ȊALS OF THE "CONSTANTIN BRÂNCUȘI" UNIVERSITY OF TÂRGU JIU
LETTERS AND SOCIAL SCIENCE SERIES - SUPPLEMENT

ISSN-E: 2457-4775 ~ ISSN-L: 2457-4775

1/2023 ***https://alss.utgjiu.ro***

LEGAL RIGHT OF PREEMPTION. THE SALE OF FORESTED LANDS AND AGRICULTURAL LANDS OUTSIDE BUILT-UP AREAS

Raluca Nicolița DAVIȚOIU
"Constantin Brâncuși" University of Târgu-Jiu

ABSTRACT
IN THE REGULATION OF LEGAL PREEMPTIONS, NOT ONLY IS THE POTESTATIVE RIGHT OF THE PREEMPTOR TO BE ABLE TO PURCHASE A CERTAIN GOOD WITH PRIORITY OVER ANY OTHER PERSON ESTABLISHED, BUT ALSO THE SPECIFIC MANNER IN WHICH THIS RIGHT IS EXERCISED, DEPENDING ON THE CATEGORY OF GOODS. THIS CAN BE ILLUSTRATED BY THE PROVISIONS APPLICABLE TO CERTAIN REAL ESTATE PROPERTIES, IN THE CONTEXT OF THE SPECIAL LAWS GOVERNING THEM.

KEYWORDS: *PREEMPTION, SALE, FORESTED LANDS, AGRICULTURAL LANDS, NON-BUILDABLE AREA*

Vânzarea celor două tipuri de teren cu destinație diferită presupune respectarea unor reguli procedurale specifice fiecăruia. Pentru terenul forestier, li se comunică preemptorilor intenția de a vinde, iar pentru cel agricol ofertă de vânzare. Semnificația deosebită a terminologiei folosite.

În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un bun.

Vânzarea bunului cu privire la care există un drept de preempțiune legal sau convențional se poate face către un terț numai sub condiția suspensivă a neexercitării de către preemptor a dreptului său. Dispozițiile Codului civil sunt aplicabile numai dacă prin contract sau printr-o lege specială nu se stabilește altfel.

În reglementarea **preempțiunilor legale** se stabilește nu doar dreptul potestativ al preemptorului de a putea să cumpere un anumit bun cu prioritate față de orice altă persoană, ci și modul specific în care se exercită acest drept, în funcție de fiecare categorie de bunuri - împrejurare ce se poate ilustra prin prevederile aplicabile în privința anumitor imobile, în contextul *legilor speciale* ce le guverbează.

I. Vânzarea terenurilor ce fac parte din fondul forestier național - Legea nr. 46/2008 privind Codul Silvic

Dreptul de preempțiune pentru terenul forestier este reglementat de Codul silvic, art. 45 alin. (6)-(10) și de art. 1.746 din Codul civil. Dacă, potrivit art. 1.730 și urm. din Codul civil, vânzarea poate avea loc înainte de exercitarea preemțiunii, pe când Codul silvic impune înștiințarea prealabilă a preemptorilor.

ISSN-E: 2457-4775 ~ ISSN-L: 2457-4775

1/2023 *https://alss.utgjiu.ro*

Preemptorii. În completarea normei generale[1] - care stabilește doar cine are calitate de preemptor: coproprietarii și vecinii – dispozițiile legii speciale reglementează și în cadrul celei de a doua categorii de preemptori - modul în care se exercită dreptul de preempțiune de către vecini, stabilind în cadrul acestei categorii o anumită ordine de preferință.[2] Informații referitoare la vecinatate rezultă adesea din înscrisurile în baza cărora a fost dobandit terenul forestier - titlul de proprietate emis de comisia pentru aplicarea legii fondului funciar, certificatul de moștenitor sau contractul de donație, de vânzare-cumparare etc.

Procedura de notificare. Potrivit Codului silvic, ca măsură *prealabilă vânzării* se impune a se notifica intenția proprietarului de a vinde către preemptori în vederea exercitării dreptului lor legal.

Intenția de vânzare. Proprietarului îi revine obligația de a-i înștiința în scris pe toți preemptorii, prin executor judecatoresc sau notar public, despre *intenția de vânzare,* arătând și prețul cerut pentru terenul forestier ce urmează a fi vândut. În situația în care vecinii fondului forestier nu au domiciliul ori sediul cunoscut, înștiințarea de vânzare se înregistrează la primaria în raza căreia este situat terenul, fiind afișată la sediul acesteia în aceeași zi. Titularii dreptului de preempțiune trebuie să își manifeste în scris intenția de cumpărare și să-i comunice proprietarului acceptarea ofertei de vânzare sau să o înregistreze la sediul primariei unde aceasta a fost afișată, în termen de 30 de zile de la comunicarea intenției de vânzare ori, după caz, de la afișarea acesteia la sediul primăriei.

Codul silvic nu prevede obligația proprietarului de a emite o ofertă de vânzare ci doar de a-i "înștiința în scris" pe preemptori despre *„intenția de vânzare".* O astfel de înștiințare *nu are valoarea juridică a unei oferte de vânzare,* ci constituie doar o declarație de intenții, astfel încât nimic nu 1-ar impiedica pe proprietar ca ulterior să se răzgândească, chiar dacă între timp preemptorul s-a declarat interesat să cumpere.[3]

De altfel părțile au deplină libertate în privința inițierii, desfășurării și ruperii negocierilor și nu pot fi ținute răspunzatoare pentru eșecul acestora.[4]

Emiterea unei înștiințări de vânzare nu-1 poate obliga pe proprietar - uneori interesat doar dacă cineva ar intenționa să cumpere terenul forestier la un anumit preț, în scopul demarării ulterioare a negocierilor în vederea încheierii contractului; totusi, inițierea procedurii, chiar dacă nu este lipsită total de interes - din moment ce va cuprinde informații referitoare la amplasamentul și suprafața imobilului și la prețul cu care s-ar putea vinde - nu poate constitui o manifestare de voință de natura a da naștere unui contract; o simplă tatonare nu poate fi interpretată drept ofertă de a contract

În condițiile dreptului comun, contractul de vânzare între absenți se încheie prin *acceptarea fără rezerve* a ofertei de a contracta[1], fiind necesară și comunicarea acceptării către ofertant[2]- cu toate consecințele ce decurg din acest raport juridic.

---

[1] Art. 1.746 Cod civil prevede : „Terenurile din fondul forestier aflate în proprietate privată se pot vinde cu respectarea, în ordine, a dreptului de preempțiune al coproprietarilor sau vecinilor. "

[2] (...) "coproprietarii și vecinii proprietari de fond forestier, persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat, au un drept de preempțiune, în ordinea prevăzută la art. 1.746 din Codul civil și în condițiile prezentei legi, la cumpărarea de terenuri din fondul forestier aflate în proprietate privată, la preț și în condiții egale, iar în situația în care terenul ce urmează a fi vândut este limitrof cu fondul forestier proprietate publică a statului sau a unităților administrativ- teritoriale, exercitarea dreptului de preempțiune al statului ori al unităților administrativ-teritoriale (...) prevalează în raport cu dreptul de preempțiune al vecinilor."

[3] Dreptul de preempțiune în Noul Cod Civil (I) - Chirica Dan apud Cass. 1re civ., 9 fevr. 2011, n° 10-10759, Obs. V. Perruchot-Triboulet, în "Revue Lamy droit civil" nr. 83/2011, p. 65.

[4] Art. 1.183 alin (1) Cod civil

ISSN-E: 2457-4775 ~ ISSN-L: 2457-4775

Neexercitarea dreptului de preempțiune. În cazul în care preemptorul nu este interesat să cumpere sau respinge oferta, dreptul său se stinge, fără a mai putea fi exercitat ulterior chiar dacă proprietarul bunului ar emite în aceleași condiții o nouă ofertă (de exemplu, nu s-a îndeplinit condiția unei comunicări profesionale a intenției). Dacă însă oferta ulterioară este emisă în condiții diferite față de cele inițiale, dreptul de preempțiune poate fi exercitat de oricare din titularii acestuia.

Respingerea ofertei poate fi expresă, dar și tacită, rezultând din neacceptarea ei în termen de cel mult 30 de zile de la comunicare către preemptor. Dacă în termenul prevăzut niciunul dintre preemptori nu își manifestă intenția de cumpărare, vânzarea terenului la prețul arătat în comunicare este liberă.

Dovada înștiințării preemptorilor se face cu copia comunicărilor sau, după caz, cu certificatul eliberat de primarie după expirarea termenului de 30 de zile în care își puteau manifesta intenția de cumpărare.

Nerespectarea dreptului de preempțiune de către proprietar sau vânzarea terenului la un preț mai mic ori în condiții mai avantajoase decât cele arătate în comunicare se sancționează cu **nulitatea relativă.**

II. Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan - Legea nr. 17/2014

Exercitarea dreptului de preempțiune trebuie să aibă loc *ante rem venditam,* ca și în cazul terenului forestier, fiind reglementată ca o *dublă* procedură administrativă. Pe de o parte este antrenată prin primăria a cărei circumscripție teritorială se află terenul, iar pe de altă parte, structura locală sau centrală a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, care va emite avizele în urma controlului privind exercitarea dreptului de preempțiune.

Preemptorii. Legea stabilește ca înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de norma civilă și a dreptului de preempțiune, la preț și în condiții egale cu cele prevăzute în ofertă, în funcție de rangul de preferință pe care îl dețin, expres menționat de art. 4 din Legea nr. 17/2014[3]

---

[1] *Art. 1.196 alin. (1)Cod civil*

[2] *Art. 1.196 alin. (2)Cod civil*

[3] *Art. 4 din Legea nr. 17/2014 prevede:" (l)Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de forma prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune, la preț și în condiții egale cu cele prevăzute în ofertă, în următoarea ordine: a) preemptori de rang I: coproprietarii, soții, rudele până la gradul al treilea și afinii până la gradul al treilea, în această ordine;b) preemptori de rang II: proprietarii investitiilor agricole pentru culturile de pomi, vița-de-vie, hamei, irigații exclusiv private, aflate pe terenurile ce fac obiectul ofertelor de vânzare și/sau arendașii. În cazul în care pe terenurile supuse vânzării se afla investiții agricole pentru culturile de pomi, vița-de-vie, hamei și pentru irigații, prioritate la cumpărarea acestor terenuri au proprietarii acestor investiți; ".c) preemptori de rang III: proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2) si (4);d) preemptori de rang IV: tinerii fermieri;e) preemptori de rang V: Academia de Științe Agricole Și Silvice «Gheorhe lonescu-Șișești» și unitățile de cercetare- dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, organizate și reglementate prin Legea nr. 45/2009 privind organizarea și funcționarea Academiei de Stiinte Agricole și Silvice «Gheorghe lonescu-Sisesti» și a sistemului de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, cu modificarile și completarile ulterioare, precum și institutiile de invățământ cu profil agricol, în scopul cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan cu destinația strict necesară cercetării agricole, aflate în vecinătatea loturilor existente în patrimoniul acestora; f) preemptori de rang VI: persoane fizice cu domiciliul/reședința situat/situată în unitățile administrativ- teritoriale unde este*

ISSN-E: 2457-4775 ~ ISSN-L: 2457-4775

Procedura de notificare. În cazul înstrăinării terenurilor agricole situate în extravilan, legea specială derogă de la norma generală, astfel încât proprietarul are obligația să înregistreze la primaria din unitatea administrativ teritorială în a cărei circumscripție teritorială se afla terenul, o cerere prin care solicită ***afișarea ofertei de vânzare*** a bunului, însoțită de documentele doveditoare. În scopul efectuării publicității ***primaria are obligația să notifice titularilor dreptului de preempțiune***, la domiciliul, reședința sau, dupp caz, sediul acestora, oferta de vânzare înregistrată; în cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu pot fi contactați, notificarea se va face prin afișarea la sediul sau pe site-ul primăriei.

De asemenea, primăria va transmite structurii centrale sau structurilor teritorială și Agenției Domeniilor Statului lista preemptorilor, cererea de afișare a ofertei de vânzare, documentele doveditoare și procesul-verbal de afișare a ofertei.

Exercitarea dreptului de preempțiune. Pentru a da eficiență dreptului său, preemptorul trebuie să-și manifeste în scris intenția de a cumpăra, prin comunicarea *accepării ofertei proprietarului.* Comunicarea acceptării ofertei vânzătorului se înregistrează la primarie împreună cu documentele justificative, instituție care are obligația să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, dupa caz, datele de identificare a preemptorilor, potențiali cumpăraători, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

Avize. Pentru încheierea contratului de vânzare sunt necesare și următoarele avize;

1. **Avizul emis de Ministerul Culturii.** Terenurile agricole situate în extravilan, pe care se afla *situri arheologice* - au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întamplător - pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu **avizul specific al Ministerului Culturii,** respectiv al **serviciilor publice deconcentrate** ale acestuia, dupa caz, emis în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de *către* vânzător (potrivit art. 3 alin. (4) din Legea nr. 17/2014). Un asemenea teren cu potențial arheologic ar trebui să figureze în Registrul Arheologic Național (RAN), astfel încât oricum sunt aplicabile prevederile *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* (art. 4 alin. (4)[1]; prin urmare, trimiterea făcută la entitățile de mai sus indică o altă categorie de preemptori, instituită prin alt act normativ.

În situația în care avizul nu este comunicat în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii, acesta se consideră oricum ca favorabil – situație confirmată prin dovada înregistrării cererii sau recipisa cu confirmarea de primire de către minister și declarația pe propria raspundere a proprietarului ca avizul nu a fost comunicat în termenul de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii.[2]

---

amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine;g) preemptori de rang VII: statul roman, prin Agenția Domeniilor Statului."

[1] Art.4 alin(4) din Legea nr.422/2001 prevede: "monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor, pentru monumentele istorice clasate in grupa B, ori al unitatilor administrativ-teritoriale, dupa caz, potrivit prezentei legi, sub sanctiunea nulitatii absolute a vânzării."

[2] Art. 12 alin. (1) lit. b) din Normele metodologice privind exercitarea de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale a atribuțiilor ce îi revin pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri 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 publică și privată a

ISSN-E: 2457-4775 ~ ISSN-L: 2457-4775

- **Avizul emis de Ministerul Apărării Naționale.** Terenurile agricole situate în extravilan pe o *adâncime de 30 km fata de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o disctanță de până la 2400 M față de obiectivele speciale, către interior, precum* și *cele situate în extravilan la o distanță de până la 2400 m față de obiectivele speciale* pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu **avizul specific al Ministerului Aparării Naționale,** eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate. Această dispoziție legală *nu se aplică preemptorilor.* (art. 3 alin. (1) și (2) din Legea nr. 17/2014).

În situația în care avizul nu este comunicat în termenul de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii, acesta se consider ca fiind favoravil , situație confirmată prin dovada înregistrării cererii sau recipisa cu confirmarea de primire de către minister și declarația pe propria răspundere a proprietarului că avizul nu a fost comunicat în termenul de 20 de zile lucrătoare de le înregitrarea cererii. [1]

- **Avizele emise de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.** Constrolul aplicării procedurii dreptului de prreemțiune se va face de către structurile teritoriale ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale. [2]Verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute la art. 4 și 4^1 din lege se va efectua de către structura central, respective de către structurile teritoriale de la locul situării imobilului, după caz, în termenul prevăzut de lege.

În cazul îndeplinirii, în termen, a condițiilor legale, structura centrală, respectiv structurile teritoriale, dupa caz, vor emite avizele necesare încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public, respectiv:

- **avizul** ce atestă respectarea procedurii prevăzute de lege privind îndeplinirea condiții stabilite de lege cu privire la:

- art. 4^1 alin. (1)si(2)[3] din lege -referitoare la cerințele cumulative ce trebuie respectate de potențialul cumpărător - persoană *fizică* sau *juridică* în ipoteza în care titularii dreptului de preempțiune **nu** își manifestă intenția de a cumpăra terenul sau

---

statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, din 26.10.2020 - Parte integrantă din Ordin 719/2014, Ordin 311/2020.

[1] Art. 12 alin. (1) lit. b) din Normele metodologice privind exercitarea de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale a atribuțiilor ce îi revin pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri 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 publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, din 26.10.2020 - Parte integrantă din Ordin 719/2014, Ordin 311/2020.

[2] Art. 10 din Legea nr. 17/2014.

3 Art. 4^1 alin. (1) si (2) din Legea nr. 17/2014 prevede: *"(1) În cazul în care titulării dreptului de preempțiune nu își manifesta intenția de a cumpara terenul, înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se poate face către persoanele fizice cu respectarea următoarelor condiții cumulative:*

a) să aibă domiciliu/reședința situat/situată pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;

b) să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel putin 5 ani, anterior înregistrării acestei oferte;

c) să fie înregistrate de autoritătile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

În cazul în care titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se poate face către persoanele juridice cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

a) să aibă sediul social și/sau sediul secundar situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel putin 5

ISSN-E: 2457-4775 ~ ISSN-L: 2457-4775

- art. 7[1] alin.2 din lege - privind înregistrarea cererii de renunțare la acceptarea ofertei de către titularul/ titularii dreptului de preempțiune;

-avizul final emis - act administrativ care atestă îndeplinirea cerințelor prevăzute la art. 4 din lege privind preemptorii și rangul de preferință;
-aviz negativ, prevăzut de art. 10 alin.(3) din lege, emis în situația în care, în urma verificărilor efectuate, se constată neîndeplinirea condițiilor prevăzute de lege.
Avizele sunt emise de către structurile *teritoriale,* pentru terenurile cu suprafața de *până la 30 ha inclusiv* și de structura *centrală,* pentru terenurile cu suprafața de *peste* 30 *ha*[1].

Avizele sunt valabile 6 luni de la data comunicării către vânzător; în caz de *moarte* a vânzătorului, a preemptorului sau a potențialului cumpărător, valabilitatea avizelor încetează la deces (în lege se arată că sunt valabile până la data **înregistrării decesului).**

Neexercitarea dreptului de preemptiune. În cazul neexercitării dreptului de preempțiune de *către* preemptorii până la rangul V inclusiv, potențialii cumpărători - preemptori de rang VI - vor depune la primărie un dosar care sa cuprindă documentele doveditoare privind îndeplinirea condițiilor legale, iar în cazul în care niciunul dintre aceștia, în termenul legal, nu îndeplinește condițiile pentru a putea cumpăra terenul agricol situat în extravilan, înstrăinarea terenului prin vânzare se poate face către orice persoană fizică sau juridică, respectând condițiile cumulativ prevăzute de art. 4[1] din legea special.

Nerespectarea dreptului de preempțiune. Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune , prevăzut la dispozițiile art. 4 și 4[1] din lege sau fără obționerea avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 alin (1) și (2) este interzisă și atrage nulitatea absolită a actului.[2]
Excepții privind incidența unor dispoziții legale. Important de reținut este faptul că dispozițiile Legii nr. 17/2014 referitoare la preemtiiine nu se aplica:
-înstrăinărilor între coproprietari, soți, rude până la gradul al treilea, indusiv si *afini până la gradul al treilea,* în situația în care proprietarul terenului nu a solicitat afișarea unei oferte de vânzare la primarie[3] (în cazul în care, proprietarul terenului a solicitat afișarea la primărie a ofertei de vânzare, persoanele menționate pot accepta oferta de vânzare în calitate de

ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;

b) să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioada de cel putin 5 ani anterior inregistrarii ofertei de vdnzare a terenurilor agricole situate in extravilan;

c) sa prezinte mscrisurile din care sd reiasd cd, din venitul total al ultimilor 5 anifiscali, minimum 75% reprezintd venit din activitdti agricole, așa cum sunt prevdzute de Legea nr. 22712015 privind Codul fiscal, cu modificdrile si completdrile ulterioare, clasificate conform codului CAEN prin ordin al ministrului agriculturii si dezvoltdrii rurale;

d) –asociatu/actionarul, persoană fizică, care deține controlul societății să aibă domiciliul situat pe teritoriul național pe a perioadă de cel putin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

-în cazul m care in structura persoanelor juridice, asociatii/actionarii care detin controlul societătii sunt alte persoane juridice, asociatii/actionarii, care detin controlul societătii, să facă dovada domiciliuluif/resedintei/sediului social!secundar situat pe teritoriul national pe o perioadă de cel putin 5 ani anterior înregistrdrii ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan."

[1] Art. 9 alin. (1) si (2) din Legea nr. 17/2014.
[2] Art. 16 din Legea nr. 17/2014
[3] Art. 20 alin. (2) din Legea nr. 17/2014.

ISSN-E: 2457-4775 ~ ISSN-L: 2457-4775

preemptori de rang *I,* iar contractul de vâzare se va încheia în baza avizelor prevăzute de lege, după caz[1]).

-în cadrul procedurilor de *executare silită* și contractelor de vânzare încheiate ca urmare a îndeplinirii unor formalități *de licitație publică,* cum este cazul celor realizate în procedura de prevenire a *insolvenței* și de insolvență sau ca urmare a apartenenței imobilului la *domeniul privat* de *interes local* sau *județean* al unităților administrativ-teritoriale.[2]

III. MANDATUL[3]

Pentru îndeplinirea procedurii privind exercitarea dreptului de preempțiune, în ipoteza în care proprietarul se afla în imposibilitatea de a se prezenta la primaria în raza căreia este situat terenul sau la notarul public, legea civilă prevede posibilitatea încheierii unei *procuri* - în temeiul căreia altă persoană este mandată să efectueze, în numele și pe seama proprietarului, toate demersurile necesare în vederea îndeplinirii operațiunilor legale premergătoare vânzării sau chiar încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Operatiunea juridică, vânzarea-cumpărarea va parcurge și în această situație două etape:

- în prima etapă se va îndeplini *prin mandatar* procedura privind exercitarea dreptului de preempțiune, de către un notar/executor judecătoresc, prin redactarea notificării care se va afișa la sediul primăriei în circumscripția teritorială a locului unde este situat terenul;
- în a doua etapă se va încheia contractul de vâzare-cumpărare de către un notar public; este obligatoriu ca vânzătorul sau mandatarul acesteia să depună la dosarul autentificării, pe lângă înscrisurile necesare instrumentării operațiunii juridice dovezile cerute de lege privind îndeplinirea procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune.

[1] *Art. 21[1] din Legea nr. 17/2014.*
[2] *Art. 20 alin. (3) din Legea nr. 17/2014.*
[3] *Contractul de mandat este reglementat de art. 2.009 si urm din Codul civil.*