

EXPUNERE DE MOTIVE

În cadrul negocierilor pentru aderarea la Uniunea Europeană, România a acceptat în întregime acquis-ul comunitar aferent capitolului 4 de negociere – *Libera circulație a capitalurilor* și și-a asumat angajamentul de a elimina, din legislația națională, restricțiile privind investițiile directe acordate nerezidenților.

În cadrul acestora, un loc important îl ocupă achiziționarea de valori imobiliare (terenuri) de către persoane fizice și juridice străine.

Acordarea acestui drept se fundamentează pe dispozițiile Tratatului instituind Comunitatea Economică Europeană. Astfel, unul dintre principiile care asigură funcționarea pieței interne este libertatea de stabilire, principiu reglementat de art. 43-48 din Tratatul instituind Comunitatea Economică Europeană (capitolul 2– *Dreptul de stabilire* din titlul III – *Libera circulație a persoanelor, serviciilor și capitalurilor*). Dispozițiile Tratatului au în vedere atât cetățenii statelor membre ale Uniunii Europene cât și societățile comerciale care au sediul social în interiorul acesteia.

În conformitate cu art. 44 din Tratat, garantarea libertății de stabilire și de prestare a unei activități implică și acordarea posibilității achiziționării și exploatării terenurilor: “Consiliul și Comisia își exercită atribuțiile conferite de dispozițiile alineatului 1, în special prin :[...]

e) acordarea posibilității achiziționării și exploatării terenurilor situate pe teritoriul unui stat membru de către un resortisant al unui alt stat membru, în măsura în care nu se aduce atingere prevederilor art. 33, al.1 (*dispoziții privind politica agricolă comună*)”.

Aceste dispoziții se completează cu art.57 alin.1 din Tratat (capitolul 4 – *Capitalurile și plățile* din titlul III- *Libera circulație a persoanelor, serviciilor și capitalurilor*), care prevede că: “În cadrul dispozițiilor prezentului capitol, toate restricțiile privind circulația de capitaluri între statele membre și între statele membre și statele terțe sunt interzise”.

Pentru realizarea angajamentului asumat în cursul negocierilor, a fost constituit un grup de lucru din reprezentanți ai următoarele instituții: Ministerul Administrației și Internelor, Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale, Agenția Română pentru Investiții Străine, Ministerul Justiției, Ministerul Integrării Europene și Ministerul Afacerilor Externe. Grupul de lucru a identificat, într-o primă etapă, restricțiile existente în legislația națională cu privire la posibilitatea dobândirii de terenuri de către persoane fizice și juridice străine și a elaborat, în perioada noiembrie 2004 – februarie 2005, prezentul proiect de lege.

La elaborarea proiectului de lege au fost avute în vedere, pe de o parte, acquis-ul comunitar la capitolul 4, rezultatele negocierilor de aderare cu Uniunea Europeană la capitolul menționat, dispozițiile cuprinse în Tratatul de aderare și dispozițiile constituționale (art.44 alin.2), pe de altă parte.

Astfel, în cursul negocierilor de aderare la capitolul 4 , în conformitate cu ultimul document rezultat din negocieri EU CP CONF-RO 007-03, România a obținut următoarele perioade de tranziție:

- **5 ani** de la data aderării, (până la 31 decembrie 2011), pentru menținerea interdicției de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor pentru reședința secundară de către cetățenii din Uniunea Europeană și Spațiul Economic European;
- **7 ani** de la data aderării, (până la 31 decembrie 2013), pentru menținerea restricției de achiziționare de terenuri agricole, păduri și terenuri forestiere de

către cetățenii din Uniunea Europeană (UE) și Spațiul Economic European (SEE).

Proiectul legii este structurat în 4 capitole, după cum urmează:

În vederea asigurării unui limbaj comun cu cel folosit în documentele negociate în relația cu Uniunea Europeană, la acest capitol, în **capitolul I - Dispoziții generale** al proiectului de lege este prezentat domeniul de reglementare al legii și sunt definite noțiunile cu care se operează în cuprinsul actului normativ.

Capitolul II - reglementează posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de către: cetățenii aparținând statelor membre UE și SEE, apatrizii cu domiciliul într-un stat membru sau în România și persoanele juridice având naționalitatea acestor state. Aceștia vor putea dobândi, de la momentul aderării României la Uniunea Europeană, dreptul de a achiziționa terenuri, în aceleași condiții cu cetățenii români și persoanele juridice române. Prin derogare de la această regulă, cetățenii statelor membre ale Uniunii Europene sau Spațiului Economic European, apatrizii cu domiciliul într-un stat membru nerezidenți în România și persoanele juridice având naționalitatea acestor state, nerezidente în România, vor dobândi dreptul de achiziționa terenuri pentru reședințe secundare/sedii secundare după împlinirea unui termen de 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, forestiere și asupra pădurilor va putea fi dobândit de către cetățenii statelor membre ale Uniunii Europene și Spațiului Economic European, apatrizii cu domiciliul într-un stat membru și persoanele juridice aparținând acestora după împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană, cu excepția fermierilor din Uniunea Europeană și Spațiului Economic European care se stabilesc în România.

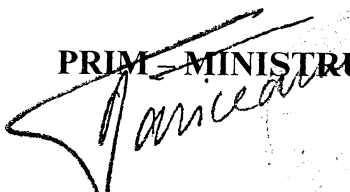
Prevederile cuprinse în **capitolul III** privesc dobândirea de terenuri de către apatrizi, cetățeni străini și persoane juridice aparținând statelor terțe. Posibilitatea dobândirii, de către aceștia, a dreptului de proprietate asupra terenurilor se va reglementa, pe bază de reciprocitate, prin acorduri bilaterale, în baza prevederilor constituționale (art.44 alin.2 din Constituția României revizuită).

În **capitolul IV** sunt eliminate restricțiile de cetățenie din următoarele acte normative: *Ordonanța de urgență a Guvernului nr.92/1997 privind stimularea investițiilor directe* publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.386 din 30 decembrie 1997, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.241/1998, cu modificările ulterioare, *Legea nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local*, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.803 din 5 noiembrie 2002, cu modificările și completările ulterioare, *Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor* (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.102 din 4 martie 1998) și *Ordonanța de urgență nr. 226/2000 privind circulația juridică a terenurilor cu destinație forestieră* (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.606 din 25 noiembrie 2000), aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.66/2002.

Prevederile proiectului nu se vor aplica în cazul dobândirii de terenuri prin moștenire legală, în acest caz fiind pe deplin aplicabile dispozițiile art.44 alin.(2) din Constituția României, republicată, potrivit cărora dobândirea de terenuri de către străini prin moștenire legală nu este supusă nici unor restricții.

În ceea ce privește intrarea în vigoare a proiectului de lege supus aprobării, aceasta este data aderării României la Uniunea Europeană, dată de la care se vor aplica și perioadele de tranziție susmenționate.

Față de cele prezentate a fost elaborat proiectul de Lege alăturat, cu procedura de urgență prevăzută de art.76 alin.(3) din Constituția României, republicată, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU

CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU