DOBÂNDIREA ŞI ÎNCETAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ ŞI ALE FONDULUI SILVIC DE CĂTRE PERSOANELE STRĂINE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Tatiana TABUNCIC, Andrei DIGORI

Reglementarea legală în materia dreptului de proprietate al străinilor şi apatrizilor o reprezintă art. 128 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova [1], care stabileşte că „[m]odul şi condițiile de exercitare a dreptului de proprietate al persoanelor fizice şi juridice străine, precum şi al apatrizilor pe teritoriul Republicii Moldova sunt reglementate prin lege". Astfel, aceste categorii de persoane pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în Republica Moldova în condițiile prevăzute de legea specială.

Deci, rezultă necesitatea existenței unei legi speciale care ar reglementa modul şi condițiile de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor de către străini. Aceasta lege specială este *Legea nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământurilor* (în continuare – *Legea nr. 1308/1997*) [3] prin care este reglementată dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către persoanele fizice şi juridice străine, precum şi apatrizi. Astfel, dată instituie o incapacitate pentru persoanele străine în dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau ale fondului silvic. Pornind de la conținutul conform art. 6 alin. (3) din *Legea nr. 1308/1997,* cetățenii străini sau apatrizii pot deveni proprietari de terenuri cu destinație agricolă sau ale fondului silvic doar prin moştenire legală sau testamentară.

Prin acte juridice între vii se exclude dobândirea de către aceşti subiecţi a dreptului de proprietate asupra acestor bunuri, deoarece conform art. 6 alin. (2) din *Legea nr.1308/1997* dreptul de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinaţie agricolă aparţine statului, persoanelor fizice cetăţeni ai Republicii Moldova, precum şi persoanelor juridice al căror capital social nu conţine investiţii străine.

Conform art. 6 alin. (3) din *Legea nr. 1308/1997,* în cazul în care cetăţenii străini sau apatrizii devin proprietari de terenuri cu destinaţie agricolă sau ale fondului silvic prin moştenire legală sau testamentară, ei au dreptul de a le înstrăina prin acte juridice între vii numai cetăţenilor Republicii Moldova. Unii autori susţin că „[î]n aceste cazuri, conform art. 340 alin. (1) [din Codul civil al Republicii Moldova], persoanele care au dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor pe care nu le pot avea în proprietate urmează să le înstrăineze în decursul unui an din momentul dobândirii dreptului de proprietate" [5, p.115]. Deci, atunci când se vor întruni condiţiile art. 6 alin. (3) din *Legea nr. 1308/1997* dreptul lor de proprietate dobândit în condiţiile legii încetează în temeiul art. 340 din Cod civil al Republicii Moldova (în continuare – *CC RM*) [2] prin înstrăinarea bunurilor pe care, conform legii, persoana nu le poate avea în proprietate. În opinia autorilor sus-menţionaţi, norma art. 340 din CC RM „este aplicabilă la o anumită categorie de persoane care nu pot avea în proprietate o anumită categorie de bunuri" [5, p.115], fiind adus exemplul art. 6 alin. (2) din *Legea nr.1308/1997* conform căruia dreptul de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinaţie agricolă aparţine statului, persoanele fizice cetăţeni ai Republicii Moldova, precum şi persoanelor juridice al căror capital social nu conţine investiţii străine.

Autorii deduc din norma dată „că în Republica Moldova se admite proprietatea cetăţenilor şi a persoanelor juridice ale altor state, cu excepţia proprietăţii asupra terenurilor cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic" [5, p.115]. Este dificil de ajuns la această concluzie reieşind din conţinutul normelor citate. Or, art. 6 alin. (2) din *Legea nr. 1308/1997* limitează cercul subiectelor înzestrate cu dreptul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole acestea fiind statul, persoanelor fizice cetăţeni ai Republicii Moldova, precum şi persoanelor juridice al căror capital social nu conţine investiţii străine. Doar aceste categorii de persoane pot cumpără şi vinde aceste bunuri,

însă este dificil de ajuns la concluzia că această normă face inadmisibilă deținerea terenurilor cu destinație agricolă cu drept de proprietate de către cetățenii străini dobândit prin alte modalități decât vânzare-cumpărare. Legea admite posibilitatea dobândirii de către cetățenii străini sau apatrizii în proprietate de terenuri cu destinație agricolă sau ale fondului silvic prin moştenire legală sau testamentară. În acest caz, conform art. 6 alin. (3) din *Legea nr. 1308/1997* ei sunt înzestrați cu dreptul de a le înstrăina prin acte juridice între vii numai cetățenilor Republicii Moldova. Se impune întrebarea: de unde rezultă obligația acestora de a le înstrăina în termen de un an în timp ce niciun act normativ în vigoare nu stabileşte inadmisibilitatea deținerii de către aceştia în proprietate a unor astfel de bunurilor? Or, norma alin. (3) art.6 din *Legea nr. 1308/1997* stabileşte clar că „[...] *ei au dreptul de a le înstrăina prin acte juridice între vii numai cetățenilor Republicii Moldova*" [evid. ns.].

Sub imperiul art.38 din *Legea nr.459 din 22.01.1991 cu privire la la proprietate* [4] în Republica Moldova era admisă proprietatea cetățenilor şi a persoanelor juridice ale altor state, a organizațiilor internaționale şi a persoanelor fără cetățenie (cu excepția proprietății asupra terenurilor cu destinație agricolă şi ale fondului silvic, în afară de cazurile de dobândire a unor asemenea bunuri prin moştenire legală şi testamentară). Deci din redacția acestui articol era clar că nu era admisă proprietatea cetățenilor şi persoanelor juridice ale altor state, organizațiilor internaționale şi persoanele fără cetățenie asupra terenurilor cu destinație agricolă şi ale fondului silvic, în afară de cazurile de dobândire a unor asemenea bunuri prin moştenire legală şi testamentară. Iar odată ce nu era admisă proprietatea lor, în cazurile de dobândire a unor asemenea bunuri prin moştenire legală şi testamentară, se impunea înstrăinarea acestor bunuri. De fapt, comentariul la art. 340 CC RM în Comentariul Codului civil al Republicii Moldova [6, p.628] se face trimitere exact la art. 38 din *Legea nr.459 din 22.01.1991 cu privire la proprietate,* lege care la moment este abrogată. În redacția actuală a normelor invocate *supra*, devine dificil de susținut că în cazul în care cetățenii străini sau apatrizii devin proprietari de terenuri cu destinație agricolă sau ale fondului silvic prin moştenire legală sau testamentară, ei sunt obligați prin prisma art. 340 CC RM să le înstrăineze în decurs de un an.

Or, pentru aplicarea art. 340 CC RM, este necesar să se întrunească condiția de bază, şi anume – cea a dobândirii dreptului de proprietate asupra unui bun care, conform legii, nu poate să-i aparțină cu drept de proprietate. Deci se impune necesitatea existenței unei legi care să prevadă expres că nu este admis dreptul de proprietate asupra bunului, în cazul nostru asupra terenurilor cu destinație agricolă sau ale fondului silvic.

Referințe:

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994*,* În: *Monitorul Oficial,* nr. 1 din 12.08.1994, în vigoare din 27.08.1994.
2. Codul civil al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr. 1107 din 06.06.2002, În: *Monitorul Oficial,* nr. 82-86 din 22.06.2002.
3. Legea nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământurilor. În: *Monitorul Oficial,* nr. 147-149 din 06.12.2001.
4. Legea nr.459 din 22.01.1991 cu privire la proprietate. În: *Monitorul Oficial,* nr. 3-6 din 30.06.1991, abrogată prin Legea nr.54 din 02.03.2007, În: *Monitorul Oficial,* nr. 43-46 din 30.03.2007.
5. BAIEŞ, S. şi ROŞCA, N. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Ed. a III-a. Chişinău: Tipografia Centrală, 2016. 272 p.
6. BAIEŞ, S. *Comentariul la art.340 din Codul civil al Republicii Moldova.* În: *Comentariul Codului civil al Republicii Moldova,* Vol. I. Chişinău: ARC, 2005. 816 p.