



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
72/7.02.2014

163
310/2014

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991*, inițiată de Marin Anton, Aurel Niculae, Nini Săpunaru, Sorin Teju, Dumitru Verginel Gireadă, George Scarlat – deputați PNL, Marian Ghiveciu, Ioan Dîrzu, Ion Melinte, Zisu Stanciu – deputați PSD, Vasile Iliuță – deputat PDL, Maria Dragomir, Dumitru Niculescu, Luminița Adam, Liliana Ciobanu – deputați PP-DD, Attila Kelemen – deputat UDMR, Liviu Bumbu – senator PSD, Liviu Tomoioagă – senator PNL (Bp 750/2013).

I. Principalele reglementări

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare completarea *Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, în sensul introducerii unui nou articol, respectiv art. 50¹, potrivit căruia înstrăinarea terenurilor agricole din extravilan, prin

vânzare, să se facă prin exercitarea dreptului de preemțiune de către coproprietari, dacă este cazul, și apoi de către proprietarii vecini.

II. Observații

1. În Expunerea de motive care însoțește propunerea legislativă se menționează că, la această dată, România este țara cu cea mai divizată structură agrară din Uniunea Europeană. Un remediu pentru această situație îl constituie stimularea comasării proprietăților prin reglementarea vânzării terenurilor agricole din extravilan cu un drept de preemțiune pentru coproprietari și proprietarii vecini.

În prezent dreptul de preemțiune la înstrăinarea prin vânzare este prevăzut de următoarele reglementări:

- Art. 1746 din noul Cod civil instituie în favoarea coproprietarilor și a vecinilor un drept de preemțiune la vânzarea terenurilor forestiere aflate în proprietate privată;
- Art. 1849 din noul Cod civil instituie un drept de preemțiune al arendașului cu privire la vânzarea bunurilor agricole arendate;
- În cazul vânzării silite prin licitație a bunurilor imobile, art. 845 alin. (12) din noul Cod de procedură civilă prevede că la preț egal, va fi preferat cel care are drept de preemțiune asupra bunului urmărit.

Astfel, de *lege lata*, arendașii au un drept de preemțiune la vânzarea bunurilor agricole, în categoria căroră, potrivit art. 1836 din noul Cod civil intră și terenurile cu destinație agricolă, pe care și-l pot exercita în condițiile art. 1730-1739 din noul Cod civil. În această situație, dreptul de preemțiune de origine legală îi conferă arendașului beneficiul de a cumpăra un bun agricol cu prioritate față de alte persoane, la același preț.

De asemenea, tot Codul civil ia în calcul și posibilitatea existenței mai multor titulari ai dreptului de preemțiune. Astfel, potrivit art. 1734 alin. (1) ” *În cazul în care mai mulți titulari și-au exercitat preemțiunea asupra aceluiași bun, contractul de vânzare se consideră încheiat:*

- a) *cu titularul dreptului legal de preemțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preemțiune;*
- b) *cu titularul dreptului legal de preemțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preemțiune;*

c) dacă bunul este imobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune care a fost mai întâi înscris în cartea funciară, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;

d) dacă bunul este mobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune având data certă cea mai veche, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune.”

Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare face o precizare utilă, anume că, dacă legea nu prevede altfel, dispozițiile art. 1734 din Codul civil se aplică și drepturilor de preempțiune izvorâte din contracte încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil.

Totodată, în Codul civil se precizează faptul că:

- Dreptul de preempțiune este indivizibil și nu se poate ceda;
- Dreptul conventional de preempțiune se stinge prin moartea preemtorului, cu excepția situației în care a fost constituit pe un anume termen. În acest din urmă caz, termenul se reduce la 5 ani de la data constituirii, dacă a fost stipulat un termen mai lung.

2. Prin propunerea legislativă supusă atenției se propune instituirea în cuprinsul Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a unui drept de preempțiune la înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan, în favoarea coproprietarilor și a proprietarilor vecini, care se exercită în condițiile art. 1730-1739 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare. În consecință, potrivit inițiativei legislative, în ordinea preferinței titularii dreptului de preempțiune sunt coproprietarii și vecinii, fără a se distinge dacă sunt persoane fizice sau juridice.

Raportat la norma propusă, rămâne nerezolvată ordinea preferinței în raport cu arendașul care este titularul unui drept de preempțiune la vânzarea bunurilor agricole.

În această situație, se impune reanalizarea categoriei de persoane în favoarea cărora se instituie beneficiul legal de a cumpăra cu prioritate față de alte persoane, la același preț, terenuri agricole situate în extravilan, cu prezentarea motivelor care justifică măsura legislativă astfel încât să nu fie afectat principiul egalității în drepturi, instituit la art. 16 din Constituția României, care presupune o egalitate de șanse pe care Constituția o acordă tuturor cetățenilor.

3. Menționăm faptul că Guvernul a inițiat proiectul de *Lege privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole din România situate în extravilan de către persoane fizice și de înființare a Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare*, prin care s-a propus instituirea unui drept de preemțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, persoanelor care desfășoară activități agricole pe raza administrativ-teritorială a localității, precum și al Statului român în cazul înstrăinării, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan și care în prezent se află în procedură parlamentară (Plx.579/2013).

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere argumentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,



Victor-Viorel PONTA

**DOMNULUI SENATOR GEORGE – CRIN LAURENȚIU ANTONESCU
PREȘEDINTELE SENATULUI**