

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 203/2020 din 23 noiembrie 2020
privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan
EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI
PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 1132 din 25 noiembrie 2020

Având în vedere faptul că este necesară clarificarea aspectelor referitoare la cererile prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, aflate în curs de soluționare, depuse până la data de 13 octombrie 2020, existând posibilitatea apariției unor întârzieri sau blocaje în soluționarea dosarelor privind vânzarea terenurilor, fapt ce ar putea să atragă un număr însemnat de procese civile,

ținând cont de faptul că nefinalizarea cererilor prin care se solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, aflate în curs de soluționare, depuse până la data de 13 octombrie 2020, prin încheierea contractelor de vânzare, are implicații financiare negative în desfășurarea activităților fermierilor sau încheierea contractelor de creditare,

luând în considerare faptul că nefinalizarea lucrărilor privind ofertele de vânzare aflate în curs de soluționare pot provoca efecte negative semnificative atât în ceea ce privește proprietatea privată, cât și limitarea exercitării acestui drept garantat și ocrotit în Constituția României, republicată,

având în vedere riscul major de apariție de noi litigii cu privire la întârzierea sau blocarea procesului de verificare a cererilor de afișare a ofertelor de vânzare și a documentelor justificative, cauzate de data soluționării dosarelor, cu impact financiar negativ asupra bugetului de stat prin aplicarea de sancțiuni de către instanțele de judecată naționale și internaționale,

ținând cont de necesitatea reglementării fără întârziere a acestor aspecte și de faptul că nepromovarea în regim de urgență a prezentului act normativ ar avea consecințe negative în plan social,

în considerare faptului că aspectele sus-menționate constituie o situație extraordinară, a cărei reglementare nu poate fi amânată, impunându-se adoptarea de măsuri imediate pe calea ordonanței de urgență,

în temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

ART. 1

(1) Terenurile agricole situate în extravilan care fac obiectul cererilor prin care se solicită afișarea ofertei de vânzare, înregistrate până la data de 13 octombrie 2020, inclusiv, la autoritățile publice locale din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, se pot înstrăina în condițiile prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

(2) Cererile prevăzute la alin. (1) și cererile privind comunicarea de acceptare a ofertei depuse în termen de 30 de zile de la afișarea ofertei de către titularul dreptului de preemțiune, însoțite de documentele justificative prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. a) și b), se soluționează, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, cu respectarea dreptului de preemțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale, atestată prin avizul final emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru terenurile cu o suprafață mai mare de 30 de hectare, denumită în continuare structura centrală, respectiv direcțiile pentru agricultură județene, pentru terenurile cu o suprafață de până la 30 de hectare, denumite în continuare structuri teritoriale, după caz.

(3) În cazul în care titularii dreptului de preemțiune nu au manifestat, în termen de 30 de zile de la afișarea ofertei, intenția de cumpărare a terenurilor ce fac obiectul ofertei de vânzare, autoritatea publică locală din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul emite adeverința de liberă vânzare, pentru terenurile prevăzute la alin. (1).

(4) Documentele prevăzute la alin. (2) și (3) se emit în maximum 10 zile de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

ART. 2

(1) Pentru îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 1 alin. (2) se verifică următoarele documente:

a) cererea de afișare a ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, însoțită de următoarele documente:

(i) o copie a BI/CI al/a vânzătorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru vânzătorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

(ii) actul de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare-cumpărare, contract de donație, proces-verbal de predare-primire, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificate de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului, altele asemenea);

(iii) extras de carte funciară pentru informare, însoțit de extrasul de plan cadastral de carte funciară al imobilului, în sistem de coordonate "Stereografic 1970", în condițiile în care terenul este intabulat;

(iv) o copie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul vânzătorului persoană juridică;

(v) în caz de reprezentare, procura notarială, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o copie a BI/CI al/a împuternicitului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru împuternicitul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

(vi) hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, din care să rezulte acordul cu privire la vânzarea bunului aflat în proprietatea societății, în cazul vânzătorului persoană juridică;

(vii) certificat de atestare fiscală emis de către primărie;

(viii) alte documente doveditoare, după caz;

b) comunicarea de acceptare a ofertei, însoțită de următoarele documente care certifică calitatea de preemtor:

(i) o copie a BI/CI al/a preemtorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru preemtorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate ori, după caz, a împuternicirii/procurii notariale/delegației și o copie a BI/CI al/a reprezentantului legal persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru reprezentantul legal persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

(ii) o copie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul preemtorului persoană juridică;

(iii) copii de pe documentele justificative care atestă calitatea de preemtor și încadrarea în una dintre categoriile stabilite de lege, respectiv coproprietar, arendaș sau proprietar vecin, după caz: acte de coproprietate pe terenul agricol supus vânzării, contract de arendă, acte de proprietate a imobilelor care au hotar comun cu terenul supus vânzării, altele asemenea;

(iv) în caz de reprezentare, procura notarială, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o copie a BI/CI al/a împuternicitului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru împuternicitul persoană fizică cu domiciliul în străinătate.

(2) Adeverința de liberă vânzare, prevăzută la art. 1 alin. (3), se emite în baza documentelor prevăzute la alin. (1) lit. a) și a procesului-verbal de finalizare a procedurii în care se menționează faptul că în termen de 30 de zile de la afișarea ofertei nu au fost depuse comunicări de acceptare a ofertei de vânzare de către titularii dreptului de preempțiune.

(3) Documentele prevăzute la alin. (1) se certifică pentru conformitate de către personalul primăriei.

ART. 3

Încheierea contractelor de vânzare în formă autentică a terenurilor agricole prevăzute la art. 1 se face în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, fără a fi necesară îndeplinirea altor condiții, notarul public solicitând următoarele acte, după caz:

a) avizele finale emise de structura centrală sau structurile teritoriale;

b) adeverința de liberă vânzare, emisă de autoritatea publică locală din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul;

c) alte avize.

ART. 4

(1) Cetățenii români, cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau ai Confederației Elvețiene și apatrizii cu domiciliul în România, într-un stat membru al Uniunii Europene, într-un stat care este parte la ASEE sau în Confederația Elvețiană, precum și persoanele

juridice având naționalitatea română, respectiv a unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederației Elvețiene pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.

(2) Dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan se poate dobândi de cetățeanul unui stat terț și apatridul cu domiciliul într-un stat terț, precum și de persoanele juridice având naționalitatea unui stat terț, în condiții reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.

ART. 5

(1) Prevederile prezentei ordonanțe de urgență se aplică până la data de 31 ianuarie 2021.

(2) Avizele finale sau adeverințele sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31 ianuarie 2021.

PRIM-MINISTRU
LUDOVIC ORBAN

Contrasemnează:
Ministrul agriculturii și dezvoltării rurale,
Nechita-Adrian Oros

București, 23 noiembrie 2020.

Nr. 203.
