

LEGEA nr. 17 din 7 martie 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

Cu modificările și completările aduse de :

- Legea nr. 68 din 14 mai 2014;
- Legea 138 din 15 octombrie 2014;
- **Legea nr. 129 din 31 mai 2017;**

TITLUL I

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

CAP. 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.

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, într-un stat care sunt 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. Cetățenii și persoanele juridice aparținând unui stat membru al Uniunii Europene sau statelor care sunt parte la ASEE sau Confederației Elvețiene pot achiziționa teren agricol în România în condiții de reciprocitate.

(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.

CAP. II

Vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan

ART. 3

(1) Terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale pot fi înstrăinate prin vânzare-cumpărare doar cu avizul specific al Ministerului Apărării Naționale, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate menționate la art. 6 alin. 1 din Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplică preemptorilor.

(3) Avizele prevăzute la alin. (1) vor fi comunicate în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Apărării Naționale se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii. În cazul neîndeplinirii acestei obligații de a emite avizul, se consideră ca fiind favorabil.

(4) Terenurile agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz, emis în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Culturii se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii. În cazul neîndeplinirii acestei obligații, avizul se consideră ca fiind favorabil.

CAP. III

Exercitarea dreptului de preempțiune

ART. 4

(1) Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale.

(2) Prin excepție de la dispozițiile 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 ulterioare.

(3) Solicitarea și utilizarea certificatului de carte funciară în contractele translativ de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credințe atât a părților din contract, cât și pentru profesionistul instrumentator, cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară.

ART. 5

(1) În toate cazurile în care se solicită, pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară.

(2) Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.

ART. 6

(1) Prin derogare de la art. 1.730 și următoarele din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, vânzătorul înregistrează, la primăria din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, o cerere prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, în vederea aducerii acesteia la cunoștința preemtorilor. Cererea este însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol și de documentele doveditoare prevăzute de normele metodologice de aplicare a prezentei legi.

(2) În termen de o zi lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria are obligația să afișeze timp de 30 de zile oferta de vânzare la sediul său și, după caz, pe pagina de internet a acesteia.

(3) Primăria are obligația de a transmite structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, denumită în continuare structura centrală, respectiv structurilor teritoriale ale acestuia, denumite în continuare structuri teritoriale, după caz, un dosar care să cuprindă lista preemtorilor, respectiv copiile cererii de afișare, ale ofertei de vânzare și ale documentelor doveditoare prevăzute la alin. (1), în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

(4) În scopul unei transparențe extinse, în termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea dosarului prevăzut la alin. (3), structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, au obligația să afișeze pe site-urile proprii oferta de vânzare, timp de 15 zile.

ART. 7

(1) Titularul dreptului de preempțiune trebuie ca, în termenul de 30 de zile prevăzut la art. 6 alin. (2), să își manifeste în scris intenția de cumpărare, să comunice acceptarea ofertei vânzătorului și să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afișată. Primăria va afișa, în termen de 24 de ore de la înregistrarea acceptării ofertei de vânzare, datele prevăzute în normele metodologice de aplicare a prezentei legi, respectiv le va trimite pentru afișare pe site către structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz.

(2) În cazul în care, în termenul de 30 de zile prevăzut la art. 6 alin. (2), mai mulți preemtori de rang diferit își manifestă în scris intenția de cumpărare, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege, cu respectarea prevederilor art. 4, preemtorul, potențial cumpărător, și va comunica numele acestuia primăriei.

(3) În cazul în care, în termenul de 30 de zile prevăzut la art. 6 alin. (2), mai mulți preemtori de același rang își manifestă în scris intenția de cumpărare și niciun alt preemtor de rang superior nu a acceptat oferta, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege dintre aceștia și va comunica numele acestuia primăriei.

(4) În cazul în care, în termenul de 30 de zile prevăzut la art. 6 alin. (2), un preemtor de rang inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalți preemtori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț, cu preemtorii de rang superior.

(5) Procedura prevăzută la alin. (4) se va desfășura o singură dată, în termen de 10 zile de la împlinirea termenului de 30 de zile prevăzut la art. 6 alin. (2). La expirarea celor 10 zile, vânzătorul va comunica primăriei numele preemtorului.

(6) În termen de 3 zile lucrătoare de la comunicarea prevăzută la alin. (2), (3) și (5), primăria are obligația să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemtorului ales, potențial cumpărător, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

(7) Dacă, în termenul de 30 de zile prevăzut la art. 6 alin. (2), niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, vânzarea terenului este liberă, cu respectarea dispozițiilor prevăzute de prezenta lege și de normele metodologice, urmând ca vânzătorul să înștiințeze în scris primăria despre aceasta. Vânzarea liberă a terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare prevăzută la art. 6 alin. (1) ori în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta atrage nulitatea absolută.

(8) În cazul în care, în termenul de 30 de zile prevăzut la art. 6 alin. (2), respectiv în termenul de 10 zile prevăzut la art. 7 alin. (5), vânzătorul modifică datele înscrise în oferta de vânzare, acesta reia procedura de înregistrare a cererii prevăzute la art. 6, cu respectarea dispozițiilor prezentei legi.

ART. 8

Dispozițiile prezentului capitol privitoare la exercitarea dreptului de preempțiune se completează cu prevederile dreptului comun.

CAP. IV

Controlul aplicării procedurii dreptului de preempțiune

ART. 9

Avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală.

ART. 10

(1) Verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute la art. 4 se va face de către structura centrală, respectiv de către structurile teritoriale de la locul situării imobilului, după caz, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea datelor și documentelor prevăzute la art. 6, respectiv art. 7. În cazul îndeplinirii condițiilor legale, în termen de două zile lucrătoare de la expirarea termenului pentru verificare, structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, vor emite avizul necesar încheierii contractului de vânzare-cumpărare. În cazul în care niciun preemtor nu își manifestă intenția de cumpărare prin depunerea ofertei în termenul prevăzut de prezenta lege, nu este necesară emiterea avizului prevăzut de art. 9. În acest caz, contractul de vânzare se încheie pe baza adeverinței eliberate de primărie.

(2) În situația în care, în urma verificărilor de către structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, se constată că preemtorul ales nu îndeplinește condițiile prevăzute de prezenta lege, se va emite un aviz negativ, în termen de două zile lucrătoare de la expirarea termenului pentru verificare prevăzut la alin. (1).

(3) Avizele prevăzute la alin. (1) și (2) vor fi eliberate prin grija structurilor teritoriale. Avizele vor fi publicate pe site-urile proprii, în termen de două zile lucrătoare de la emitere.

(4) În situația în care nu mai există nicio ofertă de cumpărare din partea titularilor dreptului de preempțiune care și-au manifestat acceptarea ofertei în termenul legal, vânzarea este liberă și se aplică în mod corespunzător dispozițiile art. 7 alin. (7).

(5) Structurile prevăzute la alin. (1) și procedura de emitere și de eliberare a avizelor vor fi stabilite prin normele metodologice de aplicare a prezentei legi.

(6) În situația în care nu mai există niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune care și-au manifestat acceptarea ofertei în termenul prevăzut la art. 7 alin. (1), se aplică prevederile art. 7 alin. (7).

ART. 11

Arendașul care dorește să cumpere terenul agricol situat în extravilan trebuie să dețină această calitate pentru terenul respectiv, stabilită printr-un contract de arendă valabil încheiat și înregistrat potrivit dispozițiilor legale, la momentul afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei.

ART. 12

În exercitarea atribuțiilor care rezultă din aplicarea prezentei legi, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, împreună cu structurile subordonate, după caz:

- a) asigură publicarea ofertelor de vânzare-cumpărare pe site-ul propriu;
- b) asigură verificarea exercitării dreptului de preempțiune;
- c) verifică îndeplinirea condițiilor legale de vânzare-cumpărare de către preemtorul potențial cumpărător, prevăzute de prezenta lege;
- d) emit avizul prevăzut la art. 9 necesar încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- e) înființează, gestionează și administrează baza de date a terenurilor agricole situate în extravilan, potrivit normelor metodologice de aplicare a prezentei legi;
- f) constată contravențiile și aplică sancțiunile prevăzute de prezenta lege, prin personalul împuternicit.

CAP. V

Dispoziții finale și tranzitorii

ART. 13

Încălcarea dispozițiilor prezentei legi atrage răspunderea administrativă, contravențională sau civilă, după caz.

ART. 14

Constituie contravenții următoarele fapte:

- a) vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, fără avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz, prevăzut la art. 3 alin. (4);
- b) vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan fără avizul specific al Ministerului Apărării Naționale, prevăzut la art. 3 alin. (1), dacă această situație era notată în cartea funciară la data solicitării extrasului de carte funciară pentru autentificare;
- c) vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan fără avizul structurii centrale, respectiv ale structurilor teritoriale ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, după caz, prevăzut la art. 9, cu excepția situației prevăzute la art. 7 alin. (7) și art. 10 alin. (1);
- d) nerespectarea dreptului de preempțiune în condițiile prevăzute la art. 4.

ART. 15

Contravențiile prevăzute la art. 14 se sancționează cu amendă de la 50.000 lei la 100.000 lei.

ART. 16

Înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 este interzisă și se sancționează cu nulitatea **relativă**.

ART. 17

Constatarea și sancționarea contravențiilor se fac de către personalul împuternicit din structurile centrale și locale cu atribuții în domeniu, aflate în subordinea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

ART. 18

Prevederile art. 14-17 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 19

Sumele provenite din aplicarea amenzilor prevăzute la art. 15 se constituie venit la bugetul de stat.

ART. 20

(1) Prevederile prezentei legi nu se aplică antecontractelor și pactelor de opțiune care au fost autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acesteia.

(2) Dispozițiile prezentei legi nu se aplică înstrăinărilor între coproprietari, soți, rude și afini până la gradul al treilea, inclusiv.

(3) Dispozițiile prezentei legi 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.

ART. 21

(1) În termen de 7 zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor elabora normele metodologice pentru aplicarea prevederilor prezentei legi, care se aprobă prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, al ministrului apărării naționale și al ministrului culturii, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(2) Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(3) Normele metodologice vor fi emise în termen de 7 zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(4) Până la data publicării normelor metodologice în Monitorul Oficial al României, Partea I, se aplică regulile de drept comun.

TITLUL II

Dispoziții privind modificarea 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, precum și unele măsuri de organizare a Agenției Domeniilor Statului

ART. 22

Legea 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 299 din 7 iunie 2001, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

..... Se regăsesc în textul legii modificate
