

# Regimul juridic al terenurilor

## 1. Regimul juridic al terenurilor proprietate publica

Prin regimul juridic al terenurilor intelegem ansamblul de reguli de fond si de forma care guverneaza actele juridice cu privire la terenuri.

Terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile si inesesizabile (art. 5 alin. 2 din Legea nr. 18/1991 rep. si art. 11 din Legea nr. 213/1998). Sunt inalienabile intrucat, nefiind in circuitul civil, dreptul de proprietate asupra acestor terenuri nu poate fi instrainat. Sunt imprescriptibile sub un dublu aspect:

- imprescriptibilitatea dreptului la actiune in revendicarea terenurilor care fac obiectul domeniului public;
- imposibilitatea dobandirii de catre terti a terenurilor din domeniul public, prin efectul prescriptiei achizitive (adica al uzucapiunii).

Sunt inesesizabile, adica creditorii statului sau unitatilor administrativ-teritoriale nu pot urmari, in vederea indestularii creantelor lor, terenurile care fac parte din domeniul public, intrucat bunurile ce apartin domeniului public, fiind inalienabile, sunt implicit si inesesizabile.

Actele juridice incheiate cu nerespectarea prevederilor legale privind regimul juridic al bunurilor din domeniul public sunt lovite de nulitate absoluta (art. 11 alin. 2 din Legea nr. 213/1998).

Terenurile apartinand domeniului public pot fi date in administrare regiilor autonome ori institutiilor publice sau pot fi concesionate ori inchiriate (art. 135 alin. 5 din Constitutie, art. 12 din Legea nr. 213/1998 si art. 84 din Legea nr. 69/1991). Astfel, potrivit art. 12 alin. 1 din Legea nr. 213/1998, bunurile din domeniul public pot fi date, dupa caz, in administrarea regiilor autonome, a prefecturilor, a autoritatilor administratiei publice centrale si locale, a altor institutii publice de interes national, judetean sau local. Statul sau unitatile administrativ-teritoriale pot face orice acte de dispozitie cu privire la terenurile din domeniul lor privat, asemenea oricarui proprietar particular.

Legea nr. 69/1991 prevede ca instrainarea bunurilor apaninand domeniului privat al comunelor, oraselor sau judetelor, schimburilor de terenuri, delimitarea sau partajarea imobilelor aflate in indiviziune cu acest domeniu privat, renuntarile la drepturi sau recunoasterile de drepturi in favoarea tertelor persoane se fac pe baza de expertiza insusita de consiliu (art. 84 alin. 3). In continuare, aceeaasi lege prevede ca vanzarea, concesionarea, inchirierea si locatia de gestiune se fac prin licitatie publica (art. 84 alin. 2).

## 2. Regimul juridic al terenurilor proprietate privata

Terenurile proprietate privata, indiferent de titularul lor, se afla in circuitul civil, adica ele pot fi dobandite si instrainate potrivit dispozitiilor de drept comun si cu respectarea dispozitiilor speciale din Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor. Indiferent ca sunt situate in intravilanul sau extravilanul localitatilor si indiferent de intinderea suprafetei, terenurile pot fi instrainate numai prin acte juridice incheiate in forma autentica. (art. 2 alin. 1 din Legea nr. 54/1998).

Legea instituie unele limitari privind instrainarea si respectiv dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor astfel:

1 - In cazurile de dobandire prin acte juridice intre vii, proprietatea dobanditorului nu poate depasi 200 ha teren agricol, in echivalent arabil de familie, sub sanctiunea reduciunii actului juridic de instrainare pana la limita suprafetei legale (art. 2 alin. 2 si 3 din Legea nr. 54/1998).

2 - Terenurile atribuite prin constituirea dreptului de proprietate nu pot fi instrainate prin acte juridice intre vii, timp de 10 ani, socotiti de la inceputul anului urmator celui in care s-a facut inscrierea proprietatii asupra lor. Actul de instrainare incheiat cu nerespectarea acestui termen este lovit de nulitate absoluta. Constatarea nulitatii poate fi ceruta in justitie de catre primar, prefect, procuror, precum si de orice persoana interesata (art. 32 din Legea nr. 18/1991 rep.).

Vanzarea de terenuri agricole situate in extravilan se poate face numai prin exercitarea dreptului de

preemptiune (drept de preferință la preț egal), (art. 5 din Legea nr. 54/1998). Dreptul de preemptiune revine coproprietarilor, proprietarilor vecini și arendașilor. Dacă toți își manifestă intenția de a cumpăra imobilul, proprietarul are dreptul să aleagă pe oricare dintre ei. Exercițierea dreptului de preemptiune se face în toate cazurile printr-un intermediar consiliul local în raza căruia este situat terenul. Procedura exercitării dreptului de preemptiune este următoarea:

-Ea va cuprinde numele și prenumele vânzătorului, suprafața și Proprietarul terenului care dorește să-și instrăineze terenul este obligat să înainteze oferta de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, la consiliul local în aceeași zi secretarul unității administrativ-teritoriale va afișa oferta, cu semnătura și cu aplicarea stampilei, la sediul primăriei. Ea va cuprinde numele și prenumele vânzătorului, suprafața și categoria, precum și locul unde este situat terenul (art. 6 alin. 2 din Lege) Potrivit legii oferta trebuie să cuprindă și prețul cerut de către vânzător, numai astfel putându-se exercita efectiv dreptul de preemptiune. Detinatorii dreptului de preemptiune sunt obligați să se pronunțe în scris asupra ofertei acestuia în termen de 45 de zile de la data afișării ofertei de vânzare, și vor arăta prețul oferit.

Oferta de cumpărare se înregistrează la primărie în cazul în care, în termenul prevăzut de lege, își exercită dreptul de preemptiune mai mulți titulari, vânzătorul are dreptul să aleagă pe acela dintre ofertanți care oferă prețul cel mai bun. Dacă prețul oferit de titularii dreptului de preemptiune nu este convenabil proprietarului, acesta fiind mai mic decât cel solicitat prin oferta de vânzare, atunci el poate să vândă terenul oricărei persoane.

Dacă în termenul prevăzut de lege nici unul dintre titularii dreptului de preemptiune nu și-a manifestat voința de a cumpăra terenul, acesta se vinde în mod liber. În fața notarului public, dovada publicității ofertei de vânzare se face cu actul eliberat vânzătorului de către secretarul unității administrativ-teritoriale după expirarea termenului de exercitare a dreptului de preemptiune. Vânzarea terenurilor agricole din extravilan cu nerespectarea dispozițiilor legale privind exercitarea dreptului de preemptiune este sancționată cu nulitatea relativă a contractului de vânzare-cumpărare (art. 14, alin. 1 din Legea nr. 54/1998).

În afara acestor restricții ale exercitării dreptului de proprietate asupra terenurilor, legea instituie și o interdicție a instrăinării sub orice formă a terenurilor cu privire la titlul cărora există litigii la instanțele judecătorești, pe tot timpul soluționării acestor litigii (art. 15 alin. 1 din Legea nr. 54/1998). Instrăinările încheiate cu nerespectarea acestei prohibiții legale sunt lovite de nulitate absolută. Nulitatea va fi constatată de către instanța judecătorească la cererea oricărei persoane interesate și a procurorului. În acest sens, serviciile de transcriptiuni și inscripțiuni, precum și birourile de carte funciara ale judecătoriilor vor evidenția, în registrele de publicitate opozițiile de instrăinare formulate de partea interesată și, în aceste cazuri, vor refuza eliberarea certificatelor de sarcini necesare autentificării instrăinărilor solicitate de persoanele care vor să instrăineze.

O altă interdicție instituită de lege se referă la cetățenii străini și apatrizii care nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România (art. 3 alin. 1 din Legea nr. 54/1998). În schimb, Legea prevede în mod expres că cetățenii români cu domiciliul în străinătate pot dobândi terenuri în România, atât prin acte juridice între vii, cât și prin moștenire (art. 3 alin. 2 din Legea nr. 54/1998).

În fine, legea interzice persoanelor juridice străine să dobândească terenuri în România prin acte juridice între vii sau pentru cauza de moarte (art. 3 alin. 3 din Legea nr. 54/1998) Legea precizează însă că, în cazul terenurilor ce fac obiectul investițiilor persoanelor fizice sau juridice străine, sunt și rămân aplicabile dispozițiile legislației în vigoare privind regimul juridic al investițiilor străine (art. 3 alin. 4 din Legea nr. 54/1998). . Introducerea terenurilor agricole în circuitul urban Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale - PUZ, aprobate potrivit legii.

Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire. Suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se comunică de către președintele consiliilor județene, de primarul general al municipiului București sau de primari, în termen de 10 zile de la eliberarea autorizației de construire, oficiilor teritoriale de cadastru, în vederea stabilirii taxei, în conformitate cu categoria de folosință agricolă și cu fertilitatea solului, conform evidențelor agricole, și pentru operare în aceste evidente, potrivit prevederilor legale 4.

Schimbul de terenuri Schimbul de terenuri proprietate privată se poate face cu acordul partilor contractante prin act autentic. Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea absolută a actului de

schimb. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobandeste situatia juridica a terenului inlocuit, cu respectarea drepturilor si a sarcinilor constituite anterior in conditiile legii.

Potrivit legii, terenurile agricole proprietate publica, indiferent de titularul care le administreaza, nu pot face obiectul schimbului (art. 12 alin. 3 din Legea nr. 54/1998). Punerea in posesie a noilor detinatori, in urma schimbului realizat, se face de catre delegatul oficiului de cadastru agricol si organizarea teritoriului agricol judetean sau al municipiului Bucuresti in prezenta partilor contractante sau a reprezentantilor acestora operandu-se modificarile survenite in documentele cadastrale si in registrul agricol. Obligatiile pe care le au, potrivit legii, persoanele carora li s-a constituit dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, de a-si stabili domiciliul si de a-si gospodari in localitatile in care este situat terenul. Nerespectarea acestor conditii atrage pierderea dreptului de proprietate asupra terenului si a constructiilor de orice fel realizate pe acesta. Pentru teren nu se vor acorda despagubiri iar pentru constructii proprietarul va primi o despagubire egala cu valoarea reala a acestora (art. 49 alin. 1 si 2 din Legea nr. 18/1991 rep).

Constatarea neindeplinirii de catre persoanele respective a acestor obligatii se face de catre prefect care prin ordin atesta pierderea dreptului de proprietate si trecerea acestuia, dupa caz, in proprietatea privata a comunei, orasului sau a municipiului in a carui raza este situat terenul (art. 49 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 rep.). In ce priveste terenurile agricole situate in intravilan, legea prevede ca instrainarea lor este libera (art. 4 din Legea nr. 54/1998).

### **3. Introducerea terenurilor agricole in circuitul urban**

Ulterior aprobarii Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse in intravilanul localitatilor si unele terenuri din extravilan, numai in conditii temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale - PUZ, aprobate potrivit legii.

Terenurile destinate construirii, evidentiate in intravilan, se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire. Suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se comunica de catre presedintele consiliilor judetene, de primarul general al municipiului Bucuresti sau de primari, in termen de 10 zile de la eliberarea autorizatiei de construire, oficiilor teritoriale de cadastru, in vederea stabilirii taxei, in conformitate cu categoria de folosinta agricola si cu fertilitatea solului, conform evidentelor agricole, si pentru operare in aeeste evidente, potrivit prevederilor legale

### **4. Schimbul de terenuri**

Schimbul de terenuri proprietate privata se poate face cu acordul partilor contractante prin act autentic. Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea absoluta a actului de schimb. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobandeste situatia juridica a terenului inlocuit, cu respectarea drepturilor si a sarcinilor constituite anterior in conditiile legii. Potrivit legii, terenurile agricole proprietate publica, indiferent de titularul care le administreaza, nu pot face obiectul schimbului (art. 12 alin. 3 din Legea nr. 54/1998). Punerea in posesie a noilor detinatori, in urma schimbului realizat, se face de catre delegatul oficiului de cadastru agricol si organizarea teritoriului agricol judetean sau al municipiului Bucuresti in prezenta partilor contractante sau a reprezentantilor acestora operandu-se modificarile survenite in documentele cadastrale si in registrul agricol. Obligatiile pe care le au, potrivit legii, persoanele carora li s-a constituit dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, de a-si stabili domiciliul si de a-si gospodari in localitatile in care este situat terenul. Nerespectarea acestor conditii atrage pierderea dreptului de proprietate asupra terenului si a constructiilor de orice fel realizate pe acesta. Pentru teren nu se vor acorda despagubiri iar pentru constructii proprietarul va primi o despagubire egala cu valoarea reala a acestora (art. 49 alin. 1 si 2 din Legea nr. 18/1991 rep).

Constatarea neindeplinirii de catre persoanele respective a acestor obligatii se face de catre prefect care prin ordin atesta pierderea dreptului de proprietate si trecerea acestuia, dupa caz, in proprietatea privata a comunei, orasului sau a municipiului in a carui raza este situat terenul (art. 49 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 rep.).

In ce priveste terenurile agricole situate in intravilan, legea prevede ca instrainarea lor este libera (art. 4 din Legea nr. 54/1998).