

Expunere de motive

Un aspect important al intrării în vigoare a *Legii 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* îl constituie reglementarea unor măsuri privind dobândirea prin vânzare-cumpărare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aflate în extravilanul localităților, măsuri menite a evita accentuarea fărâmițării proprietăților agricole în paralel cu realizarea comasării acestor terenuri în vederea creșterii suprafețelor fermelor agricole și constituirea unor suprafețe viabile economic în scopul consolidării pieței funciare românești.

În conformitate cu normele Legii 17/2014, vânzarea se va face după parcurgerea obligatorie a procedurii de publicitate, respectându-se dreptul de preempțiune și prețul din oferta de vânzare. Dreptul de preempțiune poate fi valorificat de preemptorii menționați în art. 4 alin. (1) al legii (coproprietari, arendași, vecini, Statul Român).

Numai ca, în practică, există și o situație mai puțin plăcută dată de efectuarea în perioada premergătoare intrării în vigoare a Legii 17/2014, a numeroase tranzacții privind înstrăinarea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole prin încheierea unor promisiuni de vânzare – cumpărare, acte în care se prevedea faptul că prețul se achită integral la data încheierii promisiunii iar încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică și transferul dreptului de proprietate se vor realiza după întocmirea documentațiilor cadastrale. În unele situații însă obținerea documentației cadastrale s-a făcut cu întârziere din motive ce nu pot fi puse în

sarcina proprietarilor de terenuri – greșeli în titlurile de proprietate, neconcordanțe între suprafețele cuprinse în acte și cele reieșite ca urmare a măsurătorilor etc.

Odata cu intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014, procedura de urmat în cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, este cea susmenționată (existența dreptului de preempțiune pentru anumite categorii) ceea ce face ca numeroși investitori în pofida faptului că au un drept de creanță asupra terenurilor respective să nu și-l poată valorifica, fiind excluși din categoria preemtorilor. Singurii care aveau posibilitatea definitivării achiziției prin întocmirea unui contract de vânzare – cumpărare, așa cum era stabilit în art. 20 alin. (1) din Legea 17/2014, erau aceia care aveau întocmite promisiuni de vânzare – cumpărare autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a legii, apărând astfel o diferențiere clară între promisiunile autentificate la notariat și cele neautentificate, creându-se o inegalitate între acestea, deși dreptul de creanță era asemănător.

Ca urmare a acestei inegalități, Curtea Constituțională, prin Decizia 755/2014 constată ca fiind neconstituționale prevederile art. 20 alin. (1) din Legea 17/2014, ceea ce a dus la inaplicabilitatea acestor prevederi.

În consecință, promitenții – cumpărători, deși deținători ai acestor drepturi de creanță, se văd puși în situația de a apela la procedura prevăzută de Legea nr. 17/2014 (publicare ofertă, aplicarea dreptului de preempțiune etc.) fapt ce ar conduce tocmai la pierderea acestui drept de creanță, ei neavând drept de preempțiune, deși dreptul de creanță este unul ocrotit de lege, creditorul având dreptul la îndeplinirea obligației conform Codului Civil. Ba mai mult, promisiunile anterioare datei de intrare în vigoare a Legii 17/2014 prevedeau prețul de la data încheierii lor și ținând cont de creșterea valorii terenurilor înregistrată în ultimii ani, prețul pe care un astfel de promitent - cumpărător îl va fi plătit la data încheierii este cu siguranță mai mic decât prețul pieței la data vanzării efective, ceea ce obligă părțile fie la a declara prețuri nereale pentru a nu excede cadrul legal, fie la a nu putea respecta, din motive obiective, promisiunea făcută.

Prezenta propunere legislativă vine să reglementeze tocmai această situație în sensul stabilirii unui interval de timp pentru finalizarea contractelor de vânzare-cumpărare care au la bază existența unor astfel de promisiuni (antecontracte, pacte de opțiune) încheiate înainte de intrarea în vigoare a Legii 17/2014.

Ca urmare a celor prezentate mai sus vă înaintăm spre dezbatere și aprobare *Propunerea legislativă pentru completarea art. 20 din 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.*

Inițiator:

Deputat PSD,

Marian Neacșu

