

## Cum poți cumpara o proprietate în România?



**Cumpararea unui imobil în România, rezidențial sau nerezidențial, cum ar fi apartament, casa, cladire de birouri, hala industrială, poate fi realizată de cetățeni români, cetățeni ce aparțin unor state membre UE, precum și cetățeni străini. În ceea ce privește cumpararea terenurilor în România, în special a celor agricole, legea prevede anumite dispoziții speciale referitoare la cumpararea acestora, fiind esențială cunoașterea legislației ce reglementează astfel de tranzacții. În acest sens, Societatea de avocatură Pavel, Margarit și Asociații recomandă apelarea la un avocat specializat în construcții și imobiliare care poate face toate operațiunile pentru cumpararea unei proprietăți în România.**

Fie că vorbim despre cumpararea unui apartament, a unei case, cladire de birouri sau hala industrială, avem nevoie de o atenție sporită pentru detaliile legale: de la documentele care atestă dreptul de proprietate al vânzătorului până la extrase de cartea funciara, certificate fiscale, certificate energetice, expertize tehnice și, bineînțeles, încheierea de contracte de vânzare-cumparare sau procese-verbale de predare-primire.

De asemenea, un avocat specializat în imobiliare poate realiza un raport de due-dilligence imobiliar pentru a analiza situația juridică a imobilului.

Începând cu anul 2012, cetățenii statelor membre Uniunii Europene și ai Spațiului economic european pot cumpara terenuri intravilane în România, în timp ce terenurile agricole, padurile și terenurile forestiere pot fi dobândite de către persoanele enumerate odată cu 1 ianuarie 2014.

Așadar, cetățenii UE pot deține terenuri, apartamente sau case în România, întocmai ca cetățenii români. Cetățenii străini și apatrizii vor dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condițiile reglementate prin tratate internaționale pe baza de reciprocitate.

În ceea ce privește terenurile agricole situate în extravilan, legea prevede dispoziții speciale referitoare la vânzarea-cumpararea acestora.

### **Cadrul legal aplicabil privind cumpararea unui teren agricol situat în extravilan în România**

Legea 17/2014 stabilește măsuri privind reglementarea vânzării terenurilor agricole situate în extravilan ce se aplică cetățenilor români, respectiv cetățenilor unui stat membru al UE sau ai ASEE ori Confederației Elvețiene.

Cetațenii straini pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe baza de reciprocitate, în condițiile prezentei legi.

Cu privire la cetățenii straini care nu se încadrează în prevederile mai sus menționate, aceștia vor putea deține dreptul de proprietate exclusiv asupra cladirilor, dobândind un drept de superficie asupra terenului aferent acestora.

Exista opțiuni pentru ca aceștia sa dețină proprietatea asupra terenurilor, spre exemplu, prin intermediul înființării unei societăți comerciale române.

Legea menționată prevede dispoziții speciale referitoare la înstrainarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, fiind obligatorie respectarea condițiilor de fond și forma prevazute de Codul Civil și a dispozițiilor referitoare la dreptul de preempțiune.

Începând cu 1 februarie 2021, sunt aplicabile dispozițiile Legii nr. 175/2020, astfel încât toți cei care doresc sa vânda sau sa cumpere teren agricol au o serie de obligații. O parte dintre ele au ramas valabile din Legea nr. 17/2014, fiind aduse modificari în special în ceea ce privește aspectele ce țin de drepturile de preempțiune asupra suprafețelor scoase la vânzare, regulile aplicându-se exclusiv suprafețelor aflate în extravilanul localităților.

Pavel, Margarit și Asociații a asistat numeroși clienți în proiecte de cumparare de imobile, menționând cu titlu de exemplu cumpararea de case, apartamente, terenuri, cladiri de birouri, hale industriale.

### **Sanctiunea nerespectarii dispozițiilor Legii nr. 175/2020**

Înstrainarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fara respectarea dreptului de preempțiune sau fara obținerea avizelor necesare încheierii contractului de vânzare în forma autentica de catre notar sau pronunțarii de catre instanța a unei hotarâri judecatorești care sa țina loc de contract de vânzare este interzisa, fiind sancționata cu nulitatea absoluta.

Așadar, este esențiala cunoașterea legislației atunci când se dorește cumpararea unei proprietăți în România. Un avocat specializat poate furniza informațiile necesare, putând asista și cu realizarea unui raport de due-dilligence imobiliar care sa cuprinda informații referitoare privind caracteristicile imobilului, proprietari, situația juridica a imobilului, eventualele riscuri și impedimente legale la cumparare, sa redacteze antecontracte sau contracte de vânzare-cumparare, oferind totodata și asistența și reprezentare în procesul de negociere în vederea încheierii de contracte.

\*\*\*\*\*

Societatea de avocatura Pavel, Margarit și Asociații s-a situat în acest an pe locul 2 în România în clasamentul firmelor de avocatura de business cu cea mai relevanta expertiza, realizat de publicația Legal 500. Societatea de avocatura este recunoscuta la nivel internațional și de ghidul IFLR 1000 Financial and Coporate 2021. De asemenea, Pavel, Margarit și Asociații este singura societatea de avocatura din România recomandata de directorul internațional Global Law Experts din Londra în aria de practica Dispute Resolution.