

# DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DE CĂTRE PERSOANELE FIZICE ȘI JURIDICE STRĂINE

Lector drd. **Iulian Gîlcă**  
Universitatea „1 Decembrie 1918” Alba Iulia  
Facultatea de Drept și Științe Sociale  
Catedra de Drept

Constituția României, în art.44 al. (2) prevede dreptul străinilor și apatrizilor de a dobândi în proprietate terenuri în România în anumite condiții, respectiv:

- a. - în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte;
- b. - pe bază de reciprocitate;
- c. - în condițiile prevăzute prin legea organică;
- d. - prin moștenire legală.

Prin urmare, în lipsa condițiilor menționate, posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor este un atribut exclusiv al calității de cetățean român, chiar dacă persoana respectivă are și o altă cetățenie<sup>1</sup>.

Întrucât dispozițiile constituționale nu disting, norma menționată vizează terenurile de orice fel, situate în intravilan sau extravilan.

Reluându-se teza constituțională, în Legea nr.247/2005<sup>2</sup>, privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, se prevede că cetățenii străini și apatrizii, precum și persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România în condițiile prevăzute de legea specială.

Pentru a se da sens normei constituționale și normei generale prevăzută de Legea nr.247/2005, a fost adoptată Legea nr.312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, care a intrat în vigoare la data aderării României la Uniunea Europeană, respectiv la data de 1 ianuarie 2007.

Reglementarea confuză a legii, pe de o parte<sup>3</sup>, și neclarificarea unor aspecte importante pentru aplicarea ei corectă<sup>4</sup>, pe de altă parte, au generat controverse între susținătorii dreptului străinilor de a dobândi terenuri în proprietate în România și cei care neagă această posibilitate.

Tocmai de aceea există preocuparea la nivelul instituțiilor și autorităților chemate să aplice dispozițiile acestei legi, pentru interpretarea lor corectă, în spiritul Constituției și în conformitate cu Tratatul de aderare a României la Uniunea Europeană, ratificat de România prin Legea nr.157/2005.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> A se vedea în același sens: prof. Univ. Dr. Francis Deak, *Tratat de drept civil – Contracte speciale*, ediția a IV-a, vol. 1, edit. Universul Juridic, 2006, pag. 56; D. Lupașcu, Gabriela Mișuț Gyongy, *Regimul strinilor în România*, Editura Universul Juridic, pag. 31.

<sup>2</sup> Art. 3, din Titlul X al Legii.

<sup>3</sup> În art. 3 al Legii se prevede dobândirea dreptului de proprietate de către străini fără nici o îngrădire, pentru ca în art. 4 și 5 să se prevadă anumite condiții de dobândire.

<sup>4</sup> Nu sunt definite în mod clar prin Lege noțiunile de resident, drept de rezidență, reșdință secundară, persoană juridică, stat membru, etc.

<sup>5</sup> A se vedea Buletinul Notarilor Publici nr.1/2007 pag.21

Legea nr.312/2005, în capitolul II, reglementează dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii statelor membre și persoanele juridice având naționalitatea acestor state, precum și de către apatrizii cu domiciliul într-un stat membru sau în România, iar în capitolul III, dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice aparținând statelor terțe.

Considerăm, alături de alți autori<sup>6</sup>, că printr-o interpretare sistematică a capitolului II din lege, se ajunge în mod firesc la concluzia că norma consacrată de art.3, potrivit căreia „*cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în aceleași condiții cu cele prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române*”, este regula, iar normele cuprinse în art.4 și 5, sunt excepții de la regulă.

1.Excepția de la regula prevăzută de art.4 din Legea nr.312/2005 prevede că „*cetățeanul unui stat membru nerezident în România, apatridul nerezident în România, cu domiciliul într-un stat membru, precum și persoanele juridice nerezidente, constituite în conformitate cu legislația unui stat membru, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reședințe secundare, respectiv sedii secundare, la împlinirea unui termen de 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.*”

Per a contrario, categoriile de persoane menționate în această normă, care au calitatea de rezidenți, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reședințele secundare, respectiv sedii secundare, de la data aderării României la Uniunea Europeană.

Această interpretare corespunde normelor din Tratatul de Aderare, însă discuțiile care se poartă privesc legea aplicabilă în materie de rezidență.

Potrivit dispozițiilor art. 2 litera c din Legea nr.312/2005, prin *rezident persoană fizică* se înțelege „*străinul care are un drept de rezidență pe teritoriul României*”, iar prin *rezident persoană juridică* se înțelege „*persoana juridică străină care are cel puțin un sediu secundar pe teritoriul României, în condițiile legii*”.

Se constată, așadar, că pentru stabilirea conținutului noțiunii de rezident persoană fizică legea folosește sintagma „drept de rezidență”, care este definită de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.102/2001, privind libera circulație pe teritoriul României a cetățenilor statelor membre ale Uniunii Europene și Spațiului Economic European, act normativ care a fost avut în vedere la data adoptării Legii nr.312/2005.

Conform O.U.G. nr.102/2001, cetățenilor Uniunii Europene, membrilor familiilor lor, precum și cetățenilor statelor membre ale Spațiului Economic European, li se recunoaște **un drept de ședere valabil până la trei luni, un drept de rezidență peste trei luni și un drept de rezidență permanentă**, în condițiile legii.

O.U.G. nr. 102/2005 a fost însă modificată prin O.G.nr.30/2005, ulterior adoptării Legii nr.312/2005, din nevoia transpunerii cât mai exacte a acquis-ului comunitar, iar potrivit actului normativ nou, se recunoaște pentru categoria de persoane menționate **un drept de rezidență de până la trei luni**, fără îndeplinirea unei condiții suplimentare, **un drept de rezidență de peste trei luni și un drept de rezidență permanentă** pentru o *perioadă de cel puțin cinci ani*.

În doctrină s-a exprimat punctul de vedere, pe care îl considerăm judicios, potrivit căruia interpretarea normelor legale care definesc termenul de rezidență, în succesiunea lor în timp, trebuie să dea eficiență legii noi, respectiv O.G. nr.30/2005, din mai multe motive<sup>7</sup>.

În primul rând, noua definiție a termenului de rezidență corespunde conceptului european de rezidență, utilizat în prezent, dar și în momentul semnării Tratatului de Aderare. Noțiunea de rezidență este definită în Directiva Parlamentului și a Consiliului European nr. 2004/38/CE<sup>8</sup> potrivit

<sup>6</sup> A se vedea în acest sens Claudiu Drăgușin și Dragoș Bârlog, *Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine după aderarea României la Uniunea Europeană*, în *Dreptul*, nr. 6/2007, pag. 20.

<sup>7</sup> A se vedea în acest sens Claudiu Drăgușin și Dragoș Bârlog, op. cit, pag. 26-27.

<sup>8</sup> Publicată în *Jurnalul Oficial al Comunităților Europene* L158 din 30 aprilie 2004.

căreia dreptul de rezidență are trei modalități de exercitare: drept de rezidență până la trei luni, drept de rezidență mai mare de trei luni și drept de rezidență permanentă.

Se presupune, așadar, în mod întemeiat, că legiuitorul național a modificat legea internă pentru ca aceasta să fie în concordanță cu acquis-ul comunitar, dar și cu Tratatul de Aderare<sup>9</sup>, în sensul de a se crea același statut „*resortisanților statelor care sunt părți în Acordul privind Spațiul Economic European cu drept legal de rezidență în România*” cu cel al resortisanților români

.Documentele care atestă rezidența pe teritoriul României emise cetățenilor Uniunii Europene și membrilor acestora de familie se eliberează solicitantului titular după achitarea costului acestora, a costurilor operațiunilor de emitere, precum și, după caz, a altor taxe și tarife stabilite conform legii, în aceleași condiții ca și pentru cetățenii români.

Un alt argument în fundamentarea punctului de vedere exprimat în doctrină este susținut de dispozițiile art.148 al.2 din Constituția României potrivit caruia „*tratatele constitutive ale Uniunii Europene, precum și celelalte reglementări comunitare cu caracter obligatoriu, au prioritate față de dispozițiile contrare din legile interne, cu respectarea actului de aderare*”.

Din interpretarea acestei norme constituționale rezultă că aplicarea în concret a Legii nr.312/2005 presupune raportarea noțiunii de rezident la sensul dat prin Tratatul de Aderare a României la Uniunea Europeană, respectiv acela potrivit căruia dreptul de rezidență, în oricare dintre cele trei modalități de exercitare, presupune prezența cetățeanului străin sau apatridului pe teritoriul României, în mod legal.

În sprijinul aceleași interpretări se poate invoca și faptul că modificările aduse O.U.G.nr.102/2005 și care au efecte asupra condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor de către străini și apatrizi au produs efecte numai de la data de 1 ianuarie 2007, data la care a intrat în vigoare și Legea nr.312/2005.

Se poate aprecia așadar, că voința legiuitorului român a fost aceea ca, în aplicarea Legii nr.312/2005 să se aibă în vedere calificarea dată dreptului de rezidență în România prin O.U.G.nr.102/2005, modificată prin O.G.nr.30/2005<sup>10</sup>.

Din perspectiva sferei de reglementare a Legii nr. 312/2005 se mai pune, printre altele, problema modului în care trebuie rezolvată situația juridică a terenurilor în situația în care un cetățean al unui stat membru sau un apatrid cu domiciliul într-un stat membru, nerezidenți în România, vor cumpăra o construcție care să devină reședință.

Este unanim recunoscut dreptul străinilor de a dobândi un drept de proprietate asupra construcțiilor prin acte juridice între vii sau prin moștenire legală ori testamentară, însă, în acest caz, nu li se poate stabili decât un drept de suprafață asupra imobilului, constituit din dreptul de proprietate asupra construcției și dreptul de folosință asupra terenului aferent<sup>11</sup>.

După dobândirea dreptului de rezidență în România persoana respectivă poate cumpăra terenul aferent construcției sau un alt teren pentru a-și construi o locuință reședință secundară.

O altă problemă ridicată în legătură cu modul de aplicarea a Legii nr. 312/2005 este aceea referitoare la interpretarea art. 1 al. 2, potrivit căruia: „*prevederile prezentei legi nu se aplică în cazul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi prin moștenire legală*”.

<sup>9</sup> Pct.3 al anexeii VII ,al.1,teza a II a prevede că „*resortisanților statelor membre care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European cu drept legal de rezidență în România nu li se aplică dispozițiile paragrafului precedent(care restricționează timp de 5 ani dobândirea terenurilor de către nerezidenți n.n.)sau orice alte norme sau proceduri,altele decât cele care se aplică resortisanților români*”.

<sup>10</sup> A se vedea C.Drăgușin și D.Bîrlog,op.cit.pag.25-26

<sup>11</sup> A se vedea în acest sens, prof. Univ. Dr. Francis Deak, op. cit., pag. 54; Dan Chirică, *Formarea contractului de vânzare-cumpărare*, în RDC, nr. 10/1999, pag 41-56; O. Rădulescu, *Probleme privind contractul de vânzare-cumpărare imobiliară cu elemente de extraneitate*, în Dreptul, nr. 5/1999, pag. 40; I. Popa, *Natura juridică a dreptului real al cetățenilor străini și apatrizilor asupra terenurilor aferente construcțiilor proprietatea lor*, în Dreptul nr. 7/1998, pag. 32.

Având însă în vedere faptul că Legea nr. 312/2005 nu face nici o distincție, s-a susținut<sup>12</sup>, pe bună dreptate, că principiul enunțat de art. 44, din Constituție își poate găsi aplicarea și în cazul succesiunii testamentare ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii din statele membre și apatrizii cu domiciliul în statele membre, însă numai condiționat de acordarea dreptului de rezidență în România.

Cât privește persoanele juridice care au naționalitatea unui stat membru, din interpretarea art.4 din Legea nr.312/2005, rezultă că acestea nu pot să dobândească dreptul de proprietate asupra unui teren pentru sediu secundar, mai înainte de 1 ianuarie 2012, cu excepția situației în care au deja un sediu secundar în România.

Prin sediu secundar, în sensul Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, se înțelege sucursala, agenția, reprezentanța sau alte asemenea structuri fără personalitate juridică și care nu participă la circuitul economic, ci în numele societății care le-a constituit.

Potrivit legislației române, sediul secundar poate fi obținut prin dobândirea dreptului de proprietate asupra unei construcții sau prin dobândirea unui drept de folosință asupra unei construcții, care să permită persoanei juridice respective să-și desfășoare activitatea.

După deschiderea unui sediu secundar în România, respectiva persoană juridică are statutul de rezidentă și poate dobândi dreptul de proprietate asupra terenului pe care se află construcția cumpărată, dacă este cazul, sau asupra unui alt teren pentru sediu secundar.

2. Excepția cuprinsă în art.5 al.1 din Legea nr.312/2005 reglementează modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere. Pentru această categorie de terenuri, persoanele din statele membre pot dobândi dreptul de proprietate la împlinirea unui termen de șapte ani de la data aderării la Uniunea Europeană.

Preluând însă conținutul reglementării din Tratatul de Aderare, această normă de excepție are la rândul ei o excepție, cuprinsă în al.2 al aceluiași articol, potrivit căreia pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere, încă de la data aderării României la Uniunea Europeană, fermierii care desfășoară activități independente și care, fiind cetățeni ai statelor membre sau apatrizi cu domiciliul într-un stat membru, își stabilesc reședința în România, precum și fermierii apatrizi cu domiciliul în România

Calitatea de fermier care desfășoară activități independente poate fi dovedită prin documente specifice statului membru al cărui cetățean este, sau din care provine în cazul apatrizilor, iar pentru apatrizii cu domiciliul în România dovada<sup>13</sup> se face prin atestat eliberat de Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

Lege prevede, de asemenea, obligația de a nu fi schimbată destinația terenurilor de către fermieri pe perioada celor 7 ani de tranziție<sup>14</sup>

Dreptul acordat fermierilor persoane fizice de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere își are explicația în recunoașterea dreptului la muncă al acestora în orice stat comunitar, drept ce nu poate fi exercitat decât în legătură cu aceste categorii de terenuri.<sup>15</sup>

Din conținutul normei menționate rezultă că persoanele juridice și persoanele fizice care nu au calitatea de fermieri ce desfășoară activități independente nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere pe o durată de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

3.Referitor la situația persoanelor din statele terțe, în art. 6 din Legea nr.312/2005 se prevede posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor în condițiile reglementate prin tratatele internaționale, pe bază de reciprocitate.

<sup>12</sup> A se vedea în acest sens Colectivul redacțional –Despre aplicarea Legii nr.312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și de către persoanele juridice străine în Buletinul Notarilor Publici nr.1/2007.

<sup>13</sup> Art. 5, al. 3, din Legea 312/2005.

<sup>14</sup> Art. 5, al. 5, din Legea 312/2005.

<sup>15</sup> A se vedea C.Drăgușin și D.Bîrllog op.cit.,pag.21.

De asemenea, se reglementează în mod expres imposibilitatea cetățeanului străin, aptridului și persoanei juridice aparținând unui stat terț de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România în condiții mai favorabile decât cele aplicabile cetățeanului unui stat membru și persoanei juridice constituită în conformitate cu legislația unui stat membru.

De meționat că, potrivit dispozițiilor art. 44, al. 2, din Constituție, străinii aparținând statelor terțe pot dobândi propritatea asupra terenurilor în România prin moștenire legală.