

## PRE-EMPTION RIGHT IN THE LAW NO. 17/ 2014

Associate Professor Ph D, Titu IONAȘCU  
“Constantin Brâncuși” University of Târgu-Jiu

**ABSTRACT.** Before selling a unincorporated area, the owner shall be subject to a pre-procedure in submitting the tender person entitled to buy with priority. The law governing two distinct situations: sale to a preemptor, or sale on the free market when no preemptor don't buy.

**KEY WORDS:** Pre-emption right, Sale, Final notice, Law no. 17/2014, Offer for sale, First option to buy.

Legea nr. 17/2014 a instituit o procedură derogatorie de la dispozițiile art. 1730- 1740 Cod Civil pentru vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan, situație în care trebuie respectat dreptul de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini și al statului român prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale [1]. Dispozițiile acestei legi nu se aplică înstăinărilor între soți, rude și afini până la gradul al treilea inclusive [2].

Conform legii dreptul de preempțiune are un domeniu de aplicare bine determinat:

- Trebuie să privească un **teren agricol extravilan** [3], inclusiv atunci când terenul agricol face parte din domeniul privat al statului sau unităților administrativ- teritoriale, caz în care poate fi înstrăinat.
- Actul juridic să fie o vânzare.
- Actul juridic să aibă ca obiect transmiterea dreptului de proprietate.

Premergător vânzării terenurilor agricole situate în extravilan proprietarul vânzător trebuie să respecte următoarele reguli:

- Depune 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, însoțită de ofertă și o serie de documente care atestă identitatea vânzătorului și dreptul acestuia de proprietate asupra terenului.
- Primăria va afișa timp de 30 de zile oferta de vânzare la sediul său și după caz pe site- ul acesteia.

În continuare deosebim două situații :

1. **Există preemptori și aceștia își manifestă dreptul de preempțiune** [4]:

În perioada de 30 de zile cât sta afișată oferta de vânzare, titularii dreptului de preempțiune trebuie să-și exercite dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului, prin depunerea la primărie a comunicării acceptării ofertei de vânzare ce atestă identitatea preemptorului și calitatea acestuia de preemptor. Vânzătorul va alege preemptorul cumpărător cu respectarea rangului prioritar și a condițiilor prețului oferit de preemptori și va comunica primăriei numele acestuia.

Dacă mai mulți preemptori de rang diferit își manifestă în scris intenția de a cumpăra, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege cu respectarea ordinii de preferință, preemptorul potențial cumpărător [5].

În cazul în care mai mulți preemptori de același rang își manifestă intenția de a cumpăra la același preț și în aceleași condiții și niciun alt preemptor de rang superior nu a acceptat oferta, vânzătorul va alege dintre aceștia [6].

Dacă un preemptor de grad inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau oferit de ceilalți preemptori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei cu acest preț, cu preemptorii de rang superior [7].

Dacă în termenul legal de acceptare a ofertei vânzătorul modifică datele înscrise în acesta, procedura trebuie reluată, un nou termen începând să curgă.

## 2. Nici un preemptor nu își exercită dreptul în vederea achiziționării terenului

În acest caz proprietarul va putea să vândă liber terenul, pe baza adeverinței eliberate de primărie. Valabilitatea adeverinței nu este limitată în timp, cu condiția ca vânzătorul să nu vândă la un preț mai mic sau în condiții mai avantajoase decât cele prevăzute în oferta inițială

În ambele cazuri în termen de 3 zile lucrătoare, primăria va transmite dosarul către structurile Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, care vor emite avizul final sau avizul negativ cu privire la vânzare în termen de 5 zile lucrătoare. Avizul final este valabil 6 luni de la data comunicării către vânzător. Acesta va fi valabil și ulterior împlinirii acestui termen dacă părțile au încheiat în perioada sa de valabilitate un pact de opțiune care are ca obiect terenul extravilan pentru care a fost emis. În situația în care în urma verificărilor nu reiese respectarea procedurii, se va emite aviz negativ, care se transmite pentru notarea în cartea funciară. Avizul negativ se radiază în baza unui aviz final pozitiv ulterior, a adeverinței emise în vederea vânzării libere sau a unei hotărâri judecătorești definitive.

Conform Normelor Metodologice de punere în aplicare a legii 17/2014, notarul public va mai solicita la încheierea contractului de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, următoarele documente:

### 1. În cazul vânzării către un preemptor

- Oferta de vânzare, în copie certificată, pentru conformitate de către funcționarii primăriei, care cuprinde suprafața de teren, condițiile de vânzare și prețul
- Adresa emisă de primărie prin care se comunică dacă este sau nu necesar avizul specific al Ministerului Culturii și după caz acest aviz specific, dacă pe teren se află situri arheologice sau au fost instituite zone de patrimoniu. Avizul este valabil 6 luni.
- Avizul final emis de structurile Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale

### 2. În cazul vânzării către un cumpărător ales pe piața liberă

- Oferta de vânzare, în copie certificată, pentru conformitate de către funcționarii primăriei, care cuprinde suprafața de teren, condițiile de vânzare și prețul.

- Adresa emisă de primărie prin care se comunică dacă este sau nu necesar avizul specific al Ministerului Culturii și după caz acest aviz aviz specific, dacă pe teren se află situri arheologice sau au fost instituite zone de patrimoniu.
- Adeverința emisă de primărie în cazul în care vânzarea este liberă.
- Avizul special emis de MAPN, dacă terenul este situat la o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior sau dacă este situat la o distanță de până la 2400 m față de obiectivele speciale. Valabilitatea avizului este de 12 luni.

Legea prevede ca sancțiune nulitatea relativă [8] a actului pentru cazul în care terenul se înstrăinează prin vânzare fără respectarea dreptului de preempțiune. Sancțiunea este nulitatea absolută în situația în care vânzarea terenului se face către terți la un preț mai mic decât cel solicitat în oferta de vânzare afișată la sediul primăriei ori în condiții mai avantajoase decât cele cuprinse în oferta de vânzare, sancțiunea va fi nulitatea absolută [9].

### Referinte

- [1] Art. 4 alin. (1) Legea 17/2014  
[2] Art. 20 alin. (2) ) Legea 17/2014  
[3] Art. 2 alin (1) prevede că terenurile situate în intravilan sunt exceptate de la procedura prevăzută în Lege.  
[4] Art. 7 Legea 17/2014  
[5] Art.7 alin(2) Legea 17/2014  
[6] Art.7 alin(3) Legea 17/2014  
[7] Art.7 alin(4) Legea 17/2014  
[8] Art. 16 Legea 17/2014  
[9] Art. 7 alin. (7) Legea 17/2014