie legalizată a titlului de proprietate asupra imobilului (atât pentru teren, cât și pentru clădire); (ii) copie a cărții funciare și planuri cadastrale aferente imobilului; (iii) planuri ale imobilului cu marcarea suprafețelor ce fac obiectul vânzării, dacă se intenționează vânzarea doar a unei părți din imobil; și (iv) fotografii care să cuprindă interiorul și exteriorul clădirii.

În vederea exercitării efective a dreptului de preempțiune, considerăm că simpla menționare a prețului de vânzare nu va fi suficientă, ci este recomandabil ca odată cu înștiințarea să se depună și un raport de expertiză cu privire la valoarea imobilului. În acest fel, vânzătorul furnizează autorităților titulare ale dreptului de preempțiune, în mod transparent, informații asupra modalității de evaluare a imobilului, punându-se la adăpost de orice critici referitoare la supraevaluarea acestuia. De altfel,

efectuarea unei expertize în scopul stabilirii valorii de piață a imobilului poate fi dispusă chiar de către autorități în situația în care acestea optează să își exercite dreptul de preempțiune.

Titularul dreptului de preempțiune este în primul rând statul român, prin Ministerul Culturii și Identității Naționale pentru monumentele istorice clasate în grupa A și prin Direcțiile Locale pentru monumentele istorice clasate în grupa B.

Dacă statul român nu își exercită dreptul de preempțiune, acest drept se transferă autorităților publice locale. Practic, unitatea administrativ-teritorială beneficiază de un drept de preempțiune subsidiar la înstrăinarea unui imobil clasificat ca monument istoric, în condițiile în care dreptul de preempțiune principal, recunoscut statului român prin Ministerul Culturii și Identității Naționale, nu este valorificat de acesta din urmă.

Astfel, în urma depunerii înștiințării de către vânzător cu privire la înstrăinarea unui monument istoric din grupa A, Direcțiile Locale vor transmite documentația către



Ministerul Culturii și Identității Naționale, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea înștiințării, pentru ca acesta să decidă asupra exercitării dreptului de preempțiune. În ceea ce privește monumentele istorice clasate în grupa B, Direcțiile Locale vor analiza și vor decide ele însele asupra exercitării sau neexercitării dreptului de preempțiune.

Termenul în cadrul căruia Ministerul Culturii și Identității Naționale sau Direcțiile Locale trebuie să își manifeste intenția de a achiziționa monumentul istoric sau să informeze vânzătorul cu privire la neexercitare dreptului de preempțiune este de 25 de zile calendaristice de la data înregistrării înștiințării și documentației corespunzătoare la Ministerul Culturii și Identității Naționale, respectiv, Direcțiile Locale. În cazul în care aceste autorități nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul de mai sus, dreptul se transferă către unitatea administrativ-teritorială pe raza căreia este situat imobilul. Aceasta din urmă are la rândul său la dispoziție un termen de 15 zile calendaristice în care își poate exercita dreptul de preempțiune. În cazul în care nici Ministerul Culturii și Identității Naționale sau Direcția Locală, nici unitatea administrativ-teritorială fie nu și-au exercitat dreptul de preempțiune, fie au informat vânzătorul cu privire la neexercitarea acestui drept, atunci dreptul de preempțiune care afecta imobilul se va considera stins.

De precizat este faptul că refuzurile de exercitare a dreptului de preempțiune au și o durată de valabilitate, respectiv întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori. Așadar, stingerea dreptului de preempțiune are un caracter temporar.

În doctrina de specialitate s-a atras atenția asupra situației în care un refuz de exercitare a dreptului de preempțiune emis spre exemplu în luna decembrie, nu va fi valabil pentru încheierea unui contract de vânzare în luna ianuarie a anului



următor – ceea ce poate constitui un real impediment în operațiunea de vânzare a imobilului care poate implica demersuri pe o perioadă mai lungă de timp.

În situația neexercitării dreptului de preempțiune de către autorități, vânzătorul va avea obligația de a informa cumpărătorul cu privire la statutul de monument istoric al imobilului, prin introducerea unor prevederi corespunzătoare în contractul de vânzare. De asemenea, vânzătorul va transmite noului proprietar Obligația privind folosința monumentului istoric respectiv – document ce precizează condițiile și regulile de utilizare sau de exploatare și de întreținere a monumentului istoric respectiv. Întrucât termenii și condițiile contractului de vânzare (cu precădere prețul) trebuie să fie similari celor din înștiințarea prealabilă transmisă Direcției Locale, Legea nr. 422 a implementat o modalitate prin care autoritățile pot verifica dacă acestea corespund. În concret, cumpărătorul va avea obligația de a notifica în scris Direcția Locală despre înstrăinarea monumentului istoric și de a furniza autorităților o copie a contractului de vânzare într-un termen de 15 zile calendaristice de la semnarea acestuia.

Menționăm de asemenea că începând cu data de 1 octombrie 2011 (intrarea în vigoare a Noului Cod Civil) procedura referitoare la dreptul de preempțiune al statului român trebuie urmată inclusiv în situația în care imobilul cu statut de monument istoric face obiectul urmăririi silite sau este scos la vânzare silită în cadrul procedurii insolvenței deschisă față de vânzător.

Prin urmare, dacă, spre exemplu, se realizează vânzarea la licitație publică a unui bun clasificat monument istoric, dispozițiile normative privitoare la titularii dreptului de preempțiune, la modalitatea de notificare, la termene vor fi pe deplin aplicabile.

### Sanțiuni aplicabile în cazul nerespectării dreptului de preempțiune

Sanțiunea prevăzută de lege pentru nerespectarea formalităților aferente dreptului de preempțiune al statului român cu privire la un imobil clasat ca monument

istoric este nulitatea absolută a contractului de vânzare. Nulitatea absolută poate fi invocată oricând (termenul de prescripție extinctivă fiind nelimitat) și de către orice persoană care justifică un interes. Totodată, Legea nr. 422 prevede anumite cazuri specifice care pot declanșa răspunderea convențională a proprietarului imobilului monument istoric. În acest sens, sunt calificate drept contravenții sancționate cu amendă de la 4.000 lei până la 8.000 lei următoarele fapte: (i) neînștiințarea Direcției Locale cu privire la intenția de înstrăinare a monumentului istoric; (ii) nerespectarea obligației de a informa cumpărătorul asupra regimului juridic al monumentului istoric, inclusiv prin furnizarea Obligației privind folosința monumentului istoric; și (iii) nerespectarea obligației de a notifica Direcția Locală în termen de 15 zile de la încheierea contractului de vânzare. ■

FILIP & COMPANY

business law