



PARLAMENTUL ROMÂNIEI
CAMERA DEPUTAȚILOR
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ
doc@cdep.ro

SUPRAFAȚA MAXIMĂ DE TEREN DEȚINUTĂ CU TITLU DE PROPRIETATE

NOIEMBRIE 2021

În general, în statele membre ale Uniunii Europene nu există restricții privind suprafețele de teren deținute cu titlu de proprietate de persoane fizice sau juridice, indiferent de modul de dobândire (convenție, moștenire legală sau testamentară, hotărâre judecătorească etc.), în temeiul art.17(1) al Cartei Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene (drept fundamental comun tuturor Constituțiilor statelor membre ale UE și recunoscut de jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene):

Orice persoană are dreptul de a deține în proprietate, de a folosi, de a dispune și de a lăsa moștenire bunurile pe care le-a dobândit în mod legal. Nimeni nu poate fi lipsit de bunurile sale decât pentru o cauză de utilitate publică, în cazurile și condițiile prevăzute de lege și în schimbul unei despăgubiri juste acordate în timp util pentru pierderea pe care a suferit-o. Folosința bunurilor poate fi reglementată prin lege, în limitele impuse de interesul general.

Excepții există, însă, atunci când este vorba despre terenuri agricole și terenuri forestiere. În materialul [Restricții privind vânzarea terenurilor agricole](#) (material documentar anexat), întocmit în cadrul Direcției studii și documentare legislativă, în noiembrie 2021, sunt cuprinse în tabel reglementările statelor membre ale UE privind dobândirea terenurilor agricole în funcție de cetățenia/ naționalitatea persoanei fizice/ juridice.

În ceea ce privește dobândirea titlului de proprietate asupra terenurilor agricole sau forestiere prin moștenire *ab intestat* sau prin moștenire testamentară, în unele state există anumite restricții, astfel cum sunt prezentate pe portalul european de justiție [e-justice](#).

1. În **Ungaria**, în cazul în care testatorul a transmis dreptul de proprietate asupra unui teren agricol prin testament, este necesară o aprobare din partea unei autorități publice (organ administrativ agricol) emisă sub forma unei autorizații (secțiunea 34 din Legea privind tranzacțiile cu terenuri) pentru ca moștenitorul desemnat în testament să obțină dreptul de proprietate. Potrivit secțiunii 5 (7) din Legea privind tranzacțiile cu terenuri, pentru persoanele care dețin calitatea de *fermieri* (cetățeni maghiari sau cetățeni ai unui alt stat membru UE care au fost înregistrați de către autoritățile competente într-un registru oficial ținut în acest scop), **limita superioară a dimensiunii terenului agricol care poate fi deținut este de 300 hectare**; această limită trebuie să includă suprafața de teren deținută deja de către persoana respectivă și suprafața de teren asupra căreia persoana își exercită deja drepturi de uzufruct (secțiunea 16.1 din Legea privind tranzacțiile cu terenuri). Persoanele fizice care nu sunt *fermieri*, însă care sunt cetățeni maghiari sau cetățeni ai unui alt stat membru UE pot dobândi dreptul de proprietate asupra unui teren agricol **dacă suprafața terenului agricol aflat în posesia lor, împreună cu**

suprafața terenului agricol pe care doresc să îl dobândească, nu depășește un hectar (secțiunea 10.2 din Legea privind tranzacțiile cu terenuri).

2. În **Slovacia**, art.23 din Legea nr.180/1995 privind anumite măsuri pentru soluționarea drepturilor de proprietate asupra terenurilor, astfel cum a fost modificată, stabilește: *Cu excepția cazului în care prezenta lege prevede altfel, un act juridic sau o hotărâre judecătorească privind soluționarea dreptului de coproprietate sau o hotărâre judecătorească privind succesiunea nu poate, prin împărțirea terenurilor existente enumerate la art.21(1), să aibă ca rezultat un teren agricol mai mic de 2.000 m² sau un teren forestier mai mic de 5.000 m². Dacă beneficiarii nu soluționează succesiunea terenurilor în conformitate cu condițiile prevăzute de lege sau dacă instanța nu poate stabili cota de proprietate pentru fiecare beneficiar, instanța va hotărî ca terenul să intre în proprietatea beneficiarilor care sunt cel mai bine plasați pentru a-l administra. De asemenea, instanța se pronunță cu privire la obligația acestui beneficiar de a ajunge la o înțelegere cu ceilalți beneficiari.*
3. În **Bulgaria**, legislația prevede două limite suplimentare, prin legi speciale, privind succesiunea asupra bunurilor imobile, ca urmare a caracterului special al acestora. Astfel, potrivit art.36 din Legea privind proprietatea și exploatarea terenurilor agricole, atunci când cetățenii străini dobândesc un drept de proprietate asupra unui teren agricol ca urmare a unei succesiuni legale, dar nu îndeplinesc condițiile prevăzute de Tratatul de aderare a Republicii Bulgaria la UE, sau atunci când nicio altă dispoziție nu este prevăzută într-un acord internațional ratificat în temeiul art.22(2) din Constituția Republicii Bulgaria, aceștia sunt obligați, în termen de trei ani de la deschiderea succesiunii, să transfere dreptul de proprietate persoanelor care au dreptul să dobândească astfel de bunuri. O limită similară este prevăzută la art.24(1) din Legea privind pădurile: atunci când un cetățean străin dobândește un drept de proprietate asupra pădurilor și a terenurilor forestiere prin succesiune legală, dar nu îndeplinește condițiile prevăzute în Tratatul de aderare a Republicii Bulgaria la UE, sau atunci când nicio altă dispoziție nu este prevăzută într-un acord internațional ratificat în temeiul art.22(2) din Constituția Republicii Bulgaria, aceștia sunt obligați, în termen de trei ani de la deschiderea succesiunii, să transfere dreptul de proprietate persoanelor care au dreptul să dobândească astfel de bunuri.
4. În **Slovenia**, există reguli speciale care reglementează moștenirea exploatațiilor agricole, stabilite în Legea privind moștenirea exploatațiilor agricole. Principiul general este acela de a preveni divizarea fermelor în cazul unei succesiuni. De regulă, numai un singur moștenitor poate avea drept de proprietate asupra fermei, însă acesta trebuie să îndeplinească condiții suplimentare. Dacă testatorul a avut

drepturi depline asupra fermei, aceasta este moștenită de către moștenitorul care are intenția de a continua activitatea fermei și care a fost ales de comun acord cu ceilalți moștenitori. Dacă moștenitorii nu pot ajunge la un consens, moștenitorul care și-a dovedit intenția de a continua activitatea fermei, de exemplu prin participarea sau finalizarea unor cursuri de formare în domeniu, are prioritate în fața tuturor celorlalți moștenitori.