

Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către străini în România

Lorin TABÎRȚA, avocat stagiar, Timișoara

Coordonator Prof. Dr. C.D. POPA, Universitatea de Vest din Timișoara

SCURT ISTORIC

Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către străini, apatrizi și persoane juridice străine a constituit mereu o problemă delicată în dreptul civil românesc. Prevederile art. 41 alin. 2 teza a II-a din Constituție, în vechea lor redactare le-au interzis cetățenilor străini și apatrizi dobândirea acestui drept. Respectiva interdicție a fost reluată în legea specială care reglementa circulația juridică a terenurilor (art. 3 alin. 1 din Legea nr. 54/1998). Se prevedea interdicția dobândirii dreptului de proprietate asupra oricăror terenuri, indiferent de locul situării (intravilan sau extravilan) ori de categoria de folosință. A fost astfel instituită în sarcina cetățenilor străini și a apatrizilor o incapacitate de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte, moștenire legală, uzucapiune sau accesiune¹.

PRINCIPIILE STABILITE ÎN TEXTUL CONSTITUȚIONAL

Reglementarea legală în materia dreptului de proprietate al străinilor asupra terenurilor o reprezintă art. 44 alin. 2 din Constituție, care stabilește că: „Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală”. Din prevederile respectivului articol rezultă următoarele:

- Dobândirea se poate face numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea europeană, sau în condițiile rezultate din tratate internaționale la care România este parte;
- Dobândirea se face pe bază de reciprocitate;
- Condițiile dobândirii se vor stabili prin lege organică;
- Există și calea moștenirii legale pentru a dobândi dreptul de proprietate.

¹ E. Chelaru, Drept civil, drepturi reale principale, ed. C. H. Beck, București 2006.

Se observă că noua prevedere constituțională nu mai formulează negativ principiul fundamental în materie, ea pune accentul pe cazurile și condițiile în care aceste persoane pot dreptul de proprietate asupra terenurilor¹.

De imediată aplicare este prevederea legală din partea finală a textului constituțional, conform căreia cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor prin moștenire legală. *Per a contrario*, aceste persoane nu pot dobândi dreptul de proprietate prin moștenire testamentară.

Referitor la condiția reciprocității se impune a se menționa că aceasta se realizează prin încheierea unor tratate, nefiind exclus ca acest drept să-l dobândească numai cetățenii statelor semnatare ale tratatelor, nu și apatrizii care domiciliază în acele state.

SITUAȚIILE PREVĂZUTE DE LEGEA NR. 312/2005

Pe lângă textul constituțional, alt act normativ ce prevede posibilitatea străinilor de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România este Legea nr. 247/2005, care prin art. 3 din Titlul X dispune 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”.

Prin urmare, din actele normative menționate anterior rezultă necesitatea unei legi speciale ce ar reglementa condițiile și modalitățile dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de către străini. Această lege specială este Legea nr. 312/2005 (numită în continuare Legea), prin care s-a reglementat dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizi și de către persoanele juridice străine. Astfel, incapacitatea cetățenilor străini și a apatrizilor de a dobândi acest drept a devenit relativă și parțială.

Cele cinci categorii de persoane prevăzute de Lege, ce pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România, sunt următoarele:

Cetățeanul unui stat membru (al Uniunii Europene ori al Spațiului Economic European, astfel cum noțiunea de membru este definită de art. 2 lit. a din Lege), **apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în**

¹ C. Bîrsan, Drept civil, drepturi reale principale, ed. Hamangiu, 2007.



1. conformitate cu legislația unui stat membru. Potrivit art. 3 din Lege, această primă categorie de persoane, poate dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în aceleași condiții cu cele prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române. Legiuitorul folosește termenul general de terenuri, fără a preciza ce fel de terenuri, de unde la prima vedere s-ar putea aprecia că se referă la orice fel de terenuri, ceea ce nu corespunde realității, dat fiind că prevederile art. 5 din aceeași lege, sfera aplicării dispozițiilor art. 3 sunt restrânse. Conform art. 5 persoanele din această categorie nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere decât la împlinirea unui termen de 7 ani de la aderarea României la Uniunea Europeană. Prin urmare, înaintea expirării termenului de 7 ani, cetățenii străini, apatrizii, persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate numai asupra terenurilor din intravilan. Este însă de observat că terenurile din intravilan pot fi terenuri pentru construcții, aferente localităților urbane și rurale, pe care sunt amplasate construcții sau amenajări, dar în intravilan pot fi și terenuri agricole și forestiere. Astfel, înaintea împlinirii termenului de 7 ani, persoanele din această categorie pot dobândi în intravilan numai terenuri pentru construcții.

Este de observat că nu s-a prevăzut condiția ca persoanele din această categorie să aibă domiciliul sau reședința în România, această condiție fiind prevăzută pentru alte categorii de persoane. Pe de altă parte, nu s-a mai prevăzut condiția reciprocității, prevăzută de art. 44 alin. 2 din Constituție, deși, printr-o lege organică, nu se poate contraveni dispozițiilor de ordin constituțional¹. Cu toate acestea, până la eventuala constatare a neconstituționalității a acestui text legal, el va continua să se aplice.

Totuși, prin aderarea României la Uniunea Europeană, condiția reciprocității poate fi considerată ca îndeplinită, România devenind parte la reglementările comunitare. Prin aderare, statul român și-a asumat obligația de a aplica dispozițiile tuturor tratatelor, inclusiv ale tratatelor originare, cum ar fi Tratatul de la Paris din 1951 ori Tratatul de la Roma din 1957.

Cetățeanul unui stat membru nerezident în România, apatridul nerezident în România cu domiciliul într-un stat membru, precum și persoana juridică nerezidentă, constituită în conformitate cu legislația unui stat membru. Potrivit art. 4 din Lege, această categorie de persoane poate dobândi terenuri în România, dar numai pentru a-și constitui

¹ O. Rădulescu, P. Rosenberg, A. Tudor, Despre dobândirea de terenuri în România de către străini și apatrizi precum și de către persoanele juridice străine după aderarea României la UE, în Revista de Drept Comercial nr. 5/2008.

1. reședințe sau sedii sociale secundare și numai după împlinirea unui termen de 5 ani de la aderarea României la Uniunea Europeană. Legea nu definește noțiunile de rezident și nerezident, aceste definiții fiind formulate de Regulamentul nr. 4/2005 privind regimul valutar, adoptat de Banca Națională a României. Potrivit art. 4.2 din Anexa nr. 1 a acestui regulament, sunt considerați rezidenți cetățenii străini și apatrizii, cu domiciliul în România, atestat cu documente de identitate emise conform legii¹.

2. Fermierii. În temeiul art. 5 alin. 2 din Lege, dispozițiile alin. 1 al aceluiași articol nu se aplică fermierilor care desfășoară activități independente și care pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere în aceleași condiții ca cetățenii români, deci înaintea împlinirii termenului de 7 ani, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Sunt cetățeni ai statelor membre sau apatrizi, care au domiciliul într-un stat membru și care își stabilesc reședința în România;
- Sunt apatrizi cu domiciliul în România.

Dovada calității de fermier care desfășoară activități independente se face cu acte emise de autoritățile competente din statul membru sau de proveniență, iar apatrizii dovedesc această calitate prin atestatul eliberat de către Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

Aceste persoane sunt obligate să nu schimbe destinația terenurilor pe întreaga durată a perioadei de tranziție, respectiv timp de 5 ani de la aderarea României la Uniunea Europeană.

3. Cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice aparținând statelor terțe. În conformitate cu art. 6 alin. 1 din Lege, persoanele din această categorie pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condițiile reglementate prin tratatele internaționale, pe bază de reciprocitate. Se reglementează că respectivele persoane nu pot dobândi dreptul de proprietate în condiții mai favorabile decât cele prevăzute pentru cetățenii unui stat membru și persoanele juridice constituite în conformitate cu legislația unui stat membru.

Societățile comerciale, persoanele juridice rezidente și nerezidente. Persoanele din această categorie pot dobândi orice drepturi reale asupra bunurilor imobile în măsura necesară derulării activității, potrivit obiectului de activitate și cu respectarea dispozițiilor legale privind

¹ E. Chelaru, Drept civil, drepturi reale principale, ed. C. H. Beck, București 2006.

1. dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine. O parte din doctrină consideră totuși că deocamdată societățile juridice străine sunt lovite de o incapacitate totală și absolută de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, incapacitate care nu privește însă și dobândirea desmembrămintelor sale¹.

PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE

În plus față de cazurile de dobândire a dreptului de proprietate de către străini prevăzute de Legea nr. 312/2005, există o serie de situații particulare în care este posibil acest fapt. Astfel, potrivit art. 31 alin. 7 din Legea nr. 359/2004 bunurile rămase în patrimoniul persoanei juridice după radierea acesteia din registrul comerțului, revin asociaților. Se pune problema cum se va proceda în cazul unei societăți cu asociat unic persoană cu cetățenie străină, care are în proprietate terenuri în România. Ținând cont de textul art. 645 C. civ. „Proprietatea se mai dobândește prin accesiune sau incorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune” se poate observa că suntem în prezența dobândirii dreptului de proprietate prin efectul legii condițiile pentru acest mod de transmitere a dreptului de proprietate fiind în cazul de față îndeplinite. Pe cale de consecință, asociatul unic, cetățean străin, este îndreptățit să dobândească terenurile înscrise în activul societății radiate.

Bibliografie:

- I. P. Filipescu, A. I. Filipescu, Drept civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale, ed. Universul juridic, București 2006;
- D.A.P. Florescu, P. Coman, M. Safta, T. Mrejeru, G. Bălașa, Executarea silită, ed. C.H. Beck, București 2006;
- E. Cotoi, Incidente în procedura de executare silită, ed. Universul Juridic, București 2009;
- G. Răducan, Dreptul executării silite, ed. Hamangiu 2009;
- S. Zilberstein, V.M. Ciobanu, Tratat de executare silită, ed. Lumina Lex 2001;
- I. Leș, CPC comentarii pe articole, ed. All Beck, București 2005;
- I. Deleanu, Tratat de procedură civilă, vol. II, ed. C.H. Beck, București 2007;
- I. Gârbuleț, A. Stoica, Ghid practic de executare silită, ed. Hamangiu 2008;
- G. Boroș, O. Spineanu-Matei, CPC adnotat, ed. Hamangiu 2007;
- C. Nica, Executare silită, practică judiciară, ed. Hamangiu 2008.

Pentru oricare utilizare non-comercială indicați sursa:

www.dreptprivat.wordpress.com

¹ E. Chelaru, Drept civil, drepturi reale principale, ed. C. H. Beck, București 2006.