



CONSILIUL LEGISLATIV

Enunț de propunere legislativă al Senatului

Bp. 133 / 2.4.2026

Enunț de propunere legislativă al Senatului
255 / 20.04.2026

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru 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

Analizând propunerea legislativă pentru 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 (b133/10.03.2026), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/1241/16.03.2026 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D221/17.03.2026,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 73/1993, republicată, și al art. 29 alin. (4) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:

1. Propunerea legislativă are ca obiect 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.

Potrivit Expunerii de motive, soluția legislativă preconizată este argumentată prin faptul că „*Considerăm că acest proiect de lege este foarte necesar pentru societatea românească întrucât ar asigura securitatea economică a fermierilor și cetățenilor români, precum și protejarea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, în contextul în care puterea de cumpărarea a cetățeanului român este încă*

inferioară comparativ cu cea a cetățenilor europeni din statele mai dezvoltate”.

2. Prin conținutul său normativ, proiectul 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.

3. Precizăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

4. Referitor la **Expunerea de motive**, constatăm că nu sunt prezentate clar și complet **măsurile concrete ce se urmăresc a fi stabilite prin prezenta propunere**. Astfel, instrumentul de motivare nu conține **justificarea temeinică** a soluției legislative preconizate pentru art. 3¹, ceea ce contravine dispozițiilor art. 32 alin. (2) teza I din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia *„Motivarea trebuie să se refere la **forma finală a proiectului de act normativ**”*.

În actuala redactare, Expunerea de motive nu respectă structura instrumentului de prezentare și motivare prevăzută de art. 31 din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nefiind prezentate, printre altele, cerințele care reclamă intervenția normativă, cu referire specială la insuficiențele și neconcordanțele reglementărilor în vigoare, implicațiile pe care noua reglementare le are asupra legislației în vigoare, compatibilitatea cu reglementările comunitare în materie, cu deciziile Curții de Justiție a Uniunii Europene, precum și consultările derulate în vederea elaborării proiectului de act normativ.

Atragem atenția asupra faptului că o fundamentare sumară nu asigură înțelegerea soluțiilor preconizate și, cu precădere, a scopului și a corectitudinii acestora în raport cu jurisprudența obligatorie a Curții Constituționale¹ și a Curții de la Luxemburg.

¹ Cu privire la problematica lipsei de fundamentare temeinică a actelor normative, Curtea Constituțională a reținut în Decizia nr. 139/2019 că *„În lipsa motivării, în sensul arătat, a legii adoptate, nu se poate cunoaște rațiunea legiuitorului, esențială pentru înțelegerea, interpretarea și aplicarea acesteia. (...) Caracterul sumar al instrumentului de prezentare și motivare, precum și lipsa de fundamentare temeinică a actelor normative au fost sancționate de Curtea Constituțională în jurisprudența sa, în raport cu aceleași exigențe de claritate, predictibilitate a legii și securitate a raporturilor juridice impuse de art. 1 alin. (5) din Constituție, cu invocarea deopotrivă a normelor de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative”*.

5. Analizând conținutul propunerii legislative, precizăm că soluția legislativă preconizată pentru art. 3¹ încalcă prevederile art. 44 alin. (2) și art. 148 alin. (2) din Constituția României.

De lege lata, 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 momentul 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 Tratatului 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 prevăzută în Tratatul de aderare a expirat la data de 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 a celor de mai sus, 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.

PRESEDINTE

Florin JOACHACHE

București
Nr. 305/01.04.2026