

## Piața terenurilor agricole: noi pași spre blocaj

Adina Tătaru, Șerban Dumitrescu

\*Acest articol a fost publicat în ediția tipărită a ziarului Capital în data de 26 mai 2014.

Implicațiile noii legi care reglementează tranzacțiile cu terenuri agricole extravilane sunt subiect de dezbateri pe agenda publică din agricultură de mai multe săptămâni, dar ultimele evoluții arată că ne îndreptăm spre un blocaj real al acestei piețe. Discuțiile au pornit de la faptul că legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, intrată în vigoare în 11 aprilie 2014, adaugă o birocrație dificilă și costisitoare atât pentru proprietarii care doresc să vândă un teren extravilan, cât și pentru autoritățile publice în raza cărora se află respectivul teren. Chiar dacă actul a fost modificat recent prin legea nr. 68/2014, publicată în data de 13 mai 2014, nici forma nouă nu simplifică procedura.

Ideea avansată inițial a fost ca normele pentru aplicarea legii nr. 17/2014 să fie elaborate în termen de 7 zile de la intrarea în vigoare a actului normativ. Până acum însă avem doar un proiect, publicat pe site-ul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, iar forma propusă nu este deloc încurajatoare. Din contră, procedura propusă este costisitoare, anevoioasă și greu realizabilă într-un termen rezonabil, riscând să creeze un blocaj pe piața tranzacțiilor cu terenuri agricole extravilane.

### Ce spune noua reglementare

În esență, potrivit proiectului de norme metodologice propus, anterior vânzării unui teren agricol extravilan, proprietarul este obligat să înregistreze la primăria din raza unității administrativ teritoriale unde se află situat terenul, o cerere prin care să solicite afișarea ofertei de vânzare, împreună cu o serie de documente justificative privind dreptul de proprietate asupra acestuia. Scopul este de a aduce la cunoștința preemtorilor, adică persoanelor care au prioritate la achiziționarea unui astfel de teren, cum sunt coproprietari, arendași, vecini și statul român prin Agenția Domeniilor Statului, intenția proprietarului de a înstrăina terenul și oferta de vânzare. În final, preemtorii au posibilitatea să cumpere terenul, cu prioritate, la prețul propus prin oferta de vânzare. În cazul în care vânzarea terenului s-ar face cu nerespectarea procedurii menționate, preemtorii ar putea solicita anularea unor astfel de tranzacții.

În cazul în care niciuna dintre persoanele care au prioritate nu este interesată de cumpărarea terenului, primăria va emite o adeverință care atestă faptul că s-a parcurs procedura și că terenul este liber la vânzare la prețul solicitat de vânzător prin oferta de vânzare. Dacă însă unul dintre preemtori își manifestă intenția de a cumpăra terenul, calitatea acestuia pentru a cumpăra terenul cu prioritate va fi supusă unei analize amănunțite de către direcțiile pentru agricultură și dezvoltarea rurală județene sau de către direcția tehnică de specialitate din cadrul ministerului, după caz. În urma acestei analize, fie se va emite un aviz final pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare, fie se va emite un aviz

negativ, în cazul în care persoana respectivă nu deține calitatea de potențial cumpărător în condițiile legii.

### **Noi atribuții pentru autoritățile publice**

Astfel, pentru punerea în practică a acestei proceduri, normele metodologice includ o serie de atribuții noi în sarcina primăriilor, a direcțiilor pentru agricultură și dezvoltare rurală județene, respectiv în sarcina direcției tehnice de specialitate din cadrul ministerului.

De exemplu, primăriile vor prelua cererea de la vânzător, împreună cu oferta și documentele justificative privind dreptul de proprietate, vor afișa oferta de vânzare la sediul primăriei și pe site-ul propriu, vor întocmi lista preemptorilor, vor gestiona un registru local de evidență a ofertelor de vânzare și vor comunica dosarele pentru analiză către alte structuri din cadrul ministerului. Direcțiile pentru agricultură și dezvoltare rurală județene, respectiv direcția tehnică de specialitate din cadrul ministerului, vor verifica dosarele transmise de către primării, vor afișa pe site-ul propriu ofertele de vânzare, vor organiza și gestiona baza de date a circulației terenurilor agricole situate în extravilan, vor analiza calitatea preemptorilor care și-au manifestat intenția de a cumpăra terenul și vor emite, după caz, avizul final sau negativ. Lucrurile se complică și mai tare dacă apar mai mulți astfel de potențiali cumpărători. În această situație, primăriile vor fi obligate să adopte măsuri organizatorice pentru desfășurarea la sediul primăriei a procedurilor de alegere a potențialului cumpărător de către vânzător. Este evident că o astfel de procedură presupune costuri suplimentare pentru bugetul autorităților publice, întrucât este nevoie de personal special pentru îndeplinirea atribuțiilor indicate anterior.

### **Implicații pentru proprietarii de terenuri**

Pe lângă costurile suplimentare pe care le presupun aceste proceduri pentru toate părțile implicate într-o tranzacție, vânzarea terenurilor agricole extravilane devine mai anevoioasă pentru proprietar. Anterior depunerii ofertei de vânzare la primărie acesta va avea cel mai probabil un potențial cumpărător cu care va negocia un preț, în concordanță cu piața. În lipsa unei astfel de înțelegeri, în măsura în care prețul din oferta de vânzare este stabilit unilateral de către vânzător, există riscul ca prețul propus să nu fie ancorat în realitățile pieței și nici măcar preemptorii să nu își exercite dreptul de a accepta oferta de vânzare a terenului. În această situație, dacă vânzătorul va reduce prețul, procedura va trebui reluată. Ca atare, în cele mai multe cazuri, o astfel de procedură va fi inițiată de către vânzător după încheierea unui antecontract de vânzare-cumpărare privind terenul în discuție cu un potențial cumpărător, cu riscul ca vânzarea să nu fie finalizată, dacă unul dintre preemptori își va exercita dreptul de a achiziționa terenul în discuție.

Nu în ultimul rând, este greu de crezut că această procedură se va finaliza într-un termen rezonabil. Este adevărat că termenele propuse de norme pentru îndeplinirea diverselor etape sunt scurte, însă în lipsa unui efectiv de personal corespunzător, avem îndoieli că aceste termene vor putea fi respectate în practică.

## **O soluție de reducere a birocrăției**

O posibilă soluție ar fi fost ca legea nr. 17/2014 și normele de punere în aplicare să evite realizarea diverselor etape ale acestei proceduri de către instituții diferite. De exemplu, ca regulă, primăriile ar fi putut să efectueze direct analiza dosarelor, iar restul structurilor teritoriale și centrale să aibă un rol minimal, în situații cu caracter excepțional. Costurile ar fi fost similare, pentru că oricum primăriile vor fi nevoite să afecteze personal pentru realizarea atribuțiilor specifice stabilite prin actul normativ, însă ar fi fost evitat timpul pierdut cu transferul dosarelor către alte structuri din cadrul ministerului.

Având în vedere importanța pe care tranzacțiile cu pământ o au pentru dezvoltarea agriculturii, este crucial ca normele metodologice pentru implementarea legii să nu ducă la blocajul pieței terenurilor agricole.

Pentru mai multe informații:

Adina Tătaru  
Avocat colaborator  
adina.tataru@bpv-grigorescu.com

Șerban Dumitrescu  
Avocat colaborator  
serban.dumitrescu@bpv-grigorescu.com