

Dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de catre resortisantii Statelor Membre ale Uniunii Europene si ale Spatiului Economic European (Islanda, Liechtenstein si Norvegia), in conditiile aderarii Romaniei la Uniunea Europeana¹.

Cosmin Mocanu – Partener
SCA Stratula Tomosoiu & Mocanu

I. Premisele juridice ale posibilitatii dobandirii dreptului de proprietate privata in Romania de catre resortisantii Statelor Membre ale Uniunii Europene si ale Spatiului Economic European:

- Constitutia Romaniei revizuita – art. 44 al. 2,
- Tratatul de Aderare la Uniunea Europeana („Tratatul”), semnat de Romania la Luxembourg la 25 aprilie 2005 (Anexa VII, Sectiunea a 3-a),
- Legea nr. 157/2005 de ratificare a Tratatului,
- Titlul X al Legii nr. 247/2005 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr. 312/2005 privind privind dobandirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor de catre cetatenii straini si apatrizi, precum si de catre persoanele juridice straine.

2. Dispozitii legale relevante

- Art. 44 al. 2 teza finala din Constituta revizuita:

„Cetatenii straini si apatrizii pot dobandi dreptul de proprietate privata asupra terenurilor numai in conditiile rezultate din aderarea Romaniei la Uniunea Europeana si din alte tratate internationale la care Romania este parte, pe baza de reciprocitate, in conditiile prevazute prin lege organica, precum si prin mostenire legala.”

¹ Acest material a fost prezentat cu ocazia Zilelor BIZ 2006 la World Trade Center Bucuresti (in data de 25.10.2006) si nu reprezinta o opinie legala sau un alt fel de sfat juridic, ci are rol pur informativ. Ca atare, nu va putea fi considerat ca fiind prezentat in cadrul unei relatii avocat-client.

- Art. 1 din Secțiunea a 3-a a Anexei VII la Tratat (extras):

“(1) Romania poate mentine in vigoare, timp de cinci ani de la data aderării, restricțiile stabilite de legislația sa, existente la momentul semnării Tratatului de aderare, cu privire la dobândirea proprietății asupra terenurilor pentru reședințe secundare de către resortisanții statelor membre sau ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE), nerezidenți în România, precum și de către societățile constituite în conformitate cu legislația altui stat membru sau a unui stat membru al ASEE și care nu sunt stabilite, și nici nu au o sucursală sau reprezentanță pe teritoriul României. Resortisanților statelor membre și resortisanților statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European cu drept legal de rezidență în România nu li se aplică dispozițiile paragrafului precedent sau orice alte norme sau proceduri, altele decât cele care se aplică resortisanților români.

- Art. 2 din Secțiunea a 3-a a Anexei VII la Tratat (extras):

“(2) Romania poate mentine in vigoare, timp de șapte ani de la data aderării, restricțiile stabilite de legislația sa, existente la momentul semnării Tratatului de aderare, privind dobândirea proprietății asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere de către resortisanții statelor membre sau ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European, precum și de către societăți constituite în conformitate cu legislația altui stat membru sau a unui stat parte la ASEE și care nu sunt nici stabilite, nici înregistrate în România.

Fermierii care desfășoară activități independente care sunt resortisanți ai unui alt stat membru și care doresc să se stabilească și să aibă reședința în România nu li se aplică dispozițiile paragrafului precedent sau orice alte proceduri, în afara celor care se aplică resortisanților români.”

- Art. 3 din Legea nr. 312/2005:

„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.”

- Art. 4 din Legea nr. 312/2005:

*„Cetateanul unui stat membru **nerezident** in Romania, apatridul **nerezident** in Romania cu domiciliul intr-un stat membru, precum si persoana juridica **nerezidenta**, constituita in conformitate cu legislatia unui stat membru, pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru resedinte secundare, respectiv sedii secundare, la implinirea unui termen de 5 ani de la data aderarii Romaniei la Uniunea Europeana.”*

- Art. 5 al. 1 si 2 din Legea nr. 312/2005:

*„(1) Cetateanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul intr-un stat membru sau in Romania, precum si persoana juridica constituita in conformitate cu legislatia unui stat membru pot dobandi dreptul de proprietate asupra **terenurilor agricole, padurilor si terenurilor forestiere** la implinirea unui termen de 7 ani de la data aderarii Romaniei la Uniunea Europeana.*

(2) Dispozitiile alin. (1) nu se aplica fermierilor care desfasoara activitati independente si sunt, dupa caz:

a) cetateni ai statelor membre sau apatrizi cu domiciliul intr-un stat membru, care isi stabilesc resedinta in Romania;

b) apatrizi cu domiciliul in Romania.”

3. Regula si exceptiile prevazute in Tratat si in legislatia interna.

- Regula - egalitatea de tratament a resortisantilor Statelor Membre ale Uniunii Europene si ale Spatiului Economic European cu persoanele fizice si juridice romane - regula preluata ca atare in art. 3 din Legea nr. 312/2005, precitat.
- Exceptii – in functie de calitatea de rezident/nerezident a resortisantului Statului Membru al Uniunii Europene si al Spatiului Economic European si de categoria de terenuri ce pot fi dobandite.

4. Prima distincție importantă – rezident/nerezident.

- 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, 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.

Concluzii:

- Persoanele fizice care nu au drept de rezidență acordat în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 194/2002 privind regimul străinilor în România precum și persoanele juridice nerezidente (care nu au cel puțin un sediu secundar în România, conform art. 2 litera c din Legea nr. 312/2005) nu vor putea dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reședințe secundare respectiv pentru sedii secundare decât după expirarea unui termen de 5 ani de la aderare
- Aceste persoane nu vor putea cumpăra **direct** terenul în scopul deschiderii unui sediu secundar sau reședință secundară ci trebuie mai întâi să își deschidă un sediu secundar sau să își stabilească o reședință secundară, devenind astfel rezidente, și apoi să dobândească terenul aferent sediului sau reședinței.
- Cetățenii Statelor Membre, apatrizii cu domiciliul într-un Stat Membru și persoanele juridice constituite conform legislației unui Stat Membru **care sunt rezidenți vor putea dobândi terenuri în România imediat după 1.01.2007** (deducție pe cale de interpretare).

5. A doua distincție importantă – natura terenurilor vizate.

- Legea nr. 312/2005 face referire expresă la anumite categorii de terenuri - terenurile aferente reședințelor și sediilor secundare pe de o parte și terenurile agricole, forestiere și pădurile pe de alta parte.

- Cu privire la terenurile agricole, forestiere și păduri, art. 5 al. 1 statuează ca cetățenii Statelor Membre, apatrizii cu domiciliul într-un Stat Membru și persoanele juridice constituite conform legislației unui Stat Membru (indiferent dacă sunt sau nu rezidenți în România) nu le vor putea dobândi în proprietate decât după expirarea unui termen de 7 ani de la aderare.

Concluzie:

- Chiar dacă aceste categorii de resortisanți ar fi rezidenți în România și pot dobândi terenuri conform celor de mai sus, ei nu pot dobândi terenuri din această categorie decât după expirarea termenului de 7 ani.

6. Situația fermierilor:

- În urma negocierii Tratatului, s-a hotărât ca termenul de 7 ani să suporte o excepție (excepție de la excepție), în cazul fermierilor persoane fizice care desfășoară activități independente, ce au rezidența în România.
- În cazul acestora, excepția de la excepție determină întoarcerea la regula dobândirii de terenuri în aceleași condiții cu cetățenii sau persoanele juridice române, imediat după aderare, chiar dacă e vorba de terenuri agricole, păduri sau terenuri forestiere.

7. Mențiuni finale:

- În toate cazurile de mai sus, resortisanții Statelor Membre vor putea achiziționa terenuri numai dacă în țara de origine este asigurat și cetățenilor români dreptul de a dobândi terenuri.
- Prevederile citate au în vedere toate modurile de dobândire a terenurilor, mai puțin moștenirea legală, pentru care nu există nici o diferență de tratament față de cetățenii români.