



Parlamentul României
Senat

Lege

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

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

Art.I.- 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.178 din 12 martie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 4 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.4.- (1) Înstrăinarea, prin vânzare, 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 și rudelor de gradul I, al arendașilor, tinerilor fermieri, al proprietarilor de terenuri agricole vecini, precum și al statului

român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale.

(2) Arendașul care dorește să cumpere terenul agricol arendat situat în extravilan trebuie să dețină această calitate în temeiul unui contract de arendare valabil încheiat și înregistrat potrivit dispozițiilor legale, cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei și să îndeplinească următoarele condiții:

a) în cazul arendașilor persoane fizice să facă dovada domiciliului situat pe raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul ce face obiectul ofertei de vânzare, stabilit pe o perioadă de 3 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

b) în cazul arendașilor persoane juridice, asociații să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 3 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

c) în cazul arendașilor persoane juridice, cu acționariat altă persoană juridică, asociații acesteia să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 3 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

(3) În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către tinerii fermieri, prioritate la cumpărarea terenului supus vânzării are tânărul fermier care desfășoară activități în zootehnie.

(4) În sensul prezentei legi, *tânăr fermier* reprezintă tânărul cu vârsta de până la 40 de ani care intenționează să desfășoare sau desfășoară activități agricole.

(5) În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către proprietarii de terenuri agricole vecine, prioritatea la cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan se stabilește astfel:

a) proprietarul de teren agricol vecin care are hotarul comun cu latura mare a terenului ce face obiectul ofertei de vânzare;

b) în cazul în care terenul ce face obiectul ofertei de vânzare are două laturi mari ori toate laturile egale, prioritate la cumpărarea acestui teren are proprietarul de teren agricol vecin tânăr fermier;

c) proprietarii de teren agricol vecini care au hotarul comun cu terenul ce face obiectul ofertei de vânzare, în ordinea descrescătoare a lungimii hotarului comun cu terenul în cauză;

d) în cazul în care latura mare sau una dintre laturile egale ale terenului ce face obiectul ofertei de vânzare are hotarul comun cu un teren situat pe raza altei unități administrativ-teritoriale, prioritate la cumpărarea terenului are

proprietarul de teren agricol vecin cu domiciliul/reședința în raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul.

(6) Prin excepție de la dispozițiile alin.(1), înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Solicitarea și utilizarea certificatului de carte funciară sau, în condițiile legii, a certificatului de sarcini la încheierea contractelor translativ de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credințe atât a părților din contract, cât și pentru profesionistul instrumentator, cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară.”

2. După articolul 4 se introduc două noi articole, art.4¹ și 4², cu următorul cuprins:

„Art.4¹.-(1) În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se poate face către persoanele fizice care au domiciliul/reședința în raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul ce face obiectul ofertei de vânzare, stabilit pe o perioadă de cel puțin 3 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare.

(2) Condițiile prevăzute la alin.(1) nu se aplică în cazul cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan de către tinerii fermieri, definiți conform dispozițiilor prezentei legi.

(3) În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, înstrăinarea, prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se poate face către persoanele juridice cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

a) sediul social și/sau sediul secundar situat în raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul ce face obiectul ofertei de vânzare, stabilit pe o perioadă de cel puțin un an, anterior înregistrării ofertei de vânzare;

b) desfășoară activități agricole în raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul ce face obiectul ofertei de vânzare pentru o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării acestei oferte;

c) prezintă înscrisurile din care să reiasă că din venitul total al ultimilor 3 ani fiscali, minimum 75% reprezintă venit din activități agricole;

d) asociații să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de cel puțin 3 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

e) în cazul în care acționariatul este o altă persoană juridică, asociații acestora să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de cel puțin 3 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

(4) În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, potențialii cumpărători pot depune la primărie un dosar care să cuprindă documentele doveditoare privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art.4¹, în termen de 30 de zile de la expirarea termenului de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2).

(5) Documentele doveditoare privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.(1) și (3), se stabilesc prin normele metodologice de aplicare a prezentei legi.

(6) În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, dacă niciunul dintre potențialii cumpărători, în termenul legal, nu îndeplinește condițiile pentru a putea cumpăra terenul agricol situat în extravilan, înstrăinarea acestuia, prin vânzare, se poate face către orice persoană fizică sau juridică.

Art.4².- (1) Terenurile agricole situate în extravilan se pot înstrăina prin vânzare, după o perioadă de 15 ani de la data cumpărării, în baza prevederilor prezentei legi.

(2) Transferul dreptului de proprietate, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan, ulterior vânzării prevăzute la alin.(1) se realizează numai către statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.

(3) Proprietarii terenurile agricole situate în extravilan au obligația să le utilizeze direct sau indirect pentru desfășurarea activităților agricole de la data cumpărării.

(4) Terenurile agricole situate în extravilan nu pot constitui garanții în cazul contractelor de împrumut cu ipotecă imobiliară, cu excepția contractelor de credit încheiate cu instituțiile de credit sau instituțiile financiare nebancare.”

3. La articolul 6, alineatele (2) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(2) În termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii prevăzute la alin.(1), primăria are obligația să afișeze timp de 45 de zile lucrătoare oferta de vânzare la sediul său și, după caz, pe pagina de internet a acesteia.

(3) Primăria are obligația de a transmite structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, denumită în continuare *structura centrală*, respectiv Direcțiilor pentru agricultură județene sau a municipiului București, denumite în continuare *structuri teritoriale*, după caz, precum și Agenției Domeniilor Statului, un dosar care să cuprindă lista preemtorilor, copiile cererii de afișare, ale ofertei de vânzare și ale documentelor doveditoare prevăzute la alin.(1), procesul-verbal de afișare a ofertei, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației.”

4. La articolul 6, după alineatul (4) se introduc patru noi alineate, alin.(5)-(8), cu următorul cuprins:

”(5) Primăria are obligația de a transmite structurii centrale, respectiv, structurilor teritoriale, după caz, dosarul prevăzut la art.4¹ alin.(4), în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației.

(6) Primăria are obligația să comunice în scris intenția de vânzare a terenului, proprietarilor terenurilor vecine cu suprafața de teren care face obiectul intenției de vânzare.

(7) Notificarea se va transmite în termen de 3 zile de la data înregistrării intenției de vânzare și va fi însoțită în copie de planul parcellar al suprafeței de teren.

(8) În cazul în care suprafața de teren care face obiectul intenției de vânzare se află la limita a două teritorii administrative, primăria va notifica autoritatea publică locală cu care aceasta se învecinează, care la rândul ei va notifica proprietarii terenurilor vecine.”

5. Articolul 7 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.7.- (1) Titularul dreptului de preempțiune trebuie ca, în termenul de 45 de zile lucrătoare, să își manifeste în scris intenția de cumpărare, să comunice acceptarea ofertei vânzătorului și să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afișată. Primăria va afișa, în termen de 3 zile de la înregistrarea acceptării ofertei de vânzare, datele prevăzute în normele metodologice de aplicare a prezentei legi, respectiv le va trimite pentru afișare pe site către structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz.

(2) Comunicarea acceptării ofertei vânzătorului se înregistrează la primărie de către titularul dreptului de preempțiune însoțită de documentele justificative, prevăzute de normele metodologice de aplicare a prezentei legi.

(3) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), mai mulți preemptori de rang diferit își manifestă în scris intenția de cumpărare, la același preț și în aceleași condiții, se aplică prevederile art.4.

(4) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), mai mulți preemptori de același rang își manifestă în scris intenția de cumpărare și niciun alt preemptor de rang superior nu a acceptat oferta, la același preț și în aceleași condiții, se aplică prevederile art.4.

(5) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), un preemptor de rang inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalți preemptori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț, cu respectarea prevederilor art.4 alin.(2) și (3).

(6) Procedura prevăzută la alin.(5) se va desfășura o singură dată, în termen de 10 zile de la împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2).

(7) În termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, primăria are obligația să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemptorilor, potențiali cumpărători, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

(8) Dacă, în termenul de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), primăria constată că niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, se aplică dispozițiile art.4¹ alin.(4) și art.6 alin.(5). Vânzarea terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare prevăzută la art.6 alin.(1), în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta ori cu nerespectarea condițiilor prevăzute la art.4¹ atrage nulitatea absolută.

(9) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art.6 alin.(2), respectiv în termenul de 10 zile prevăzut la alin.(6), vânzătorul modifică datele înscrise în oferta de vânzare, acesta reia procedura de înregistrare a cererii prevăzute la art.6 alin.(1), cu respectarea dispozițiilor prezentei legi.”

6. După articolul 7 se introduce un nou articol, art.7¹, cu următorul cuprins:

„Art.7¹.-(1) Înaintea de împlinirea termenului prevăzut la art.6 alin.(2), vânzătorul poate depune la primăria unde a fost înregistrată cererea de afișare a ofertei de vânzare o cerere prin care solicită retragerea ofertei. În acest caz primăria va încheia un proces-verbal de anulare a procedurii prevăzută de prezenta

lege și va comunica o copie a acestuia structurii centrale sau structurii teritoriale, după caz și Agenției Domeniilor Statului.

(2) În situația în care, înainte de împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), titularul dreptului de preempțiune înregistrează la primărie o cerere de renunțare la comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare, se aplică prevederile dispozițiilor art.4¹ alin.(4), respectiv art.6 alin.(5).

(3) În cazul în care, înainte de împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), unul dintre titularii dreptului de preempțiune care și-au manifestat acceptarea ofertei, înregistrează la primărie o cerere de renunțare la comunicarea de acceptare, se aplică prevederile art.4.”

7. Articolul 9 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.9.- (1) Avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, pentru cazurile prevăzute la art.4 alin.(2), (3) și (5), se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală.

(2) Avizul necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, pentru cazul prevăzut la art.4¹ alin.(1) și (3) sau la art.7¹ alin.(2), se emite de către structurile teritoriale, pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală.

(3) Anularea avizelor prevăzute la alin.(1) și (2) emise de structura centrală sau structurile teritoriale intervine ca urmare a decesului vânzătorului sau a decesului preemptorului, înainte de încheierea contractului de vânzare sau anterior pronunțării hotărârii judecătorești care să țină loc de contract de vânzare, după caz.

(4) Autoritatea emitentă a avizelor prevăzute la alin.(1) și (2), poate îndrepta erorile materiale din cuprinsul actului, din oficiu sau la cererea persoanei interesate.”

8. Articolul 10 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.10.- (1) Verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute la art.4 și art.4¹ se va face de către structura centrală, respectiv de către structurile teritoriale de la locul situării imobilului, după caz, în termen de 10 zile lucrătoare de la expirarea termenului de 45 de zile lucrătoare prevăzut la art.6 alin.(2) sau a

termenului prevăzut la art.7 alin.(6) și alin.(9). În cazul îndeplinirii condițiilor legale, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului pentru verificare, structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, vor emite avizul/avizul final necesar încheierii contractului de vânzare.

(2) În cazul în care niciun preemtor nu și-a manifestat intenția de cumpărare, verificarea îndeplinirii condițiilor de către potențialii cumpărători, prevăzute la art.4¹, se face de către structura centrală, respectiv de către structurile teritoriale de la locul situării imobilului, în termen de 10 zile lucrătoare de la împlinirea termenului prevăzut la art.6 alin.(5), după caz, și se emite avizul prevăzut la art.9 alin.(2).

(3) În situația în care, în urma verificărilor de către structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, se constată că preemtorul ales sau potențialul cumpărător nu îndeplinește condițiile prevăzute de prezenta lege, se va emite un aviz negativ, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului pentru verificare prevăzut la alin.(1) și (2).

(4) Avizele prevăzute la alin.(1)-(3) vor fi eliberate prin grija structurilor teritoriale. Avizele vor fi publicate pe site-urile proprii, în termen de 5 zile lucrătoare de la emitere, pentru o perioadă de 30 de zile.

(5) În situația în care nu s-a înregistrat nicio ofertă de cumpărare, la expirarea termenului prevăzut la art.4¹ alin.(4), în termen de 10 zile lucrătoare, primăriile emit procesul-verbal de finalizare a procedurii. Procesul-verbal se eliberează vânzătorului și se comunică structurii centrale sau structurilor teritoriale, după caz.

(6) Procedura de emitere și de eliberare a avizelor se stabilește prin normele metodologice de aplicare a prezentei legi.”

9. Articolul 11 se abrogă.

10. La articolul 14, literele c) și d) se modifică și vor avea următorul cuprins:

”c) vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan fără avizele structurii centrale, respectiv ale structurilor teritoriale ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, după caz, prevăzute la art.9 alin.(1) și (2);

d) nerespectarea dreptului de preempțiune în condițiile prevăzute la art.4 și a condițiilor prevăzute la art.4¹;

11. La articolul 14, după litera d) se introduce o nouă literă, lit.e) cu următorul cuprins:

”e) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art.6 alin.(2), (3) și (6) și art.7 alin.(1) și (7) de către primării;”

12. Articolul 15 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.15.- Contravențiile prevăzute la art.14 se sancționează cu amendă de la 100.000 lei la 200.000 lei.”

13. Articolul 16 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.16.- Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art.4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art.9 alin.(1) și (2) este interzisă și se sancționează cu nulitatea relativă.”

14. După articolul 16 se introduce un nou articol, art.16¹, cu următorul cuprins:

”Art.16¹.-Dispozițiile prezentei legi se aplică și actelor de dare în plată, de constituire ca aport la capitalul social al unei societăți sau orice alt act juridic între vii prin care se transferă dreptul de proprietate sau se constituie un alt drept real care să asigure posesia și folosința terenurilor agricole situate în extravilan, în măsura în care prin încheierea unor astfel de acte se eludează dispozițiile prezentei legi.”

15. Articolul 17 se modifică și va avea următorul cuprins:

”Art.17.- (1) Constatarea și sancționarea contravențiilor se fac de către:

- a) structurile centrale și locale cu atribuții în domeniu, aflate în subordinea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru contravențiile prevăzute la art.14 lit.d);

- b) instituția prefectului, în calitatea sa de autoritate publică, reprezentant al Guvernului pe plan local, pentru contravențiile prevăzute la art.14 lit.e);

- c) instituțiile abilitate pentru contravențiile prevăzute la art.14 lit.a)-c).

(2) Procedura privind constatarea și sancționarea contravențiilor se reglementează prin normele metodologice.”

16. La articolul 20, alineatele (1) și (2) se abrogă.

Art.II.- (1) Dispozițiile privind procedurile referitoare la ofertele de vânzare, exercitarea dreptului de preempțiune, controlul aplicării procedurii dreptului de preempțiune și procedura de emitere a avizelor necesare înstrăinării terenurilor sunt aplicabile cererilor formulate după data intrării în vigoare a prezentei legi, precum și cererilor aflate în curs de soluționare la această dată.

(2) În tot cuprinsul legii sintagma *vânzare-cumpărare* se înlocuiește cu sintagma *vânzare*.

Art.III.- Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art.IV.- În termen de 15 zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, se emit normele metodologice pentru aplicarea a prezentei legi, care se aprobă prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, al ministrului culturii, al ministrului apărării naționale și al ministrului afacerilor interne.

Acest proiect de lege a fost adoptat de Senat, în ședința din 22 mai 2018, cu respectarea prevederilor articolului 76 alineatul (1) din Constituția României, republicată.

p. PREȘEDINTELE SENATULUI



Adrian Țuțuianu