

EXPUNERE DE MOTIVE

pentru *pentru modificarea și completarea Legii 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

În perioada premergătoare intrării în vigoare a Legii 17/2014 s-au încheiat numeroase tranzacții privind înstrăinarea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, determinate, pe de o parte, de dorința unor investitori, autohtoni sau străini, de a desfășura activități agricole în exploatații mari și pe de altă parte de lipsa de interes a proprietarilor de a exploata în regie proprie aceste terenuri, determinați fiind de randamentul scăzut al unui astfel de mod de exploatare, influențat negativ de suprafețele mici deținute în proprietate și gradul mare de fărâmițare al terenurilor agricole.

Unele dintre aceste tranzacții au constat în încheierea unor promisiuni de vânzare-cumpărare care prevedea că prețul se achită integral la data încheierii promisiunii iar transferul dreptului de proprietate (încheierea contractului de vânzare – cumpărare) se va realiza după întocmirea documentațiilor cadastrale.

Datorită reglementărilor în vigoare privind executarea documentațiilor tehnice de cadastru și, ulterior, intabulării dreptului de proprietate, prevăzute în regulamentele OCPI privind desfășurarea acestei activități (Ordinul 633/2006 cu modificările și completările ulterioare) activitatea de cadastrare și atribuire a numerelor cadastrale pentru terenurile aflate în extravilan a fost puternic îngreunată, proprietarii de terenuri agricole aflându-se, de multe ori, în imposibilitatea executării acestor lucrări datorită unor cauze obiective (neconcordanțe între suprafețele măsurate și cele atribuite prin titluri de proprietate, numeroase greșeli în tipărirea numelui proprietarilor sau vecinilor pe titlurile de proprietate, documentații cadastrale întocmite anterior de către proprietari vecini care trebuiau rectificate de către aceștia, etc.).

Aceste fapte au făcut ca la intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014, care prevedea procedura de urmat în cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, numeroși investitori

să se găsească în situația de a aplica această procedură, fiind excluși din categoria preemptorilor, în condițiile în care aceștia aveau un drept de creanță asupra terenurilor respective. Singurii care aveau posibilitatea să definitiveze achiziția prin întocmirea unui contract de vânzare – cumpărare, așa cum era stabilit în art. 20 al. (1) din L. 17/2014, erau aceia care aveau întocmite promisiuni de vânzare - cumpărare autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a legii. Această excepție a făcut o diferențiere clară între promisiunile autentificate la notariat și cele neautentificate, creând o inegalitate între acestea, în condițiile în care dreptul de creanță era asemănător.

Prin Decizia nr. 755/2014, Curtea Constituțională a României constată că prevederile art. 20 al (1) din Legea 17/2014, care făceau această diferențiere, sunt neconstituționale.

Efectul acestei decizii este acela că aceste prevederi nu mai pot fi aplicate, cu consecința pentru deținătorii acestor drepturi de creanță, respectiv promitenții - cumpărători, de a apela la procedura prevăzută de Legea nr.17/2014 (publicare ofertă, aplicarea dreptului de preempțiune, etc...)

O eventuală apelare la această procedură ar duce inevitabil la pierderea acestui drept de creanță în condițiile în care acești promitenți - cumpărători nu au un drept de preempțiune, drept care poate fi valorificat de preemptorii menționați în art. 4 al. (1) din L. 17/2014 (coproprietari, arendași, vecini, Statul Român).

Conform Codului Civil și legislației în vigoare, dreptul de creanță este ocrotit de lege, creditorul având dreptul la îndeplinirea obligației.

Așa cum prevăd 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.

Promisiunile încheiate anterior intrării în vigoare a Legii 17/2014 prevedeau prețul de la data încheierii, în fapt un preț mai mic decât cel de la data vânzării efective. Este de notorietate faptul că prețul terenurilor agricole a crescut vertiginos în ultimii ani și este, în continuare, în creștere. De aceea prețul plătit de promitentul - cumpărător la data încheierii promisiunii va fi mai mic decât prețul pieții de la data vânzării efective. Practic, părțile sunt puse în situația ori de a nu putea respecta promisiunea făcută din cauze obiective (cu consecințele de vigoare, respectiv plata de daune, plata unui preț mai mare decât cel negociat, etc.) ori de a declara prețuri nereale pentru a se încadra în prevederile Legii nr.17/2014.

În acest mod promitenții - cumpărători sunt înlăturați, practic, de la posibilitatea obligării debitorului la executarea promisiunii făcute (conf. Art. 1.516 și 1.669 Cod civil).

Tocmai de aceea, **soluția logică și juridică pe care noi îndrăznim să o propunem** se referă la, **înregistrarea** tuturor actelor de dobândire a acestor terenuri în cadrul unor Registre speciale ținute de către Consiliile Locale pe raza cărora este situat terenul, **în termen de 90 de zile lucrătoare**, urmând ca apoi acestea să fie predate către Direcția Agricolă Județeană spre păstrare și publicare.

Astfel, propunem următoarea variantă a textului de lege:

Art. 4 alin. (1) „*Transferul dreptului de proprietate, prin vânzare sau sub orice altă formă (dare în plată, contract de schimb și altele) - cu excepția prevederilor art. 20 - a terenurilor agricole situate în extravilan, se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale.*”

Astfel, s-ar crea posibilitatea eliminării eludării legii prin încheierea unor acte juridice având ca obiect transferul dreptului de proprietate (schimb cu sultă disproporționată, dare în plată și altele).

Iar la art. 20 propunem următoarea modificare: **alin. (4)** „*Dispozițiile prezentei legi, în special cele ale art. 4 alin. (1), nu se aplică persoanelor care au încheiat orice acte autentice sau sub semnătură privată (antecontracte, promisiuni de vânzare, contract de schimb și altele), prin care se obligă să transfere dreptul de proprietate, asupra terenurilor agricole situate în extravilan în baza unor acte încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014.*”

În acest scop, ele trebuie înregistrate la Primăria unde se află situat terenul în termen de 90 de zile lucrătoare de la republicarea Legii, împreună cu declarația pe propria răspundere care atestă că terenul a fost dobândit anterior intrării în vigoare a prezentei Legi, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații.”

Art. 20 alin. (5) „*În acest sens se va crea un Registru Special de Evidență a terenurilor vândute anterior intrării în vigoare a prezentei Legi, în cadrul Primăriei. Registrul Special se va transmite de către Primărie în termen de 10 zile de la expirarea termenului prevăzut la art. 20 alin.*”

(4) la Direcția Agricolă de pe raza județului unde se află terenul. Direcția Agricolă va păstra și publica pe site-ul de internet al acesteia în termen de maxim o lună de zile de la preluarea registrelor, conținutul acestora, publicare ce va asigura publicitatea și opozabilitatea vânzărilor încheiate anterior intrării în vigoare a prezentei Legi, față de terți..”

Art. 20 alin. (6) „În cazul neînregistrării în Registrul Special a actelor prevăzute la art. 20 alin. (4), promitenții-cumpărători nu vor fi excluși de la aplicarea prevederilor art. 4 alin. (1).”

Art. 20 alin. (7) „Actele prevăzute la art. 20 alin. (4) pot fi notate în Cartea Funciară, în situația în care s-a deschis o Carte Funciară pentru aceste imobile, având efect de publicitate față de terți și nu efect translativ de proprietate.”

De asemenea, vă transmitem o propunere de modificare a **art. 5 alin.**

„(1) În toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul a fost încheiat potrivit dispozițiilor legale în vigoare la data semnării lui.

(2) În urma rămânerii definitive a hotărârii reclamantul – promitentul-cumpărător - în numele promitentului-vânzător (pârâtul), va parcurge procedura de preempțiune prevăzută de Legea nr. 17/2014, la prețul stabilit în antecontract și confirmat de către instanță, iar în urma obținerii avizului favorabil și a îndeplinirii condițiilor prevăzute la art. 3, art. 4 și art. 9 din Lege, acesta are posibilitatea de a-și înscrie dreptul de proprietate în Cartea Funciară.

(3) În cazul în care pronunțarea hotărârii judecătorești s-a solicitat pentru situația prevăzută la art. 20 alin. (4), nu se impune îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 3, art. 4 și art. 9 din Lege, în vederea înscrierii dreptului de proprietate în Cartea Funciară.

(4) Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.”

Tocmai de aceea se solicită instanțelor judecătorești pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, pentru că promitentul-vânzător nu dorește încheierea pe cale amiabilă a unui contract de vânzare notarial și în consecință nu va îndeplini niciodată procedura de preempțiune, iar promitentul-cumpărător nu este îndreptățit să întreprindă această procedură. Actuala formulare este neaplicabilă, deoarece îngreudește irevocabil accesul la justiție, atât prin diferențierea făcută între actele încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 și actele

încheiate ulterior acesteia, promitentul-cumpărător neavând posibilitatea solicitării validării dreptului său de proprietate prin instanță.

Prin adoptarea acestei soluții s-ar pune de acord rațiunea pentru care a fost emisă Legea 17/2014 cu prevederile dreptului comun (Codul civil cu privire la drepturile de creanță) și cu cele ale Constituției României (art. 16 alin. (1) din Constituție, teza referitoare la interzicerea privilegiilor).

În baza celor prezentate supun dezbaterii și aprobării, celor două Camere ale Parlamentului României, propunerea legislativă *pentru modificarea și completarea Legii 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 :

Senator PNL de Tulcea

Octavian Motoc

