

Conferinta Ziarul Financiar

**Agricultura în block-start pentru cursa de 8 miliarde de euro a
fondurilor UE**

15 Aprilie 2014

Simona CHIRICĂ
Partener Schoenherr și Asociații

schoenherr

Agenda

1. Viitorul tranzacțiilor cu terenurile agricole din extravilan?
2. Probleme uzuale legate de terenurile agricole.

Viitorul tranzacțiilor cu terenurile agricole din extravilan?

- **Legea 17/2014 - în vigoare din 12 Aprilie 2014**
- **Draft Norme MADR**

- **Legea 17** se aplică **atât persoanelor fizice cât și persoanelor juridice**, după cum urmează:
 - cetățenilor români, cetățenilor UE, cetățenilor Liechtenstein, Norvegia, Islanda și Elveția;
 - apatrizi cu domiciliul în România, UE, Liechtenstein, Norvegia, Islanda și Elveția;
 - persoanelor juridice din România, UE, Liechtenstein, Norvegia, Islanda și Elveția;

- Cetățenii și persoanele juridice din state terțe - cu respectarea tratatelor internaționale

Viitorul tranzacțiilor cu terenurile agricole din extravilan?

- Cetățenii și persoanele juridice din UE, Liechtenstein, Norvegia, Islanda și Elveția pot achiziționa teren agricol în România în condiții de reciprocitate.

Potrivit Normelor – condițiile de reciprocitate trebuie dovedite de cumpărătorul străin. Documentul justificativ se depune la primărie de către preemtor și se solicită de notarul public instrumentator la orice vânzare către străini.

Viitorul tranzacțiilor cu terenurile agricole din extravilan?

- Legea 17 nu se aplică (i) înstrăinării terenurilor agricole situate în extravilan între **rude de până la gradul al treilea** inclusiv și (ii) **antecontractelor și pactelor de opțiune autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a Legii 17.**
- **Excepție:** terenuri pe care sunt situate situri arheologice clasate

Dreptul de preempțiune

Titularii dreptului de preempțiune

- Coproprietarii
 - Arendașii
 - Vecinii
 - Statul Român prin ADS
-
- În această ordine și la **pret și condiții egale**.

Procedura preempțiunii

Etape:

- Vânzătorul depune la primărie cererea însoțită de oferta de vânzare și documentele de proprietate;
 - Primăria afișează 30 de zile oferta de vânzare;
 - Primăria transmite structurii teritoriale /centrale MADR lista preemtorilor și restul documentelor depuse de vânzător;
 - Structurile afișează pe site oferta de vânzare timp de 15 zile;
 - Preemptorul depune acceptarea ofertei la primărie;
 - Primăria transmite acceptarea către MADR;
 - MADR emite avizul final / negativ
 - Lipsa preemptorilor => vânzarea este liberă în baza adeverinței de la primărie în condiții cel puțin egale.
 - Obligația vânzătorului de a înștiința primăria despre vânzarea către ne-preemptori.
- **Durata minimă:** 44 de zile
 - **Sanctiunea: nulitatea absolută**
- Proprietarul nu trebuie să achite nicio taxă în legătură cu această procedură.

Aspecte neclare Legea 17 și draft Norme

- Nouă abordare a principiului bunei – credințe (art. 4 alin. 3 din Legea 17)
- Certificatul de carte funciară (art. 4 alin. 3 din Legea 17)
- Respingerea CF a unei hotărâri judecătorești care ține loc de CVC (art. 5 alin 2);
- Legea 17 se completează cu dispozițiile dreptului comun;
- Până la publicarea Normelor se aplică dreptul comun în materia preempțiunii;
- Definiția "condițiilor mai avantajoase: modificarea de către vânzător a condițiilor din oferta inițială de vânzare";
- Modelul ofertei de vânzare;
- Notarea de OCPI în CF a avizului negativ.

Abordarea unor probleme în legătură cu terenurile agricole

- Terenuri înscrise în cartea funciară ca **imobile înregistrate în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar**
- **Diferențe de suprafețe** între titlul de proprietate și cartea funciară
- **Inconsistențe** în documentele ce au stat la baza emiterii titlurilor de proprietate
- **Suprapuneri** ale suprafețelor terenurilor
- **Demolarea** clădirilor aparținând fostelor CAP-uri
- **Intabularea silozurilor** – categoria construcții industriale și edilitare
- **Contracte de arendă** – prevederi contractuale minime

Schoenherr's Offices



- offices**
- austria
 - bulgaria
 - croatia
 - czech republic
 - eu
 - hungary
 - moldova
 - poland
 - romania
 - serbia
 - slovakia
 - slovenia
 - turkey*
 - ukraine

- country desks**
- albania
 - bosnia & herzegovina
 - macedonia
 - montenegro

* in cooperation with law firm türkoğlu & çelepçi

Vă mulțumim!

Schoenherr și Asociații SCA
RO-010413 București, Blvd. Dacia 30, sector 1
t: +40 21 319 67 90
www.schoenherr.eu

Simona **CHIRICĂ**
Partener
s.chirica@schoenherr.eu

schoenherr