

Actualitate juridică

DREPT IMOBILIAR

MAI 2014

VÂNZAREA – CUMPĂRAREA TERENURILOR AGRICOLE ÎN ROMÂNIA

Vânzarea – cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan va fi supusă anumitor restricții, printre care și respectarea dreptului de preempțiune instituit în favoarea anumitor categorii de persoane

1. Context

Perioada de șapte ani prevăzută în Tratatul de Aderare a României la Uniunea Europeană, pe parcursul căreia România putea menține restricțiile cu privire la achiziționarea terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere, a expirat la data de 1 ianuarie 2014. Restricțiile erau aplicabile: (i) resortisanților statelor membre ale Uniunii Europene („**Statele Membre**”); (ii) resortisanților statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European („**State ASEE**”); și (iii) societăților constituite în conformitate cu legislația unui alt Stat Membru sau a unui Stat ASEE și care nu sunt nici constituite, nici înregistrate în România.

În contextul liberalizării vânzării de terenuri, la data de 7 martie 2014, Parlamentul României a adoptat Legea nr. 17/2014¹ 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 („**Legea**”). Legea are drept scop stabilirea anumitor măsuri privind: (i) protejarea interesului național; (ii) reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan; și (iii) comasarea terenurilor agricole, în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și facilitării viabilității lor economice.

2. Domeniul de aplicare a Legii

Legea va fi aplicabilă: (a) înstrăinării terenurilor agricole, exclusiv prin contracte de vânzare; (b) terenurilor agricole situate în extravilan („**Terenurile**”), precizându-se în mod expres că dispozițiile Legii nu sunt aplicabile terenurilor agricole situate în intravilan; și (c) persoanelor fizice (i.e. cetățenilor unui Stat Membru/Stat ASEE/Confederației Elvețiene, precum și apatrizilor cu domiciliul într-unul dintre statele menționate mai sus), și persoanelor juridice având naționalitatea unuia dintre statele menționate mai sus.

¹ Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 178 din 12.03.2014

Cu toate acestea, **Legea prevede că cetățenii și persoanele juridice dintr-un Stat Membru/Stat ASEE/Confederația Elvețiană pot achiziționa terenuri agricole în**

LEROY
ȘI ASOCIAȚII

România în condiții de reciprocitate, ceea ce înseamnă că acești cetățeni și persoane juridice pot dobândi Terenuri în România numai în limitele restricțiilor și beneficiilor aplicabile cetățenilor români/persoanelor juridice române la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole extravilane situate într-un stat dintre cele enumerate mai sus.

Prevederile Legii nu sunt aplicabile: **(a)** cetățenilor altui stat decât cele menționate mai sus („Stat Terț”), apatrizilor având domiciliul într-un Stat Terț sau persoanelor juridice având naționalitatea unui Stat Terț, care pot achiziționa Terenuri numai în condițiile prevăzute în tratatele internaționale, pe bază de reciprocitate; **(b)** înstrăinărilor între rude până la gradul al treilea inclusiv; și **(iii)** antecontractelor și pactelor de opțiune care au fost autentificate înainte de intrarea în vigoare a Legii.

3. Procedura de vânzare

3.1 Dreptul de preempțiune

În conformitate cu prevederile Legii, **(a)** coproprietarii; **(b)** arendașii care, la momentul afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei, dețin această calitate în temeiul unui contract de arendă valabil încheiat și înregistrat potrivit dispozițiilor legale; **(c)** proprietarii vecini; și **(d)** statul român, prin Agenția Domeniilor Statului, beneficiază, în această ordine, de un drept de preempțiune (la preț și în condiții egale) asupra Terenurilor care formează obiectul vânzării.

Ordinea menționată mai sus nu este aplicabilă Terenurilor pe care se află situri arheologice, caz în care statul român beneficiază de un drept de preempțiune conform dispozițiilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

3.2 Principalele etape ale procedurii de vânzare

În conformitate cu dispozițiile Legii, încheierea unui contract de vânzare sau pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de vânzare cu privire la Terenuri, va fi supusă obținerii unui aviz emis de către departamentul competent din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale („**Autoritatea Competentă**”) privind îndeplinirea condițiilor legale prevăzute pentru o astfel de vânzare.

Principalele etape care trebuie îndeplinite în vederea obținerii avizului menționat mai sus sunt:

- (i) Înregistrarea de către vânzător la primăria din raza localității unde se află Terenul a unei cereri prin care solicită să fie afișată oferta de vânzare, în scopul de a permite preemtorilor să își exercite dreptul de preempțiune;
- (ii) Afișarea, de către primărie, pentru un termen de 30 de zile, a ofertei de vânzare la sediul primăriei și pe pagina de internet a acesteia și transmiterea de către primărie a dosarului aferent ofertei de vânzare Autorității Competente (care va afișa pe site-ul propriu, timp de 15 zile, oferta de vânzare);

- (iii) Acceptarea de către preemptori a ofertei de vânzare (dacă este cazul) și înregistrarea acceptării la primăria competentă în termenul de 30 de zile menționat mai sus. În cazul în care mai mulți preemptori de același rang își manifestă intenția de cumpărare la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege dintre aceștia un cumpărător, alegerea urmând să se comunice primăriei. În cazul în care niciunul dintre preemptori nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul de 30 de zile menționat mai sus, vânzarea Terenurilor se va efectua liber (sub rezerva respectării prețului și condițiilor menționate în oferta de vânzare);
- (iv) Afișarea de către primărie a acceptării ofertei de vânzare și transmiterea acesteia Autorității Competente (inclusiv transmiterea, de către primărie către Autoritatea Competentă, în scopul verificării, a datelor de identificare a preemptorului ales, dacă este cazul);
- (v) Verificarea de către Autoritatea Competentă că dreptul preemptorilor a fost respectat (dacă este cazul).

În cazul în care niciunul dintre preemptori nu își exprimă intenția de a cumpăra, contractul de vânzare se încheie pe baza unei adeverințe eliberate în acest sens de primăria competentă.

3.3 Avize speciale

Potrivit Legii, vânzătorul are obligația să obțină un aviz special de la Ministerul Apărării Naționale în cazul în care Terenurile sunt situate: (i) pe o rază de 30 de km față de frontiera de stat sau de la țărmul Mării Negre, către interior, sau (ii) la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale. Aceste avize speciale nu sunt necesare în cazul în care vânzătorul contractează cu un preemptor.

Terenurile pe care se află situri arheologice pot fi vândute numai după ce s-a obținut avizul Ministerului Culturii.

3.4 Alte prevederi

De asemenea, Legea prevede că în cazul în care una dintre părțile unui antecontract de vânzare refuză să încheie contractul de vânzare, cealaltă parte poate să obțină pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de vânzare, dacă sunt îndeplinite următoarele condiții: (i) antecontractul de vânzare a fost autentificat de către un notar public; și (ii) prevederile Legii privind dreptul de preempțiune și obținerea avizelor menționate mai sus au fost respectate.

Conform Legii, solicitarea și folosirea extrasului de carte funciară cu privire la contractele care au ca obiect transferul dreptului de proprietate sau al altor drepturi reale asupra bunurilor imobile, vor face dovada deplină a bunei-credințe a părților și a notarului public în ceea ce privește dreptul de proprietate al vânzătorului asupra bunului imobil prevăzut în extrasul de carte funciară.

4. Sancțiuni

Vânzarea Terenurilor va fi nulă dacă are loc (i) cu încălcarea dreptului de preempțiune; (ii) la un preț inferior sau în condiții mai avantajoase decât acelea prevăzute în oferta de vânzare; sau (iii) fără obținerea avizelor speciale menționate mai sus. De asemenea, nerespectarea acestor prevederi legale constituie contravenție și poate fi sancționată prin aplicarea unei amenzi între 50.000 de RON (aproximativ 11.100 Euro) și 100.000 de RON (aproximativ 22.200 Euro).

5. Intrarea în vigoare

Legea va intra în vigoare la 30 de zile de la data publicării ei în Monitorul Oficial, respectiv la data de 11 aprilie 2014.

Pentru informații suplimentare cu privire la acest subiect, va rugăm să nu ezitați să ne contactați.

Prezenta informare este de asemenea disponibilă la secțiunea Noutăți a website-ului nostru: www.leroylaw.ro

LEROY
ȘI ASOCIAȚII

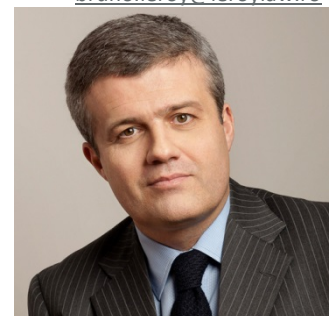
Contact

LEROY ȘI ASOCIAȚII SCA
10-12 Maior Gh. Șonțu Str.
011448 București
tel. +40 (21) 223 03 10
fax: +40 (21) 223 03 42
www.leroylaw.ro

BRUNO LEROY

Asociat

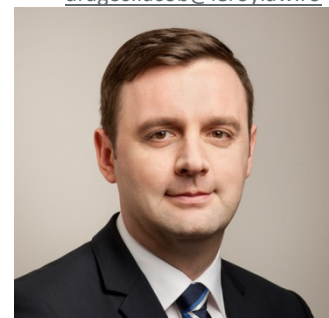
bruno.leroy@leroylaw.ro



DRAGOȘ IACOB

Avocat

dragos.iacob@leroylaw.ro



Notă privind limitarea de răspundere: Această publicație electronică gratuită este redactată de către societatea de avocatură Leroy și Asociații. Prin prezenta publicație se oferă informații juridice generale și non-exhaustive. Prezenta publicație nu constituie consultanță juridică. Destinatarul prezentei publicații este singur răspunzător pentru orice utilizare a informațiilor conținute în această publicație. Răspunderea Leroy și Asociații nu va putea fi angajată pentru niciun prejudiciu direct, indirect sau de altă natură, rezultat în urma utilizării acestor informații.