



480 d. 11. 2016

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine și pentru modificarea Legii nr.17 din 7 martie 2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine și pentru modificarea Legii nr.17 din 7 martie 2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B480 din 28.09.2016,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.(1) lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:

1. Propunerea legislativă are ca obiect atât modificarea și completarea Legii nr.312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cât și modificarea Legii nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor

agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului. Potrivit Expunerii de motive, intervențiile legislative vizează *„introducerea în situația juridică descrisă de principiul reciprocității, și a conceptului de egalitate d.p.d.v. al suprafețelor maxime de teren care pot fi deținute de cetățenii străini (sau persoane juridice) ori apatrizi din state nemembre U.E., precum și în ceea ce privește condiția, în cazul cetățenilor străini (sau persoane juridice) ori apatrizi din state membre U.E., de a se asigura și cetățenilor români dreptul la achiziția de astfel de terenuri pe teritoriul altor state, precum și menționarea unor suprafețe maxime care pot fi deținute.”*

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, fiind incidente prevederile art.73 alin.(3) lit.m) din Constituția României, republicată, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din legea fundamentală, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Semnalăm că mai multe propuneri legislative cuprinzând intervenții asupra Legii nr.17/2014, transmise de Secretarul General al Senatului cu adresele nr.B29 din 10.02.2016, nr.B60 din 2.03.2016, nr.B88 din 10.03.2016, nr.B156 din 7.04.2016, și nr.B230 din 27.04.2016 au fost avizate de Consiliul Legislativ cu avizele favorabile cu observații și propuneri nr.193/8.03.2016, nr.280/29.03.2016, cu avizul favorabil nr.319/6.04.2016, respectiv cu avizele negative nr.421/4.05.2016 și nr.526/26.05.2016.

În vederea evitării dezbaterii în paralel a mai multor propuneri legislative cuprinzând intervenții asupra aceluiași act normativ, sugerăm dezbateră concomitentă a acestora și adoptarea unui singur act normativ.

3. *De plano*, potrivit dispozițiilor **art.44 alin.(2)** din Constituția României, dreptul străinilor și apatrizilor de a dobândi în proprietate terenuri în România se poate exercita **în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană** și din alte tratate internaționale la care România este parte.

Reluându-se teza constituțională, la art.3 din Titlul X al Legii nr.247/2005 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 substanță 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.

Legea nr.312/2005 reglementează, în Capitolul II, 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. Astfel, potrivit art.3, *„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”*.

La art.5 alin.(1) din Legea nr.312/2005 este reglementat 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.

Ulterior, în mod similar, prin Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, au fost stabilite unele reguli privind vânzarea terenurilor agricole către cetățenii români, respectiv către cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau ai Confederației Elvețiene, precum și către apatrizii cu domiciliul în România, într-un stat membru al Uniunii Europene, într-un stat care este parte la ASEE sau în Confederația Elvețiană, precum și către persoanele juridice având naționalitatea română, respectiv a unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederației Elvețiene.

Semnalăm că soluțiile legislative propuse în prezenta propunere legislativă **contravin Tratatul de aderare** a României la Uniunea Europeană, ratificat de România prin Legea nr.157/2005.

Astfel, în Tratatul de aderare, la pct.3 - Libera circulație a capitalurilor din Anexa VII, se prevede că *„Fără a aduce atingere obligațiilor prevăzute de tratatele pe care se întemeiază Uniunea Europeană, România poate menține în 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 a ASEE și care nu sunt nici stabilite, nici înregistrate în România. În nici un caz, un cetățean al unui stat membru nu poate fi tratat mai puțin favorabil în ceea ce privește dobândirea de teren agricol, păduri sau teren forestier decât la data semnării Tratatului de aderare sau nu poate fi tratat în mod mai restrictiv decât un resortisant al unei țări terțe.”* Perioada de 7 ani a expirat la 1 ianuarie 2014, dată de la care resortisanților (persoane fizice sau juridice) unui stat membru al UE/parte la ASEE, precum și apatrizilor cu domiciliul în România sau într-un alt stat membru al UE, le sunt aplicabile aceleași prevederi ale legii române în privința dobândirii de terenuri agricole, pădurilor și terenurilor forestiere.

Menționăm că, potrivit prevederilor **art.148 alin.(2)** din Constituția României *„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”*.

Ca urmare, soluțiile legislative propuse, potrivit cărora se introduc limitări în privința modalității de dobândire a dreptului de proprietate asupra cumpărării terenurilor agricole din extravilan, contravin prevederilor art.44 alin.(2) și art.148 alin.(2) din Constituția României, astfel încât, în actuala redactare, propunerea legislativă nu poate fi promovată.

4. La art.I pct.2, referitor la textul propus pentru **art.5 alin.(1¹)**, cu referire la sintagma *„Începând cu data intrării în vigoare a prezentei legi”*, semnalăm că, potrivit prevederilor art.62 din Legea nr.24/2000 republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„dispozițiile de modificare și de completare se încorporează, de la data intrării lor în vigoare, în actul de bază, identificându-se cu acesta. Intervențiile ulterioare de modificare sau de completare a acestora trebuie raportate tot la actul de bază”*.

Ca urmare, având în vedere că actul de bază a intrat în vigoare de mai bine de 14 ani, textul propus este susceptibil a încălca principiul neretroactivității legii stabilit de art.15 alin.(2) din Constituția României, potrivit căruia „**Legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile**”.

Formulăm prezenta observație și pentru **art.I pct.3**, în ceea ce privește textul propus pentru **art.5 alin.(6)**, prin care se propune instituirea unui termen limită de 15 ani pentru aplicarea prevederilor art.5 alin.(1¹).

5. În subsidiar, semnalăm că propunerea legislativă conține și unele imperfecțiuni de tehnică legislativă, după cum urmează:

a) la **art.I pct.1**, în finalul textului propus pentru **art.3**, este necesară revederea sintagmei „și a celorlalte condiții impuse prin prezenta lege”, deoarece afectează claritatea și precizia normei;

b) la **art.I pct.2**, întrucât intervenția vizează introducerea unui alineat, partea dispozitivă trebuie reformulată, astfel:

„2. După alineatul (1) al articolului 5 se introduce un nou alineat, alin.(1¹) cu următorul cuprins:”;

c) la **art.I pct.4**, partea dispozitivă va fi redată astfel:

„4. Alineatul (1) al articolului 6 se modifică și va avea următorul cuprins:”

Reiterăm observația și pentru **pct.1 și 2 ale art.II**.

d) la partea introductivă a **art.II**, pentru corectitudinea redactării, sintagma „din data de 12 martie 2014” va fi înlocuită cu sintagma „**din 12 martie 2014**”;

e) Întrucât intervențiile preconizate sunt doar de modificare a actului normativ, nu și de completare a acestuia, sintagma „se modifică și” din părțile dispozitive ale **pct.1 și 2** subsumate art.II trebuie eliminată;

f) la **art.III**, semnalăm că dispoziția este neclară și insuficient de precisă, deoarece nu se specifică actele normative în vigoare avute în vedere pentru suspendare.


dr. Dragoș I. ILESCU

București
Nr. 1068/31.10.2016

Lege privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

- 1 promulgată prin D. nr. 262/2014 M. Of. nr. 178/12 mar. 2014
 Decret pentru promulgarea Legii privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului
- 2 modificări prin L. nr. 68/2014 M. Of. nr. 352/13 mai 2014 *modifică art. 2 alin. (2), art. 5, art. 12 lit. c), art. 16*
 Lege pentru modificarea alin. (1) al art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului
- 3 modificări prin L. nr. 138/2014 M. Of. nr. 753/16 oct. 2014 *modifică art. 20 alin. (2);
 introduce alin. (3) la art. 20*
 Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe
- 4 admisă excepție de neconst. prin D.C.C. nr. 755/2014 M. Of. nr. 101/9 feb. 2015 *prevederile art. 20 alin. (1) referitoare la exceptarea de la aplicarea Legii nr. 17/2014 a antecontractelor autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acestora sunt neconstituționale*
 Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) teza privitoare la antecontracte din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

L. nr. 312/2005

M. Of. nr. 1008/14 nov. 2005

Lege privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine

1 promulgată prin D. nr. 1065/2005 M. Of. nr. 1008/14 nov. 2005

Decret pentru promulgarea Legii privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine