

imobiliare - modificări legislative publicate în noiembrie 2020

Ordonanța de Urgență nr. 203/2020 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan ("OUG nr. 203/2020") a fost publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1132 din 25 Noiembrie 2020, intră în vigoare la 3 zile de la data publicării și urmează să se aplice până la data de 31.01.2021. Reglementarea în discuție a fost adoptată pentru clarificarea condițiilor procedurale aplicabile demersurilor de vânzare inițiate și nesoluționate până la data de 13.10.2020, respectiv până la data intrării în vigoare a *Legii nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului ("Legea nr. 175/2020")*. Întrucât Legea nr. 175/2020 prevede o serie de modificări de natură a tergiversa procesul de vânzare, pentru a se evita potențialele implicații negative, s-a stabilit că demersurile de vânzare inițiate și nesoluționate până la data de 13.10.2020 se vor finaliza în condițiile prevăzute de OUG nr. 203/2020, până la data de 31.01.2021. Pentru demersurile de vânzare inițiate după data de 13.10.2020, acestea vor rămâne supuse dispozițiilor din Legea nr. 17/2014, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 175/2020.

În acest sens, OUG nr. 203/2020 stabilește că cererile prin care se solicită afișarea ofertei de vânzare, înregistrate până la data de 13.10.2020, inclusiv la autoritățile publice locale din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, precum și cererile privind comunicarea acceptării ofertei depuse în termen de 30 de zile de la data afișării ofertei de către titularul dreptului de preemțiune, se soluționează 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, sau, pentru terenurile cu o suprafață mai mică de 30 de hectare, de structurile teritoriale. În cazul în care titularii dreptului de preemțiune nu au manifestat, în termen de 30 de zile de la data afișării ofertei, intenția de cumpărare, autoritatea competentă emite adeverința de liberă vânzare. Nu sunt prevăzute alte condiții speciale pentru încheierea contractelor de vânzare în formă autentică. Prevederile OUG nr. 203/2020 sunt aplicabile și cetățenilor unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau ai Confederației Elvețiene și apatrizilor 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 persoanelor juridice având naționalitatea română, respectiv a unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederației Elvețiene. De asemenea, dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan se poate dobândi de cetățeanul unui stat terț și apatrizul 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.