

EXPUNERE DE MOTIVE

pentru completarea articolului 20 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

În perioada premergătoare intrării în vigoare a Legii 17/2014 s-au încheiat numeroase tranzacții privind înstrăinarea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, determinate, pe de o parte, de dorința unor investitori, autohtoni sau străini, de a desfășura activități agricole în exploatații mari și pe de altă parte de lipsa de interes a proprietarilor de a exploata în regie proprie aceste terenuri, determinați fiind de randamentul scăzut al unui astfel de mod de exploatare, influențat negativ de suprafețele mici deținute în proprietate și gradul mare de fărâmițare al terenurilor agricole.

Unele dintre aceste tranzacții au constat în încheierea unor promisiuni de vânzare-cumpărare care prevedea că prețul se achită integral la data încheierii promisiunii iar transferul dreptului de proprietate (încheierea contractului de vânzare – cumpărare) se va realiza după întocmirea documentațiilor cadastrale.

Datorită reglementărilor în vigoare privind executarea documentațiilor tehnice de cadastru și, ulterior, intabulării dreptului de proprietate, prevăzute în regulamentele OCPI privind desfășurarea acestei activități (Ordinul 633/2006 cu modificările și completările ulterioare) activitatea de cadastrare și atribuire a numerelor cadastrale pentru terenurile aflate în extravilan a fost puternic îngreunată, proprietarii de terenuri agricole aflându-se, de multe ori, în imposibilitatea executării acestor lucrări datorită unor cauze obiective (neconcordanțe între suprafețele măsurate și cele atribuite prin titluri de proprietate, numeroase greșeli în tipărirea numelui proprietarilor sau vecinilor pe titlurile de proprietate, documentații cadastrale întocmite anterior de către proprietari vecini care trebuiau rectificate de către aceștia, etc.).

Aceste fapte au făcut ca la intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014, care prevedea procedura de urmat în cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, numeroși investitori

să se găsească în situația de a aplica această procedură, fiind excluși din categoria preemptorilor, în condițiile în care aceștia aveau un drept de creanță asupra terenurilor respective. Singurii care aveau posibilitatea să definitiveze achiziția prin întocmirea unui contract de vânzare – cumpărare, așa cum era stabilit în art. 20 al. (1) din L. 17/2014, erau aceia care aveau întocmite promisiuni de vânzare - cumpărare autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a legii. Această excepție a făcut o diferențiere clară între promisiunile autentificate la notariat și cele neautentificate, creând o inegalitate între acestea, în condițiile în care dreptul de creanță era asemănător.

Prin Decizia nr. 755/2014, Curtea Constituțională a României constată că prevederile art. 20 al (1) din Legea 17/2014, care făceau această diferențiere, sunt neconstituționale.

Efectul acestei decizii este acela că aceste prevederi nu mai pot fi aplicate, cu consecința pentru deținătorii acestor drepturi de creanță, respectiv promitenții - cumpărători, de a apela la procedura prevăzută de Legea nr.17/2014 (publicare ofertă, aplicarea dreptului de preempțiune, etc...)

O eventuală apelare la această procedură ar duce inevitabil la pierderea acestui drept de creanță în condițiile în care acești promitenți - cumpărători nu au un drept de preempțiune, drept care poate fi valorificat de preemptorii menționați în art. 4 al. (1) din L. 17/2014 (coproprietari, arendași, vecini, Statul Român).

Conform Codului Civil și legislației în vigoare, dreptul de creanță este ocrotit de lege, creditorul având dreptul la îndeplinirea obligației.

Așa cum prevăd normele Legii 17/2014, vânzarea se va face după parcurgerea **obligatorie** a procedurii de publicitate, respectându-se dreptul de preempțiune și prețul din oferta de vânzare.

Promisiunile încheiate anterior intrării în vigoare a Legii 17/2014 prevedeau prețul de la data încheierii, în fapt un preț mai mic decât cel de la data vânzării efective. Este de notorietate faptul că prețul terenurilor agricole a crescut vertiginos în ultimii ani și este, în continuare, în creștere. De aceea prețul plătit de promitentul - cumpărător la data încheierii promisiunii va fi mai mic decât prețul pieții de la data vânzării efective. Practic, părțile sunt puse în situația ori de a nu putea respecta promisiunea făcută din cauze obiective (cu consecințele de vigoare, respectiv plata de daune, plata unui preț mai mare decât cel negociat, etc.) ori de a declara prețuri nereale pentru a se încadra în prevederile Legii nr.17/2014.

În acest mod promitenții - cumpărători sunt înlăturați, practic, de la posibilitatea obligării debitorului la executarea promisiunii făcute (conf. Art. 1.516 și 1.669 Cod civil).

Soluția logică și juridică în această cauză ar fi introducerea promitenților - cumpărători într-o categorie aparte față de categoria preemptorilor menționați în lege, înaintea celorlalți preemptori, cu posibilitatea achiziționării terenului la prețul negociat anterior și stabilit în promisiune, astfel încât aceștia să-și poată fructifica dreptul de creanță pe care îl au asupra terenului respectiv.

Prin adoptarea acestei soluții s-ar pune de acord rațiunea pentru care a fost emisă Legea 17/2014 cu prevederile dreptului comun (Codul civil cu privire la drepturile de creanță) și cu cele ale Constituției României (art. 16 alin. (1) din Constituție, teza referitoare la interzicerea privilegiilor).

În baza celor prezentate supun dezbaterii și aprobării, celor două Camere ale Parlamentului României, propunerea legislativă *pentru completarea articolului 20 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.*

Inițiator :

Senator PNL de Tulcea

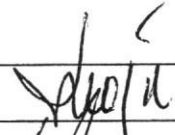
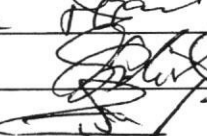
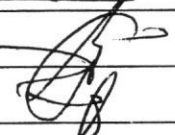
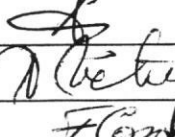
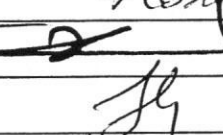
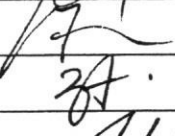
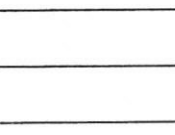
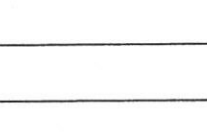
Octavian Motoc



Co-inițiatori ai propunerii legislative pentru completarea articolului 20 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.:

	Nume și Prenume Parlamentar (senator sau deputat)	GRUP PARLAMENTAR	Circumscripția electorală	Semnătură
1	POPA ION	PNL	ARGES	
2	OPREA MARIO	PNL	DOLJ	
3	Ben-Ovi Ardelean	PNL	TIMUȘ	
4	POPA OCTAVIAN MARIUS	PNL	TULCEA	
5	LUCEAFĂ ION	PNL	PH	
6	POPA MIHAELA	PNL	IAȘI	
7	HATA NICOLAE	G. L.C.	ILFOV.	
8	PELICAN AUMITRU	PC	PME	
9	NISTOR VASILE	PC	BACAU	
10	BOGA CRISTIAN	PNL	BISTITA	
11	Pașcan Emil - Marius	PNL	MUREȘ	
12	PASCA LIVIU TITUS	PNL	MARAMUREȘ	
13	PATAKI CSABA	UDMR	Satu Mare	
14	VEGH ALEXANDRU	UDMR	Sălaj	
15	BIRÓ ROZÁLIA BOLYA	UDMR	BIHOR	
16	LA'SZLO ATTILA	UDMR	CLUJ	
17	TÁNCZOS BARNAB	UDMR	HARGHITA	
18	DOBOS ANTON	PNL	IAȘI	
19	ACEKE COSTEL	PNL	IAȘI	
20	CRĂCIUNESCU CRISTIAN	PNL	IAȘI	
21	COCEI ERLAND	PNL	BUZĂU	
22	MARIUS - PETRE NICOLAE	PNL	CLUJ	
23	DONȚU MIHAIL	PNL	BRASOV	
24	NICOLĂESCU EUGEN	PNC	BME.	

Co-inițiatori ai propunerii legislative pentru completarea articolului 20 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.:

	Nume și Prenume Parlamentar (senator sau deputat)	GRUP PARLAMENTAR	Circumscripția electorală	Semnătură
25	OBREJA MARIUS	PNL	Covasna	
26	SAGHIAN GHEORGHE	P.S.D.	Galati	
27	Bumbu Octavian Liviu	UNPR	Neamt	
28	Durut Aurel	P.S.D.	Caras-Severin	
29	Silistru Dorica	P.S.D.	Vaslui	
30	Altu Păunescu Teiu	UNPR	OLT	
31	Nitu Remus Daniel	PNL	Valcea	
32	Crizana Ioan	P.N.L.	ARAD	
33	BEACUREANU TRIFON	P.S.D.	Timisoara	
34	ROTARU ION	P.S.D.	Bacau	
35	CONSTANTIN MATEU FLORIN	P.S.D.	Iasi	
36	CHELARU BOAH	P.S.D.	MEANU	
37	VOCHITOIU HARALAMBIE	UNPR	HUNEDOARA	
38	MIRON STELIANA	PNL	Suceava	
39	PERES ALEXANDRU	PNL	Alba	
40	NEULOIU MARIUS	PNL	BV	
41	LIVIU-STEFAN TOMOIAGA	PNL	CALARASI	