

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 insesizabile (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 insesizabile, 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 insesizabile.

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 domeiului 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:

- A. 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 reducatiei actului juridic de instrainare pana la limita suprafetei legale (art. 2 alin. 2 si 3 din Legea nr. 54/1998).
- B. 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 preemtiune (drept de preferinta la pret egal), (art. 5 din Legea nr. 54/1998). Dreptul de preemtiune revine coproprietarilor, proprietarilor vecini si arendasilor. Daca toti isi manifesta intentia de a cumpara imobilul, proprietarul are dreptul sa aleaga pe oricare dintre ei. Exercitarea dreptului de preemtiune se face in toate cazurile printr-un intermediu consiliului local in raza caruia este situat terenul. Procedura exercitarii dreptului de preemtiune este urmatoarea:

Ea va cuprinde numele si prenumele vanzatorului, suprafata si Proprietarul terenului care doreste sa-si instraineze terenul este obligat sa inainteze oferta de vanzare a terenului agricol situat in extravilan, la consiliul local in aceeasi zi secretarul unitatii administrativ-teritoriale va afisa oferta, cu semnatura si cu aplicarea stampilei, la sediul primariei. Ea va cuprinde numele si prenumele vanzatorului, suprafata si categoria, precum si locul unde este situat terenul (art. 6 alin. 2 din Lege) Potrivit legii oferta trebuie sa cuprinda si pretul cerut de catre vanzator , numai astfel putandu-se exercita efectiv dreptul de preemtiune. Detinatorii dreptului de preemtiune sunt obligati sa se pronunte in scris asupra ofertei acestuia in termen de 45 de zile de la data afisarii ofertei de vanzare, si vor arata pretul oferit.

Oferta de cumparare se inregistreaza la primarie in cazul in care, in termenul prevazut de lege, isi exercita dreptul de preemtiune mai multi titulari, vanzatorul are dreptul sa aleaga pe acela dintre ofertanti care ofera pretul cel mai bun. Daca pretul oferit de titularii dreptului de preemtiune nu este convenabil proprietarului, acesta fiind mai mic decat cel solicitat prin oferta de vanzare, atunci el poate sa vanda terenul oricarei persoane.

Daca in termenul prevazut de lege nici unul dintre titularii dreptului de preemtiune nu si-a manifestat vointa de a cumpara terenul, acesta se vinde in mod liber. In fata notarului public, dovada publicitatii ofertei de vanzare se face cu actul eliberat vanzatorului de catre secretarul unitatii administrativ-teritoriale dupa expirarea termenului de exercitare a dreptului de preemtiune. Vanzarea terenurilor agricole din extravilan cu nerespectarea dispozitiilor legale privind exercitarea dreptului de preemtiune este sanctionata cu nulitatea relativa a contractului de vanzare-cumparare (art. 14, alin. 1 din Legea nr 54/1998).

In afara acestor restrictii ale exercitarii dreptului de proprietate asupra terenurilor, legea instituie si o interdictie a instrainarii sub orice forma a terenurilor cu privire la titlul carora exista litigii la instantele judecatoresti, pe tot timpul solutionarii acestor litigii (art. 15 alin. 1 din Legea nr 54/1998). Instrainarile incheiate cu nerespectarea acestei prohibitiile legale sunt lovite de nulitate absoluta. Nulitatea va fi constatata de catre instanta judecatoreasca la cererea oricarei persoane interesate si a procurorului. In acest sens, serviciile de transcriptiuni si inscriptiuni, precum si birourile de carte funciara ale judecatoriilor vor evidentia, in registrele de publicitate opozitiile de instrainare formulate de partea interesata si, in aceste cazuri, vor refuza eliberarea certificatelor de sarcini necesare autentificarii instrainarilor solicitate de persoanele care vor sa instraineze.

O alta interdictie instituita de lege se refera la cetatenii straini si apatrizii care nu pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor in Romania (art. 3 alin. 1 din Legea nr. 54/1998), In schimb, Legea prevede in mod expres ca cetatenii romani cu domiciliul in strainatate pot dobandi terenuri in Romania, atat prin acte juridice intre vii, cat si prin mostenire (art. 3 alin. 2 din Legea nr. 54/1998).

In fine, legea interzice persoanelor juridice straine sa dobandeasca terenuri in Romania prin acte juridice intre vii sau pentru cauza de moarte (art. 3 alin. 3 din Legea nr. 54/1998) Legea precizeaza insa ca, in cazul terenurilor ce fac obiectul investitiilor persoanelor fizice sau juridice straine, sunt si raman aplicabile dispozitiile legislatiei in vigoare privind regimul juridic al investitiilor straine (art. 3 alin. 4 din Legea nr. 54/1998). . 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, evidentiata 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 aceste 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).

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, evidentiata 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 aceste 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).