

## **Dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de catre cetatenii UE**

Cetatenii romani si societatile comerciale (indiferent de cetatenia actionarilor sau a conducerii) au dreptul de a detine si dobandi liber si neconditionat proprietatea asupra imobilelor.

Pana de curand, legislatia romana interzicea dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de catre cetatenii si/sau societatile comerciale straine. Constitutia Romaniei a fost modificata in anul 2003 pentru a putea permite cetatenilor si/sau societatilor comerciale straine dreptul de a dobandi proprietatea asupra terenurilor in conformitate cu cerintele procesului de aderare la UE, tratatelor reciproce internationale, succesiunii legale (nu insa si testamentare) sau a altor cerinte legale aplicabile.

In acest sens, Legea nr. 312/2005 privind dobandirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor de catre cetatenii straini si apatrizi, precum si de catre persoanele juridice straine, care a intrat in vigoare la momentul aderarii Romaniei la Uniunea Europeana, stabileste conditiile generale in care cetatenii/entitatile straine pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor. Prevederile acestei legi diferentiaza categoriile de cetateni straini dupa cum urmeaza:

- 1) rezidentii care sunt cetateni ai unui stat membru UE pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor in aceeasi modalitate si in aceleasi conditii cu cetatenii romani;
- 2) nerezidentii care sunt cetateni ai unui stat membru UE pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor dupa 5 ani de la aderarea Romaniei la UE;
- 3) toti ceilalti cetateni straini pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor in baza intelegurilor reciproce prevazute de tratatele internationale incheiate intre Romania si statul cetateanului strain.

Exceptia de la aceste reguli o reprezinta fermierii ce desfasora activitati independente, autorizati potrivit legii, care isi stabilesc resedinta in Romania, indiferent daca sunt cetateni UE sau apatrizi, si care au dreptul de a dobandi proprietatea asupra terenurilor inca de la 01.01.2007, data aderarii Romaniei la UE.

In ceea ce priveste constructiile, legea nu prevede dispozitii speciale cu privire la achizitia si dobandirea dreptului de proprietate asupra acestora. Cetatenii straini pot dobandi in mod liber dreptul de proprietate asupra cladirilor, in timp ce pentru terenul aferent constructiei se poate dobandi dreptul de suprafata (dreptul de a folosi terenul) pe perioada de existenta a cladirii.

**Lege nr. 312 din 10/11/2005 Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 1008 din 14/11/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor de catre cetatenii straini si apatrizi, precum si de catre persoanele juridice straine**

**Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.**

## **CAPITOLUL I**

### **Dispozitii generale**

**Art. 1. - (1)** Prezenta lege are ca obiect reglementarea dobândirii dreptului de proprietate privata asupra terenurilor de catre cetatenii straini si apatrizi, precum si de catre persoanele juridice straine.

(2) Prevederile prezentei legi nu se aplica in cazul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de catre cetatenii straini si apatrizi prin mostenire legala.

**Art. 2. -** In intelesul prezentei legi, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarea semnificatie:

- a) stat membru - orice stat membru al Uniunii Europene sau al Spatiului Economic European;
- b) stat tert - orice alt stat decat statele membre;
- c) rezident - strainul care are drept de rezidenta pe teritoriul Romaniei sau, dupa caz, persoana juridica straina care are cel putin un sediu secundar pe teritoriul Romaniei, in conditiile legii;
- d) fermier care desfasoara activitati independente - orice persoana fizica care desfasoara activitate agricola sau silvica, in vederea realizarii de produse agricole vegetale ori animale, precum si de depozitare si prelucrare a produselor obtinute din activitatea proprie sau care desfasoara o activitate in vederea realizarii de produse lemnoase si nelemnoase ale fondului forestier, asa cum sunt definite de legea in vigoare.

## **CAPITOLUL II**

**Dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de catre cetatenii statelor membre si persoanele juridice avand nationalitatea acestor state, precum si de catre apatrizii cu domiciliul intr-un stat membru sau in Romania**

**Art. 3. -** 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 dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor in aceleasi conditii cu cele prevazute de lege pentru cetatenii romani si pentru persoanele juridice romane.

**Art. 4. -** 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 dobândi 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. - (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 dobândi 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) Cetatenii statelor membre sau apatrizii cu domiciliul intr-un stat membru isi dovedesc calitatea de fermier care desfasoara activitati independente cu documente emise/eliberate de autoritatile competente din statul membru sau de provenienta. Apatrizii cu domiciliul in Romania fac dovada acestei calitati cu atestatul eliberat, in acest sens, de catre Ministerul Agriculturii, Padurilor si Dezvoltarii Rurale.

(4) Persoanele prevazute la alin. (2) dobandesc dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, padurilor si terenurilor forestiere in aceleasi conditii cu cele aplicabile cetatenilor romani, de la data aderarii Romaniei la Uniunea Europeana.

(5) Destinatia terenurilor agricole, padurilor si a terenurilor forestiere nu poate fi schimbata pe durata perioadei de tranzitie de catre persoanele prevazute la alin. (2).

### **CAPITOLUL III**

#### **Dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de catre cetatenii straini, apatrizii si persoanele juridice apartinand statelor terte**

**Art. 6. - (1)** Cetateanul strain, apatridul si persoana juridica apartinand statelor terte pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor, in conditiile reglementate prin tratate internationale, pe baza de reciprocitate.

(2) Cetateanul strain, apatridul si persoana juridica apartinand statelor terte nu pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor in conditii mai favorabile decat cele aplicabile cetateanului unui stat membru si persoanei juridice constituite in conformitate cu legislatia unui stat membru.

### **CAPITOLUL IV**

#### **Dispozitii finale**

**Art. 7. -** Articolul 6 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 92/1997 privind stimularea investitiilor directe, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 386 din 30 decembrie 1997, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 241/1998, cu modificarile ulterioare, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

**"Art. 6. -** O societate comerciala, persoana juridica rezidenta sau nerezidenta, poate dobandi orice drepturi reale asupra bunurilor imobile, in masura necesara derularii activitatii sale, potrivit obiectului social, cu respectarea dispozitiilor legale privind dobandirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor de catre cetatenii straini si apatrizi, precum si de catre persoanele juridice straine."

**Art. 8. -** La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga:

a) alin. (4) al art. 13 din Legea nr. 550/2002 privind vanzarea spatiilor comerciale proprietate privata a statului si a celor de prestari de servicii, aflate in administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum si a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 803 din 5 noiembrie 2002, cu modificarile si completarile ulterioare;

b) orice alta dispozitie contrara.

**Art. 9. -** Prezenta lege intra in vigoare la data aderarii Romaniei la Uniunea Europeana.

Aceasta lege a fost adoptata de Parlamentul Romaniei, cu respectarea prevederilor art. 75 si ale art. 76 alin. (1) din Constitutia Romaniei, republicata.