

Blocajul tranzacțiilor cu terenuri agricole extravilane



*Finalul anului 2020, precum și începutul acestui an au adus foarte multa incertitudine pe piața tranzacțiilor cu terenuri agricole extravilane, generate de modificarea Legii nr. 17/2014 privind unele masuri 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 17**”) prin Legea nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii 17 („**Legea 175**”), aplicabila din 13.10.2020.*

Incertitudinile au pornit de la formularea art. II. alin. (1) din Legea 175. Acest articol a menționat în mod expres ca Legea 175 se aplica și cererilor aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a noii legi în ceea ce privește (i) procedurile referitoare la ofertele de vânzare, (ii) exercitarea dreptului de preempțiune, (iii) controlul aplicării procedurii dreptului de preempțiune și (iv) procedura de emitere a avizelor necesare înstrăinării terenurilor. Astfel, autoritățile publice competente s-au aflat într-o imposibilitate obiectivă de a finaliza procesul de verificare a **ofertelor de vânzare depuse de proprietarii terenurilor înainte de 13.10.2020**, întrucât aceste oferte erau guvernate de Legea 17 și ar fi trebuit soluționate conform regulilor Legii 175.

Pentru a debloca această situație, Guvernul a adoptat la 25.11.2020 Ordonanța de urgență nr. 203/2020 privind unele masuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan („**OUG 203**”), ale cărei prevederi s-au aplicat **până la 31.01.2021**. OUG 203 a prevăzut alte reguli, derogatorii de la Legea 175, aplicabile cererilor de vânzare a terenurilor agricole extravilane înregistrate până la 13.10.2020 inclusiv. Aceste reguli au fost similare celor prevăzute de Legea 17 anterior modificărilor introduse prin Legea 175. OUG 203 a prevăzut și o mențiune finală extrem de importantă, conform căreia „**avizele finale și adeverințele de vânzare liberă sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31.01.2021**”. OUG 203 nu a tranșat însă în mod expres situația adeverințelor emise până la data de 13.10.2020. Tocmai de aceea, s-au conturat opinii controversate cu privire la valabilitatea adeverințelor și avizelor emise în cadrul procedurilor de vânzare a terenurilor agricole finalizate până la 13.10.2020.

În concret, exista adeverințe de vânzare liberă emise în urma unor proceduri de vânzare finalizate înainte de intrarea în vigoare a Legii 175, ce nu au fost încă folosite pentru finalizarea tranzacțiilor având ca obiect înstrăinarea terenurilor. Proprietarii terenurilor respective intenționează să le folosească în prezent pentru încheierea unor tranzacții, însă aceștia au ajuns *de facto* într-un blocaj, întrucât fie notarii publici au refuzat/ refuza să autentifice contracte de vânzare a terenurilor agricole extravilane pentru care s-au emis avize sau adeverințe de vânzare liberă înainte de intrarea în vigoare a Legii 175, fie diverse Oficii de Cadastru și Publicitate Imobiliară au respins/ resping cererile de intabulare a dreptului de proprietate al cumpărătorilor cu privire la terenuri dobândite prin contracte de vânzare încheiate în baza unor astfel de adeverințe de vânzare liberă.

În astfel de cazuri, proprietarii terenurilor agricole extravilane au două opțiuni: (1) fie să conteste în instanța aceste refuzuri, (2) fie să refacă procedura de vânzare conform noilor reguli instituite de Legea 175. Reluarea procedurii conform Legii 175 decalază în mod semnificativ perfectarea tranzacțiilor de vânzare și generează riscuri comerciale pentru vechii preemtori/ dobânditori, cum ar fi riscul cumparării acelor terenuri de către noi (categorii) de preemtori care le pot dobândi cu prioritate.

În acest context, ne propunem să oferim un răspuns următoarei întrebări esențiale: ***Este cu adevărat necesară reluarea procedurii de vânzare a terenurilor agricole extravilane cu privire la care au fost emise deja adeverințe de vânzare liberă cu respectarea Legii 17, care sunt încă valabile?***

Cu titlu informativ, precizăm că Legea 17 nu prevede o durată de valabilitate a adeverințelor de vânzare liberă eliberate de primăriile competente în cazul în care niciun preemptor nu își exercită dreptul de preempțiune la achiziția terenurilor cu privire la care s-a desfășurat procedura de vânzare. Deși legislația nu instituie o astfel de durată, în practica notarială și jurisprudențială aceste adeverințe au fost considerate valabile pentru o perioadă de 3 ani de la data emiterii lor (prin raportare la termenul general de prescripție extinctivă).

Astfel, în acest context, și ținând cont de următoarele:

- Legea 175 nu prevede nimic în legătura cu pierderea valabilității adeverințelor de vânzare liberă eliberate conform procedurii vechi stabilite de Legea 17;

- Prevederea OUG 203 care menționează ca „avizele finale și adeverințele de vânzare liberă sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31.01.2021”, vizează strict acele avize și adeverințe emise la finalizarea procedurilor de preempțiune demarate și nefinalizate la 13.10.2020, conform procedurii derogatorii prevăzute de OUG 203.

Chiar dacă formularea acestui articol nu este foarte clară, prevederile acestuia trebuie corelate cu întreg conținutul și scopul OUG 203. Interpretarea acestui articol ca aplicându-se cu privire la toate avizele și adeverințele de vânzare liberă emise anterior intrării în vigoare a Legii 175 este eronată, pentru o serie de motive, dintre care amintim doar câteva: (i) o interpretare diferită ar încălca principiul constituțional al neretroactivității actelor normative; (ii) în fapt, OUG 203 a avut rolul de a suspenda până la 31.01.2021 aplicarea prevederilor Legii 175 cu privire la cererile aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a acesteia; (iii) din expunerea de motive a OUG 203, precum și din punctul de vedere al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu privire la scopul OUG 203, reiese în mod transparent că avizele și adeverințele **emise în baza cererilor soluționate** până la data intrării în vigoare a OUG 203 își pastrează valabilitatea;

- Ordinul de aprobare a noilor norme metodologice de punere în aplicare a Legii 17, aplicabil din 08.02.2021, prevede în mod expres ca dispozițiile normelor se aplică doar cererilor de vânzare a terenurilor agricole extravilane înregistrate după data intrării în vigoare a Legii 175,

reiese în mod evident faptul că avizele și adeverințele de vânzare liberă emise înainte de 13.10.2020 sunt în continuare fără urmă de dubiu valabile și pot fi folosite în vederea vânzării terenurilor cu privire la care au fost eliberate.

Solicitarile de reluare a procedurii de vânzare pentru astfel de terenuri nu au justificare legală, pot genera prejudicii materiale beneficiarilor Legii 17 și nu fac decât să prelungească blocajul actual al tranzacțiilor cu terenuri agricole extravilane, aducând atingere în mod flagrant dreptului de dispoziție, unul dintre atributele esențiale ale dreptului de proprietate. Sperăm că factorii implicați în procesul de implementare a Legii 175 să îmbrățișeze cât mai rapid aceeași interpretare.

Articol scris de **Dr. Simona Chirica** (partner, foto stanga) și **Madalina Mitan** (managing attorney at law), avocați specializați în real estate în cadrul Schoenherr și Asociații SCA