

O noua categorie de preemptori la achizitionarea terenurilor agricole extravilane?



O noua modificare legislativa a Legii nr. 17/2014 privind unele masuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publica și privata a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului („Legea 17,”) este propusa în prezent în Senatul României având ca scop introducerea unei noi categorii de preemptori: proprietarii terenurilor vecine terenurilor arabile situate în extravilan, indiferent de localizarea acestora, în intravilan sau în extravilan, și indiferent de categoria de folosință a acestor terenuri.

Proiectul este supus dezbaterii și avizării urmând a fi trimis la Camera Deputaților, care este camera decizională.

Deși prezentată cu titlul de clarificare, modificarea legislativa propusa pare a se îndepărta de scopul declarat al Legii 17, și anume comasarea terenurilor agricole în scopul creșterii fermelor agricole și constituirea exploatațiilor viabile economic.

Nu putem să nu constatăm faptul că propunerea legislativa prezentată publicului este criticabilă / vulnerabilă, întrucât nu pare a avea ca bază de fundamentare dezideratele sociale actuale care au stat la baza fundamentării Legii 17 în forma în vigoare în prezent. Aici avem în vedere ultima modificare a Legii 17 care a generat în practică un blocaj tranzacțional și despre care am scris pe larg într-un articol recent și care, de asemenea, nu pare să fie în spiritul legii, interzicând în mod implicit vânzarea liberă a terenurilor agricole din extravilan.

Supra-reglementarea categoriilor de preemptori poate avea un impact negativ asupra scopului legii și poate face (și mai) dificilă aplicarea Legii 17 în practică, îndepărtându-se de stabilitatea și eficiența legislativa vizată.

Modificarea legislativa propusa extinde sfera preemptorilor în mod artificial. Categoriile de preemptori existente sunt reglementate având la bază pe de o parte criterii subiective, cum sunt relațiile de rudenie, și pe de altă parte criterii obiective, precum favorizarea investițiilor și exploatarilor agricole și încurajarea activităților agricole/producție agricolă față de segmentul de populație tânără.

Acordarea unui drept de preempțiune categoriei propuse în limitele trasate de modificarea legislativa în forma prezentată, deși benefică acestei categorii de vecini (care dețin terenuri intravilane învecinate cu terenurile agricole extravilane scoase la vânzare) nu pare să se circumscrie criteriilor indicate mai sus.

Exceptând cazul în care terenul intravilan vecin are categoria de folosință agricol, nu vedem cum dobândirea de către proprietarul unui teren intravilan (având alte categorii de folosință) a dreptului de proprietate asupra unui

teren extravilan arabil ar putea fi benefica dezvoltarii agricole.

Legea 17 reglementeaza deja mecanisme suficiente care permit vecinilor dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole extravilane.

Daca am accepta ca proprietarii terenurilor vecine din intravilan sa beneficieze de un drept de preempțiune, aceștia ar fi puși într-o poziție superioara față de categoria potențialilor cumparatori, carora li se impun condiții mult mai restrictive pentru a putea dobândi dreptul de proprietate asupra unui teren extravilan arabil.

De asemenea, consideram ca modificarea legislativa ar trebui sa trateze în mod expres si în ce mod pot fi folosite terenurile agricole din extravilan dupa ce au fost dobândite de vecinii din intravilan, pentru a evita un vid legislativ potențial generator de incertitudini și multiple interpretari.

Articolul este semnat de **Roxana Roman**, Avocat Partener, Coordonator al Practicii de Drept Imobiliar si al Construcțiilor, Wolf Theiss și **Antonia Nica**, Senior Associate, Drept Imobiliar si al Construcțiilor, Wolf Theiss