



Parlamentul României

SENATUL ROMÂNIEI	
CABINET	
SECREȚAR GENERAL	
Nr.	L 319
Data	2.10.1997

SENAT

Comisia juridică, de numiri,
disciplină, imunități și validări.

Comisia pentru agricultură,
industrie alimentară și silvicultură
NR XV 746 / 2.10.1997

Nr. XXIII / 566 / 28.10.97

R A P O R T

Privește: proiectul de lege privind circulația juridică a terenurilor.

Comisiile pentru agricultură, industrie alimentară și silvicultură, și juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări, sesizate cu adresa L.319/1997 pentru a se pronunța în fond, au dezbătut în zilele de 23 septembrie și 1 octombrie 1997, proiectul de lege privind circulația juridică a terenurilor, în forma adoptată de Camera Deputaților.

Prin Legea fondului funciar nr.18/1991, se stabilește la art.48, procedura de înstrăinare prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, în sensul că aceasta se face cu exercitarea dreptului de preemțiune, care este prevăzut a se realiza de către Agenția pentru Dezvoltare și Amenajare Rurală, titularii dreptului de preemțiune fiind în acest caz coproprietarii, vecinii, arendașii și statul.

Deoarece de la apariția Legii fondului funciar nr.18/1991 și pînă în prezent, Agenția pentru Dezvoltare și Amenajare Rurală nu s-a înființat, circulația terenurilor agricole din extravilan, a fost blocată, împiedicîndu-se formarea pieței funciare în România și implicit, realizarea de exploatații agricole viabile.

Proiectul de lege privind circulația juridică a terenurilor reglementează înainte de toate deblocarea circulației juridice a terenurilor din extravilan; în al doilea rînd se prevede o procedură simplificată a dreptului de preemțiune, rezumîndu-se la coproprietari, vecini, ori după caz, arendaș, cu dreptul proprietarului de a-și alege cumpărătorul în cadrul acestora precum și pentru vânzarea liberă în cazul că nu există interes la preemțiune. Statul a fost eliminat de la preemțiune.

Se mai are în vedere totodată, față de prevederile Legii nr.18/1991 majorarea suprafeței de teren ce poate fi dobîndită prin acte juridice

între vii, de la 100 la 200 ha, stabilirea dreptului cetățenilor români cu domiciliul în străinătate de a dobîndi terenuri și interdicția dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole de către cetățenii străini sau persoane juridice străine.

Proiectul de lege pe care îl supunem atenției pentru dezbatere și aprobare, se înscrie printre obiectivele programului ASAL aprobat de Guvern, și răspunde unor oportunități reale ale economiei de piață în domeniul fondului funciar.

În temeiul art.73 din Regulamentului Senatului, Comisia pentru agricultură, industrie alimentară și silvicultură, propune dezbaterea și adoptarea proiectului de lege privind circulația juridică a terenurilor, în forma adoptată de Camera Deputaților, cu modificările și amendamentele prevăzute la art.3, art.4, art.6, art.11, art.12, art.14, art.15, art.16, specificate în anexă.

Printre modificările principale, se menționează simplificarea exercitării dreptului de preemțiune prin scurtarea termenului de la 45 la 15 zile și eliminarea prețului minim de negociere, precum și reglementarea juridică a înstrăinărilor de terenuri prin vânzare-cumpărare pe bază de acte sub semnătură privată, pe perioada 1991-1997.

Completările și modificările de text au fost adoptate de către toți membrii comisiei, cu excepția D.lui Senator APOSTOLACHE Victor, care a propus amânarea dezbaterii proiectului de lege, pînă la adoptarea unei reglementări de sprijinire a producătorilor pentru cumpărarea de terenuri agricole și stabilirea de către organisme de specialitate a unor criterii de evaluare a terenurilor, precum și a D.lui Senator GHITIU Paul, care nu și-a exprimat motivele pentru votul negativ. La dezbaterile în Comisie pentru îmbunătățirea proiectului de lege privind circulația juridică a terenurilor, cît și la întocmirea raportului s-au avut în vedere observațiile pertinente și avizele comisiilor de specialitate, propunerile și opiniile reprezentanților Guvernului, precum și observațiile incluse în avizul Consiliului Legislativ.

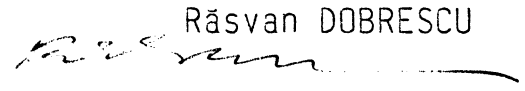
COMISIA PENTRU AGRICULTURA,
INDUSTRIE ALIMENTARA SI SILVICULTURA

Dr. Ing. Făcișă TRITA



COMISIA JURIDICA DE
NUMIRI, DISCIPLINA, IMUNITATI
SI VALIDARI

PRESEDINTE,
Răsvan DOBRESCU



Proiectul de Lege privind
circulația juridică a terenurilor

Nr. crt.	Nr. articol	Textul inițial al Guvernului	Textul Camerei Dep.	Textul propus de Comisie (SENAT)	Motivația
1	2	3	4	5	6
1.	<u>Art.1</u>	Terenurile proprietate privată, indiferent de titularul lor, sînt și rămîn în circuitul civil.Ele pot fi dobîndite și înstrăinate, cu respectarea dispozițiilor din prezenta lege.	Identic	Identic	
2.	<u>Art.2</u> -alin.(1)	(1) Terenurile situate în intravilanul și extravilanul localităților pot fi înstrăinate, indiferent de întinderea suprafeței, prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică.	(1) Terenurile situate în intravilanul și extravilan pot fi înstrăinate prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică.	Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat.	

1	2	3	4	5	6
3	-alin.(2)	(2) In cazul dobândirii prin acte juridice între vii, proprietatea funciară a dobânditorului nu poate depăși 200 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie.In sensul prezentei legi, prin noțiunea de familie se înțelege soții și copiii necăsătoriți, dacă gospodăresc împreună cu părinții lor.	(2) In cazul dobândirii prin acte juridice între vii, proprietatea funciară a dobânditorului nu poate depăși 200 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie.In sensul prezentei legi, prin familie se înțelege soții, și copiii lor minori.	Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat.	
4	<u>Art.3</u> -alin.(1)	(1) Cetățenii străini și apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor.	Identic	Identic	

1	2	3	4	5	6
5. -alin.(2)	(2) Persoanele fizice care au cetățenie română și domiciliul în străinătate pot dobândi în România prin acte juridice între vii și prin moștenire, terenuri de orice fel.	Identic		Identic	
6. -alin.(3)	(3) Persoanele juridice străine nu pot dobândi terenuri în România, prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte.	Persoanele juridice străine nu pot dobândi terenuri în România prin acte juridice între vii sau din cauză de moarte.		Textul Camerei Deputaților, nemodificat.	
7. -alin.(4)	(4) În cazul terenurilor ce fac obiectul investițiilor persoanelor juridice sau fizice străine sînt și rămîn aplicabile dispozițiile legii privind regimul juridic al investițiilor străine, nr.35/1991.	Identic		În cazul terenurilor ce fac obiectul investițiilor persoanelor juridice sau fizice străine sînt și rămîn aplicabile dispozițiile legii privind regimul juridic al investițiilor străine.	S-a eliminat sintagma "nr.35/91" lege a cărei prevederi se află în curs de modificare.

1	2	3	4	5	6
8. <u>Art.4</u>	Instrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în intravilanul localităților este liberă.	Instrăinarea terenurilor agricole situate în intravilan este liberă.	Eliminat	Prevederea este reglementată prin art.2 din lege (eliminare propusă și de către Consiliul Legislativ	
9. <u>Art.5</u>	Instrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților se face cu respectarea dreptului de preemțiune a coproprietarilor, vecinilor ori arendașilor.	Instrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan, se face cu respectarea dreptului de preemțiune al coproprietarilor, al vecinilor ori al arendașilor.	Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat.		
10. <u>Art.6</u> -alin.(1)	(1) Vânzătorul va înregistra oferta de vânzare a terenului agricol la Consiliul local în raza căruia este situat terenul.	Vânzătorul va înregistra oferta de vânzare a terenului agricol situat în extravilan la Consiliul local în raza căruia este situat terenul.	Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat.		

1	2	3	4	5	6
11.-alin.(2)	(2) În aceeași zi, primarul sau secretarul unității administrativ-teritoriale va afișa oferta, sub semnătură și cu aplicarea stampilei, la sediul primăriei. Oferta va cuprinde numele și prenumele vânzătorului, suprafața și categoria de folosință, locul unde este situat terenul, precum și prețul minim de la care începe negocierea.	Identic	Identic	În aceeași zi, secretarul unității administrativ-teritoriale va afișa oferta sub semnătură și cu aplicarea stampilei, la sediul primăriei. Oferta va cuprinde numele și prenumele vânzătorului, suprafața și categoria de folosință, precum și locul unde este situat terenul.	Pentru simplificare s-a eliminat sintagma "primarul", iar în final precizarea prețului minim de negociere.
12. <u>Art.7</u>	Titularii dreptului de preemțiune prevăzuți la art.5 trebuie să se pronunțe în scris asupra exercitării acestuia în termen de 45 de zile de la data afișării ofertei de vânzare, în care se va arăta și prețul oferit; oferta de cumpărare se înregistrează la primărie.	Identic	Identic	Titularii dreptului de preemțiune prevăzuți la art.5, își pot formula preemțiunea în scris, în termen de <u>15</u> zile de la data afișării ofertei de vânzare; oferta de cumpărare se înregistrează la primărie.	Pentru operativitate, s-a redus timpul de 45 de zile pentru exercitarea preemțiunii, la 15 zile. De asemenea s-a eliminat precizarea prețului oferit.

1	2	3	4	5	6
13. <u>Art.8</u>	In cazul în care		Identic	Identic	
	în termen prevăzut la art.7				
	își exercită dreptul de preem-				
	țiune mai mulți titulari din				
	categoria prevăzută la art.5,				
	vînzătorul are dreptul de a				
	alege pe cel care oferă un				
	preț mai mare.				
14. <u>Art.9</u>	Dacă prețul oferit		Dacă prețul oferit	Textul Camerei	
	conform art.8 nu satisface		conform art.8 nu este	Deputaților, nemo-	
	pe vînzător, acesta poate		convenabil vînzătorului,	dificat.	
	vinde terenul oricărei alte		acesta poate vinde tere-		
	persoane, cu condiția de a		nul oricărei alte persoane.		
	obține un preț mai mare decît				
	prețul cel mai mare oferit				
	de unul dintre titularii				
	dreptului de preemțiune.				

1	2	3	4	5	6
15. <u>Art.10</u>	Dacă în termenul prevăzut la art.7 nici unul dintre titularii dreptului de preemțiune nu și-a manifestat voința de a cumpăra terenul, acesta se vinde liber.		Identic	Identic	
16. <u>Art.11</u>	În fața notarului public dovada publicității prevăzută la art.6 se face cu actul eliberat de primar vânzătorului, după expirarea termenului de 45 de zile prevăzut la art.7.		Identic	Dovada publicității prevăzută la art.6 se face cu actul eliberat de secretar vânzătorului, după expirarea termenului de <u>15</u> zile prevăzut la art.7.	Punerea de acord cu prevederile art.6, alin.(2) modificat.
17. <u>Art.12</u>	(1) Schimbul de terenuri între persoane fizice sau între persoane juridice private, ori între persoane fizice și persoane juridice private se face cu acordul acestora, prin act autentic dispozițiile art.2 fiind aplicabile.		(1) Schimbul de terenuri între persoane fizice sau între persoane juridice private, ori între persoane fizice și persoane juridice private, se face cu acordul acestora, dispozițiile art.2 alin.(2) rămânând aplicabile.	Textul Camerei Deputaților nemo-dificat.	

1	2	3	4	5	6
18	-alin.(2)	(2) Schimbul de terenuri între persoane juridice care au în administrare terenuri agricole proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și între societățile comerciale care au în patrimoniu terenuri agricole în care statul deține acțiuni în majoritate sau între acestea și persoane fizice, se face prin act autentic.	(2) În cazurile prevăzute la alin.(1) schimburile se fac prin act autentic.	Textul Camerei Deputaților nemo-	dificat.
19.	-alin.(3)	(3) Terenurile agricole proprietate publică nu pot face obiectul schimbului.	Terenurile agricole proprietate publică, indiferent de titularul care le administrează, nu pot face obiectul schimbului.	Textul Camerei Deputaților, nemo-	dificat.

1	2	3	4	5	6
20. -alin.(4)	(4) Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobîndește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale.	Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobîndește situația juridică a terenului pe care îl grevau, cu respectarea drepturilor reale.	Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobîndește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale și sarcinilor pe care le avea acesta.	Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobîndește situația juridică a terenului înlocuit, cu respectarea drepturilor reale și sarcinilor pe care le avea acesta.	Exprimare corectă recomandată și de Consiliul Legislativ.
21. <u>Art.13</u>	Punerea în posesie a noilor deținători, în urma schimbului realizat, potrivit art.12 alin.2, se face de către delegatul Oficiului județean sau al municipiului București de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol, în prezența persoanelor care efectuează schimbul, operîndu-se în documentele cadastrale și în registrul agricol modificările survenite.	Punerea în posesie a noilor deținători, în urma schimbului realizat, în condițiile art.12, alin.(1), se face de către delegatul Oficiului județean sau al municipiului București de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol, în prezența reprezentanților persoanelor juridice și a persoanelor fizice, părți în contractul de schimb, operîndu-se în documentele cadastrale și în registrul agricol modificările survenite.	Textul Camerei Deputaților, nemodificat.		

1	2	3	4	5	6
22. Art.14	(1) Nerespectarea	Nerespectarea dispo-	Nerespectarea	Exprimare	
-alin.(1)	dispozițiilor art.2 alin. 1-3 atrage nulitatea absolută a actului de vânzare-cumpărare, iar nerespectarea dispozițiilor art.5, art.6 și art.9 atrage nulitatea relativă a acestuia.	zițiilor art.2 și art.12 alin.(1) și (2) atrage nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, a contractului de schimb, iar nerespectarea art.5 și 6, atrage nulitatea relativă a respectivelor acte.	dispozițiilor art.2 și art.12 alin.(1) și (2), <u>se sancționează</u> cu nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, a contractului de schimb, iar nerespectarea art.5 și art.6 <u>se sancționează cu nulitatea relativă a contractelor.</u>	corectă.	
23. -alin.(2)	(2) Nulitatea absolută poate fi cerută de procuror, primar, precum și de orice persoană care are un interes legitim, iar nulitatea relativă, numai de către titularii dreptului de preemțiune.	Constatarea de către instanțele judecătorești a nulității absolute se face la cererea procurorului, a primarului, precum și a altor persoane care au un interes legitim.	Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat.		

1	2	3	4	5	6
24. <u>Art.15</u> -alin.(1)	-	(1) Sînt interzise înstrăinările, sub orice formă, a terenurilor cu privire la titlul cărora există litigii la instanțele judecătorești, pe tot timpul soluționării acestor litigii.	Sînt interzise înstrăinările sub orice formă a terenurilor cu privire la titlul <u>de proprietate asupra</u> cărora există litigii la instanțele judecătorești, pe tot timpul soluționării acestor litigii.	Exprimare mai clară.	
25. -alin.(2)	-	(2) Instrăinările încheiate cu încălcarea prevederilor alin.(1) sînt nule. Nulitatea va fi constatată de instanța judecătorească la cerea oricărei persoane interesate și a procurorului.	Textul Camerei Deputaților, nemodificat.		

1	2	3	4	5	6
26. -alin.(3)	-	(3) Serviciile de transcripțiuni și inscripțiuni precum și birourile de Carte funciară de pe lângă judecătoria, vor evidenția, în registrele de publicitate, opozițiile de înstrăinare formulate de partea interesată și în aceste cazuri vor refuza eliberarea certificatelor de sarcini, necesare autentificării înstrăinărilor, solicitate de persoanele care vor să înstrăineze.		Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat.	
27. <u>Art.16</u>	-	Instrăinările realizate sub orice formă, în temeiul prevederilor prezentei legi, nu validează titlurile de proprietate ale înstrăinătorilor, dacă anterior înstrăinării acestea erau lovite de nulități absolute, izvorâte din încălcarea unor norme imperative ale Legii fondului funciar nr.18/1991.		Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat.	

1	2	3	4	5	6
28. <u>Art.16</u> -alin.(2) nou	-	-	(2) Persoanele fizice care au înstrăinat terenuri agricole în baza unor acte sub semnătură privată, după intrarea în vigoare a Legii fondului funciar nr.18/1991, pot încheia actul de vânzare-cumpărare, în fața notarului public, fără exercitarea dreptului de preemțiune prevăzut în lege.Cumpărătorul nu poate să-l înstrăineze decât după o perioadă de 5 ani de la data încheierii actului de vânzare-cumpărare.	Reglementarea juridică a înstrăinărilor de terenuri efectuate prin acte sub semnătură privată în perioada 1991-1997.	
29. <u>Art.17</u> (art.15 în textul Guv.)	Regimul circulației juridice a terenurilor cu destinație forestieră se stabilește prin lege specială.	Identic	Identic		

1	2	3	4	5	6
30.	<u>Art.18</u>	-	Dispozițiile prezentei legi se completează cu prevederile legislației civile în măsura în care acestea nu sînt contrare prevederilor prezentei legi.	Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat	
31.	<u>Art.19</u>	Pe data intrării în vigoare a prezentei legi, art.45-52 din Legea fondului funciar nr.18/1991, publicată în Monitorul Oficial nr.37 din 20 februarie 1991, modificată prin Legea nr. 29 din 1991, publicată în Monitorul Oficial nr.59 din 22 martie 1991, precum și orice alte dispoziții contrare, se abrogă.	Pe data intrării în vigoare a prezentei legi, Capitolul IV- Circulația juridică a terenurilor agricole, art.45-52 din Legea fondului funciar nr.18/1991, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.37 din 20 februarie 1991 cu modificările ulterioare, precum și orice alte dispoziții contrare se abrogă.	Textul Camerei Deputaților, nemo-dificat.	