

UNELE CONSIDERAȚII CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR ÎN BAZĂ TITLULUI X DIN LEGEA NR. 247/2005 PRIVIND REFORMA ÎN DOMENIILE PROPRIETĂȚII ȘI JUSTIȚIEI, PRECUM ȘI UNELE MĂSURI ADIACENTE

PREP.UNIV. ANDRADA – LAVINIA GĂITĂNARU

Universitatea Agora, Facultatea de Drept și Științe Economice; adresă de corespondență: România, județul Bihor, Oradea, B-dul Decebal, nr. 17, bl. C 86/A, et. 6, ap. 18, cod 410197; telefon: 0745.804.560; e-mail: andradagaitanaru@yahoo.com

Due to the European join in 2007, Romania is constantly changing legislation. The law no. 247/2005 recognizes for the foreign citizens the right to become a land owner in Romania.

Potrivit prevederilor Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente¹⁴⁶, terenurile proprietate privată, indiferent de destinația și titularul lor, sunt și rămân în circuitul civil. Ceea ce aduce nou această lege este renunțarea la limita de 200 de hectare de teren agricol în echivalent arabil, de familie, ce se putea dobândi prin acte juridice între vii, prevăzută în Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, în prezent abrogată prin titlul X din Legea nr. 247/2005.

Pentru importanța deosebită pe care o prezintă acest act pentru părțile lui, vânzarea – cumpărarea de terenuri - indiferent de destinația sau de întinderea lor – se face prin acte juridice încheiate în formă autentică. Sancțiunea nerespectării acestei forme este nulitatea absolută, fapt care ne duce la concluzia că forma autentică este cerută *ad validitatem*.

O altă modificare instituită de Legea nr. 247/2005 este dreptul de care vor beneficia cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine de a dobândi terenuri în proprietate, în țara noastră, în condițiile prevăzute de legea specială. Acest drept de a dobândi terenuri în proprietate de către străini a fost inițial introdus prin modificările aduse Constituției în anul 2003, prin Legea de revizuire a Constituției României nr. 429/2003¹⁴⁷. Astfel, în art. 44 alin. 2 din Constituție, se menționează că cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor, numai în condițiile rezultate din aderarea

¹⁴⁶ *Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente din 19/07/2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 653 din 22/07/2005, completată de Ordonanța de urgență nr. 209/2005 pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul proprietății din 22/12/2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1194 din 30/12/2005, modificată de Ordonanța de urgență nr. 209/2005, pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul proprietății din 22/12/2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1194 din 30/12/2005, Ordonanța de urgență nr. 127/2005, privind modificarea art. 33 alin. (1) din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, precum și a art. III al titlului VI din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente din 15/09/2005, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 851 din 21/09/2005*

¹⁴⁷ *Legea nr. 429/2003 de revizuire a Constituției României din 23/10/2003, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 758 din 29/10/2003*

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.

Titlul X din Legea nr. 247/2005 nu mai conține obligația pe care o avea proprietarul unui teren agricol situat în extravilan - de a respecta dreptul de preemțiune al coproprietarilor, vecinilor ori al arendașilor – în cazul înstrăinării prin vânzare. Rezultă din cuprinsul titlului X al Legii nr. 247/2005 că vânzarea – cumpărarea terenurilor nu este restricționată de îndeplinirea nici unei condiții prealabile, spre deosebire de vechea reglementare din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

În mod expres, prin art. 5 alin. 2 din titlul X al Legii nr. 247, se menționează posibilitatea de care beneficiază partea care își îndeplinește obligațiile de a obține concursul instanței judecătorești pentru a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract, în condițiile în care după încheierea unui antecontract cu privire la un teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul. Reglementările din art. 6 al titlului X din Legea nr. 247/2005 sunt permissive, în sensul că se recunoaște proprietarilor de terenuri dreptul de înstrăina și în temeiul schițelor care au stat la baza emiterii titlurilor de proprietate cu ocazia aplicării legii fondului funciar. În art. 6, este precizat – considerăm că în mod *expres și limitativ* – că aceste înstrăinări sunt admise doar în următoarele situații:

- dacă înstrăinările sunt făcute în scopul comasării parcelelor și loturilor de teren, prin constituirea unor corpuri de proprietate mai mari care să cuprindă suprafețe continue, indiferent de destinația lor;
- dacă înstrăinările sunt efectuate de către persoanele îndreptățite să obțină renta viageră agricolă¹⁴⁸.

¹⁴⁸ A se vedea în acest sens art. 2 și 3 din capitolul I al titlului XI din Legea nr. 247/2005. Renta viageră agricolă reprezintă suma de bani plătită rentierului agricol care înstrăinează sau arendează terenurile aflate în proprietatea sa, având siguranța unei surse viagere de venituri garantate de stat. Cuantumul rentei viagere agricole reprezintă echivalentul în lei a 100 de euro/an pentru fiecare hectar de teren agricol înstrăinat și echivalentul în lei a 50 de euro/an pentru fiecare hectar arendat.