

Gabriela Cristina Frențiu

**Legea nr. 17/2014 privind
unele măsuri de reglementare
a vânzării-cumpărării terenurilor
agricole situate în extravilan**

Titlul I

Comentariu pe articole



Respectați cartea și legea!

Atragem atenția asupra faptului că, în baza Legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la o lună la un an sau amendă reproducerea operelor sau a produselor purtătoare de drepturi conexe (art. 140). Prin reproducere se înțelege realizarea, integrală sau parțială, a uneia ori a mai multor copii ale unei opere, direct sau indirect, temporar ori permanent, prin orice mijloc și sub orice formă (art. 14).

De asemenea, constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă punerea la dispoziția publicului, inclusiv prin internet ori prin alte rețele de calculatoare, fără drept, a operelor sau a produselor purtătoare de drepturi conexe, indiferent de suport, astfel încât publicul să le poată accesa în orice loc sau în orice moment ales în mod individual (art. 139⁸).

Copyright © 2014, Editura Solomon

Toate drepturile sunt rezervate Editurii Solomon.

Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată fără acordul scris al Editurii Solomon.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

FRENȚIU, GABRIELA CRISTINA

**Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare
a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan :**

Titlul I : comentariu pe articole / Gabriela Cristina Frențiu. –

București : Editura Solomon, 2014

Bibliogr.

Index

ISBN 978-606-93749-2-4

347.451

Editura Solomon

Tel.: 0725.356.750

E-mail:

office@editurasolomon.ro

redactie@editurasolomon.ro

Website:

www.editurasolomon.ro

Abrevieri

alin.	- alineatul
art.	- articolul
ASEE	- Acordul privind Spațiul Economic European
C.civ.	- Codul civil (Legea nr. 287/2009)
C.proc.civ.	- Codul de procedură civilă (Legea nr. 134/2010)
dec.	- decizia
Dreptul	- revista Dreptul
ed.	- ediția
Ed.	- Editura
H.G.	- Hotărârea Guvernului
ICCJ	- Înalta Curte de Casație și Justiție
lit.	- litera
M. Of.	- Monitorul Oficial
O.G.	- Ordonanța Guvernului
O.U.G.	- Ordonanța de urgență a Guvernului
p.	- pagina
s. civ.	- secția civilă
s. civ. propr. int.	- secția civilă și de proprietate intelectuală
s. com.	- secția comercială
SEE	- Spațiul Economic European
s.n.	- sublinierea noastră

Titlul I. Unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1. Scopurile prezentei legi sunt:

a) asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, în concordanță cu interesul național;

b) stabilirea unor măsuri privind reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan;

c) comasarea terenurilor agricole în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și constituirea exploatațiilor viabile economic.

Comentariu

1. Scopul legii. Adoptarea legii a fost determinată de încheierea la data de 1 ianuarie 2014 a perioadei în care cetățenii Uniunii Europene nu au putut cumpăra terenuri agricole în România. Scopul declarat a fost acela de limitare a impactului negativ produs de punerea în practică a reformei funciare, care a determinat o fărâmițare a proprietăților agricole. S-a apreciat că o agricultură performantă nu poate fi realizată pe suprafețe mici, fragmentate.

Norma reglementează scopurile adoptării legii, și anume: asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, în concordanță cu interesul național; stabilirea unor măsuri privind reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan; comasarea terenurilor agricole în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și constituirea exploatațiilor viabile economic. Interesul urmărit de legiuitor este, așadar, satisfacerea unui **interes public** în general.

Așa cum rezultă din cuprinsul expunerii de motive, **securitatea alimentară** contribuie la asigurarea siguranței naționale a României prin realizarea stării de echilibru și stabilității economice, necesare existenței și dezvoltării statului român.

Unul dintre obiectivele politicii Uniunii Europene în materie de siguranță alimentară este acela de a proteja **sănătatea și interesul consumatorilor**, fapt realizat prin creșterea gradului de profesionalizare în domeniul agriculturii a utilizatorilor terenului agricol, astfel încât cumpărătorii de teren agricol să nu întâmpine dificultăți în aplicarea tehnologiilor specifice de cultură, evitându-se astfel eventualele consecințe negative asupra performanțelor productive ale exploatației sau chiar a siguranței din punct de vedere alimentar a produselor pe care le obțin, de exemplu, prin utilizarea unor produse fitosanitare în exces.

Pentru o productivitate sporită și o agricultură competitivă, este necesară, în primul rând, o utilizare mai eficientă a resurselor, astfel încât, pentru obținerea producției, să se consume îngrășăminte și pesticide în cantități mai reduse, iar resursele naturale trebuie să fie bine gestionate, în conformitate cu cerințele referitoare la mediu. În acest sens, este necesară gestionarea adecvată a terenurilor pentru prevenirea degradării și eroziunii solurilor, pentru stabilizarea funcțiilor solurilor și abordarea atenuării schimbărilor climatice și a adaptării la acestea.

Având în vedere finalizarea începând cu data de 1 ianuarie 2014 a **perioadei de tranziție** de 7 ani prevăzută în **Tratatul de aderare a României la Uniunea Europeană**, s-a constatat necesitatea de a se reglementa, cu celeritate, măsuri pentru evitarea accentuării fărâmițării proprietăților agricole și pentru asigurarea creării cadrului favorabil pentru valorificarea tuturor factorilor de producție, prevăzute de art. 135 din Constituția României, revizuită, prin comasare în condițiile exercitării de către statul român a **dreptului de preempțiune**, precum și necesitatea asigurării într-un termen scurt – începând cu 1 ianuarie 2014 –, a unor condiții egale la dobândirea prin cumpărare de terenuri agricole de către persoanele fizice cetățeni români, respectiv cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, apatrizi cu domiciliul în România

sau într-un stat membru al Uniunii Europene, persoane juridice de naționalitate română sau având naționalitatea unui stat membru al Uniunii Europene, conform prevederilor Tratatului de aderare.

În ceea ce privește **comasarea terenurilor agricole** în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și **constituirea exploatațiilor viabile economice**, acestea pot fi realizate și prin: stabilirea condițiilor de înstrăinare a unor terenuri situate la graniță și a unor terenuri situate în zone de interes arheologic; stabilirea condițiilor legale pe care trebuie să le îndeplinească persoanele fizice, cetățeni români, respectiv cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, precum și apatrizii cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene, persoane juridice de naționalitate română sau având naționalitatea unui stat membru al Uniunii Europene, care doresc să dobândească prin vânzare-cumpărare dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole din România, situate în extravilan; stabilirea ordinii de prioritate a titularilor dreptului de preempțiune, la preț și în condiții egale, astfel: coproprietari persoane fizice sau juridice, arendași, proprietari vecini persoane fizice sau juridice, precum și statul român.

Art. 2. (1) Terenurile agricole situate în intravilan nu intră sub incidența prezentei reglementări.

(2) Prevederile prezentei legi se aplică cetățenilor români, respectiv cetățenilor unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau ai Confederației Elvețiene, precum și apatrizilor cu domiciliul în România, într-un stat membru al Uniunii Europene, într-un stat care este parte la ASEE sau în Confederația Elvețiană, precum și persoanelor juridice având naționalitatea română, respectiv a unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederației Elvețiene.

(3) Cetățeanul unui stat terț și apatridul cu domiciliul într-un stat terț, precum și persoanele juridice având naționalitatea unui stat terț pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate, în condițiile prezentei legi.

1. Obiectul legii. Așa cum rezultă din titlul legii, actul normativ vizează numai **terenurile agricole** situate în **extravilan**. În lipsa unei prevederi contrare derogatorii, în această categorie intră, conform art. 1836 lit. a) C.civ., terenurile agricole productive – terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și, potrivit anexei 1B din Normele metodologice, terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă, precum și pășunile, fânețele, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, drumurile de exploatare agricolă.

Nu intră sub incidența legii **terenurile agricole din intravilan**. În privința acestora sunt incidente reglementările de drept comun în materie de vânzare-cumpărare. În privința terenurilor agricole din extravilan, Legea nr. 17/2014 constituie o **lege cu caracter special**, prioritară în aplicare, dispozițiile sale completându-se cu reglementările de drept comun în materie.

Așa cum rezultă din Titlul I, obiectul îl constituie exclusiv vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, ceea ce înseamnă că nu intră sub incidența legii speciale alte operațiuni de înstrăinare ori alte modalități de dobândire a dreptului de proprietate, cum ar fi donația, schimbul, partajul, executarea silită, moștenirea legală sau testamentară, aportul în natură la capitalul social, uzucapiunea.

Chiar dacă, în realitate, executarea silită este tot o vânzare-cumpărare (însă nu liberă, ci forțată), Legea nr. 17/2014 nu se aplică **înstrăinării prin executare silită**.

În acest sens sunt prevederile art. 20 alin. (3) din Legea nr. 17/2004, în forma modificată prin art. X din Legea nr. 138/2014

pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010¹⁾ privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe, conform cărora dispozițiile legii speciale nu se aplică în cadrul procedurilor de executare silită și contractelor de vânzare încheiate ca urmare a îndeplinirii unor formalități de licitație publică, cum este cazul celor realizate în cadrul procedurii de prevenire a insolvenței și de insolvență sau ca urmare a apartenenței imobilului la domeniul privat de interes local sau județean al unităților administrativ-teritoriale. Anterior acestei modificări, neaplicarea legii speciale în cazul vânzării prin executare silită putea fi dedusă din dispozițiile art. 2 alin. (1) din Normele metodologice pentru aplicarea Titlului I din 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, aprobate prin Ordinul nr. 719/740/M.57/2333 din 12 mai 2014 al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Ministerului Apărării Naționale și Ministerului Culturii²⁾, în continuare „Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 17/2014”, conform cărora normele se aplică **transferului** dreptului de proprietate realizat **în baza unui contract de vânzare-cumpărare** autentificat de notarul public, precum și în baza unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Codului civil și ale legislației în materie. Prin urmare, reglementările speciale privitoare la înstrăinarea terenurilor agricole din extravilan prin vânzare-cumpărare sunt incidente numai în ceea ce privește **vânzarea liber consimțită**. Aceste norme, chiar dacă nu pot contrazice legea, având forță juridică inferioară acesteia, o pot completa.

Totodată, conform art. 20 alin. (3) din Legea nr. 17/2014, modificată prin Legea nr. 138/2014, legea specială nu se aplică nici

¹⁾ M. Of. nr. 753 din 16 octombrie 2014.

²⁾ M. Of. nr. 401 din 30 mai 2014.