

Parlamentul României

Senat

Lege

pentru modificarea şi completarea Legii nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei 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 şi de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.178 din 12 martie 2014, cu modificările şi completările ulterioare, se modifică şi se completează după cum urmează:

1. **Articolul 4 se modifică şi va avea următorul cuprins:**

„Art.4.- (1) Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condiţiilor de fond şi de formă prevăzute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, şi a dreptului de preempţiune al coproprietarilor şi rudelor de gradul I, al arendaşilor, tinerilor fermieri, al proprietarilor de terenuri agricole vecini, precum şi al statului

român, prin Agenţia Domeniilor Statului, în această ordine, la preţ şi în condiţii egale.

(2) Arendaşul care doreşte să cumpere terenul agricol arendat situat în extravilan trebuie să deţină această calitate în temeiul unui contract de arendare valabil încheiat şi înregistrat potrivit dispoziţiilor legale, cu cel puţin un an înainte de data afişării ofertei de vânzare la sediul primăriei şi să îndeplinească următoarele condiţii:

a) în cazul arendaşilor 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 arendaşilor 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 arendaşilor 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 preempţiune de către proprietarii de terenuri agricole vecine, prioritatea la cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan se stabileşte 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 unităţi administrativ-teritoriale, prioritate la cumpărarea terenului are

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

(6) Prin excepţie de la dispoziţiile 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 şi completările ulterioare.

(7) Solicitarea şi utilizarea certificatului de carte funciară sau, în condiţiile legii, a certificatului de sarcini la încheierea contractelor translative de proprietate privind bunurile imobile şi alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credinţe atât a părţilor din contract, cât şi 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.4^1 şi 4^2, cu următorul cuprins:

„Art.4^1.-(1) În cazul în care titularii dreptului de preempţiune nu îşi manifestă intenţia de a cumpăra terenul, înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se poate face către persoanele fizice care au domiciliul/reşedinţa în raza unităţii administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul ce face obiectul ofertei de vânzare, stabilit pe o perioadă de cel puţin 3 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare.

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

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

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

b) desfăşoară activităţi agricole în raza unităţii administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul ce face obiectul ofertei de vânzare pentru o perioadă de cel puţin 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 activităţi 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.4^1, 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.4^2.- (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 obligaţia de a transmite structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, denumită în continuare *structura centrală*, respectiv Direcţiilor pentru agricultură judeţene sau a municipiului Bucureşti, denumite în continuare *structuri teritoriale*, după caz, precum şi Agenţiei Domeniilor Statului, un dosar care să cuprindă lista preemptorilor, copiile cererii de afişare, ale ofertei de vânzare şi ale documentelor doveditoare prevăzute la alin.(1), procesul-verbal de afişare a ofertei, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării documentaţiei."

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

"(5) Primăria are obligaţia de a transmite structurii centrale, respectiv, structurilor teritoriale, după caz, dosarul prevăzut la art.4[1] alin.(4), în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării documentaţiei.

(6) Primăria are obligaţia să comunice în scris intenţia de vânzare a terenului, proprietarilor terenurilor vecine cu suprafaţa de teren care face obiectul intenţiei de vânzare.

(7) Notificarea se va transmite în termen de 3 zile de la data înregistrării intenţiei de vânzare şi va fi însoţită în copie de planul parcelar al suprafeţei de teren.

(8) În cazul în care suprafaţa de teren care face obiectul intenţiei 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 şi va avea următorul cuprins:

„Art.7.- (1) Titularul dreptului de preempţiune trebuie ca, în termenul de 45 de zile lucrătoare, să îşi manifeste în scris intenţia de cumpărare, să comunice acceptarea ofertei vânzătorului şi să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afişată. Primăria va afişa, 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 afişare pe site către structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz.

(2) Comunicarea acceptării ofertei vânzătorului se înregistrează la primărie de către titularul dreptului de preempţiune însoţită 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 mulţi preemptori de rang diferit îşi manifestă în scris intenţia de cumpărare, la acelaşi preţ şi în aceleaşi condiţii, se aplică prevederile art.4.

(4) În cazul în care, în termenul de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), mai mulţi preemptori de acelaşi rang îşi manifestă în scris intenţia de cumpărare şi niciun alt preemptor de rang superior nu a acceptat oferta, la acelaşi preţ şi în aceleaşi condiţii, 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 preţ superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalţi preemptori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preţ, cu respectarea prevederilor art.4 alin.(2) şi (3).

(6) Procedura prevăzută la alin.(5) se va desfăşura 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 obligaţia să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemptorilor, potenţiali cumpărători, în vederea verificării îndeplinirii condiţiilor legale.

(8) Dacă, în termenul de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), primăria constată că niciunul dintre titularii dreptului de preempţiune nu îşi manifestă intenţia de a cumpăra terenul, se aplică dispoziţiile art.4^1 alin.(4) şi art.6 alin.(5). Vânzarea terenului la un preţ mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare prevăzută la art.6 alin.(1), în condiţii mai avantajoase decât cele arătate în aceasta ori cu nerespectarea condiţiilor prevăzute la art.4^1 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 dispoziţiilor prezentei legi."

6. După articolul 7 se introduce un nou articol, art.7^1, cu următorul cuprins:

„Art.7^1.-(1) Înainte de împlinirea termenului prevăzut la art.6 alin.(2), vânzătorul poate depune la primăria unde a fost înregistrată cererea de afişare 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 şi va comunica o copie a acestuia structurii centrale sau structurii teritoriale, după caz şi Agenţiei Domeniilor Statului.

(2) În situaţia în care, înainte de împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare, prevăzut la art.6 alin.(2), titularul dreptului de preempţiune înregistrează la primărie o cerere de renunţare la comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare, se aplică prevederile dispoziţiilor art.4[1] 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 preempţiune care şi-au manifestat acceptarea ofertei, înregistrează la primărie o cerere de renunţare la comunicarea de acceptare, se aplică prevederile art.4."

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

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

(2) Avizul necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunţării de către instanţă a unei hotărâri judecătoreşti care ţine loc de contract de vânzare, pentru cazul prevăzut la art.4[1] alin.(1) şi (3) sau la art.7[1] alin.(2), se emite de către structurile teritoriale, pentru terenurile cu suprafaţa de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafaţa de peste 30 de hectare, de către structura centrală.

(3) Anularea avizelor prevăzute la alin.(1) şi (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 pronunţării hotărârii judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare, după caz.

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

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

„Art.10.- (1) Verificarea îndeplinirii condiţiilor prevăzute la art.4 şi art.4[1] 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) şi alin.(9). În cazul îndeplinirii condiţiilor 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 preemptor nu şi-a manifestat intenţia de cumpărare, verificarea îndeplinirii condiţiilor de către potenţialii cumpărători, prevăzute la art.4[1], 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, şi se emite avizul prevăzut la art.9 alin.(2).

(3) În situaţia în care, în urma verificărilor de către structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, se constată că preemptorul ales sau potenţialul cumpărător nu îndeplineşte condiţiile 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) şi (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 situaţia în care nu s-a înregistrat nicio ofertă de cumpărare, la expirarea termenului prevăzut la art.4[1] alin.(4), în termen de 10 zile lucrătoare, primăriile emit procesul-verbal de finalizare a procedurii. Procesul-verbal se eliberează vânzătorului şi se comunică structurii centrale sau structurilor teritoriale, după caz.

(6) Procedura de emitere şi de eliberare a avizelor se stabileşte prin normele metodologice de aplicare a prezentei legi."

9. Articolul 11 se abrogă.

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

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

d) nerespectarea dreptului de preempţiune în condiţiile prevăzute la art.4 şi a condiţiilor prevăzute la art.4[1];"

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

"e) nerespectarea obligaţiilor prevăzute la art.6 alin.(2), (3) şi (6) şi art.7 alin.(1) şi (7) de către primării;"

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

„Art.15.- Contravenţiile prevăzute la art.14 se sancţionează cu amendă de la 100.000 lei la 200.000 lei."

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

„Art.16.- Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempţiune, potrivit art.4, sau fără obţinerea avizelor prevăzute la art.9 alin.(1) şi (2) este interzisă şi se sancţionează cu nulitatea relativă."

14. După articolul 16 se introduce un nou articol, art.16[1], cu următorul cuprins:

"Art.16[1].-Dispoziţiile prezentei legi se aplică şi actelor de dare în plată, de constituire ca aport la capitalul social al unei societăţi 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 şi folosinţa terenurilor agricole situate în extravilan, în măsura în care prin încheierea unor astfel de acte se eludează dispoziţiile prezentei legi."

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

"Art.17.- (1) Constatarea şi sancţionarea contravenţiilor se fac de către:

a) structurile centrale şi locale cu atribuţii în domeniu, aflate în subordinea Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, pentru contravenţiile prevăzute la art.14 lit.d);

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

c) instituţiile abilitate pentru contravenţiile prevăzute la art.14 lit.a)-c).

(2) Procedura privind constatarea şi sancţionarea contravenţiilor se reglementează prin normele metodologice."

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

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

(2) În tot cuprinsul legii sintagma *vânzare-cumpărare* se înlocuieşte 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 şi dezvoltării rurale, al ministrului dezvoltării regionale şi administraţiei publice, al ministrului culturii, al ministrului apărării naţionale şi al ministrului afacerilor interne.

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

p. PREŞEDINTELE SENATULUI

Adrian Ţuţuianu