



ROMÂNIA

Avocatul Poporului

Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București
www.avp.ro



Tel./fax: 0268/471.100 E-mail: avpbrasov@avp.ro

Domnului General Gheorghiță VLAD, Șeful Statului Major al Apărării
Ministerul Apărării Naționale

AVOCATUL POPORULUI
REGISTRATURĂ GENERALĂ
IEȘIRE Nr. 14493 / 15. MAI 2025

RECOMANDARE
Nr. 64 din 15. MAI 2025

Prin petiția înregistrată cu nr. 2247 din data de 27 ianuarie 2025, doamna domiciliată în municipiul str. , nr. , bl. sc. , ap. județul ne-a sesizat în contextul unei posibile încălcări a dreptului de proprietate privată, drept prevăzut de art. 44 din Constituția României.

Prin petiția transmisă, petenta reclamă faptul că se confruntă cu o situație dificilă, întrucât tatăl dânselor (în prezent, decedat) a încheiat o promisiune de vânzare cumpărare a unui teren cu suprafața de 0,80 ha, situat în extravilanul orașul Râșnov, însă doamna nu poate încheia contractul de vânzare cumpărare, deoarece autoritățile publice competente interpretează dispozițiile legale aplicabile¹ în mod restrictiv, în sensul în care un teren extravilan nu poate fi cumpărat decât de preemtori legali sau de așa numiții "potențiali cumpărători"². Această interpretare determină practic o imposibilitate în a dispune de dreptul său de proprietate, nelimitată în timp, nejustificată și necompensată.

În vederea soluționării acestei petiții, în data de 14 februarie 2025 a fost efectuată o anchetă la Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov, iar ulterior demersurile au fost continuate la Ministerul Apărării Naționale și la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

¹ 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

² Persoane fizice, cu respectarea condițiilor cumulative: să aibă domiciliul/reședința situat/situată pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare; să deslășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării acestei oferte; să fie înregistrate de autoritățile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov ne-a precizat că Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (în continuare, MADR) sau direcția județeană pentru agricultură (în continuare, DJA) emit avize doar în cazurile prevăzute de art. 9 alin. (1) și (2) din Legea nr. 17/2014. Mai exact în:

- situația emiterii avizului final necesar încheierii contractului de vânzare atunci când unul dintre preemptori își exercită dreptul de preempțiune, iar vânzarea este efectuată către acesta;
- situația emiterii avizului necesar încheierii contractului de vânzare atunci când unul dintre potențialii cumpărători își exercită dreptul de cumpărare (ca urmare a faptului că niciunul dintre preemptori nu și-a exercitat dreptul de preempțiune), iar vânzarea este efectuată către potențialul cumpărător;
- situația emiterii avizului necesar încheierii contractului de vânzare atunci când este reluată întreaga procedură de preempțiune ca urmare a faptului că titularul dreptului de preempțiune care și-a manifestat acceptarea ofertei depune o cerere de renunțare la acceptarea ofertei în termenul legal;
- situația emiterii avizului negativ ca urmare a faptului că MADR/DJA a constatat că preemptorul sau potențialul cumpărător nu îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

Prin adresa înregistrată cu nr. 10923 din 10 aprilie 2025, **Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării**, apreciază că Normele metodologice de punere în aplicare a Legii nr. 17/2014, aprobate prin Ordinul nr. 719/2014, respectă cadrul legal, fiind în acord cu prevederile art. 77 și art. 78 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată.

De asemenea, se precizează că înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale se realizează cu obținerea avizului specific al Ministerului Apărării Naționale, în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (1) 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, cu modificările și completările ulterioare.

Ceea ce constatăm din actele depuse de doamna este faptul că Ministerul Apărării Naționale răspunde cererii petentei de eliberare a avizului specific și îi solicită acesteia, prin adresa nr. P1- 90 din data de 5 februarie 2025, să completeze documentele cu: **avizul emis de către Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov privind îndeplinirea condițiilor de**

către potențialul cumpărător, conform anexei nr. 2 la Ordinul nr. 719/2014, cu respectarea prevederilor art. 9. alin. (2) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Or, petenta are răspunsul Direcției pentru Agricultură a Județului Brașov, depus și la MAPN, din care rezultă clar că **nu a existat nicio comunicare de acceptare a ofertei de vânzare** din partea vreunui preemtor/potențial cumpărător, astfel că procedura prevăzută de Legea nr. 17/2014 s-a finalizat fără cumpărător, **direcția neputând emite vreunul dintre avizele specifice prevăzute la art. 9 din lege**. Prin urmare, procedura s-a încheiat fără emiterea vreunui aviz, conform dispozițiilor art. 10 alin. (5) din Legea nr. 17/2014: *"în situația în care nu s-a înregistrat nicio ofertă de cumpărare, la expirarea termenului prevăzut la art. 4¹ alin. (3), în termen de 10 zile lucrătoare, primăriile emit procesul-verbal de finalizare a procedurii. Procesul-verbal se eliberează vânzătorului și se comunică structurii centrale sau structurilor teritoriale, după caz"*.

Iată că doamna _____ nu poate obține avizul specific al MAPN, întrucât este în imposibilitatea de a depune vreun aviz emis de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov, procedura prevăzută de Legea nr. 17/2014 fiind parcursă, dar nu a existat niciun preemtor sau potențial cumpărător care să dorească să cumpere terenul.

În acest caz specific, **nu a existat niciun preemtor** dintre cei prevăzuți de Legea nr. 17/2014 (coproprietar/rudă, arendaș, vecin, tânăr fermier, persoană fizică cu domiciliul în UAT-ul unde se află amplasat terenul supus vânzării sau în UAT-ul vecin, care deține diplomă de studii de profil agricol) și nici o altă persoană care să îndeplinească condițiile prevăzute de lege pentru a putea cumpăra terenul în calitate de potențial cumpărător (art. 4¹ din lege), care să-și manifeste intenția de cumpărare a terenului pus la vânzare, **astfel că procedura s-a încheiat fără emiterea vreunui aviz**.

Cu toate acestea, Ministerul Apărării Naționale solicită petentei să depună avizul eliberat de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov, deși în acest caz Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov nu poate emite un aviz, întrucât legea nu prevede emiterea unui aviz în cazul în care procedura prevăzută de Legea nr. 17/2014 s-a finalizat fără cumpărător.

Legea nu prevede emiterea avizului în cazul vânzării către alte persoane, mai exact către o persoană care nu face parte din categoria preemtorilor sau potențialilor cumpărători.

Prin urmare, MADR sau DJA nu emit aviz atunci când vânzarea este efectuată către **orice persoană fizică sau juridică**, alta decât un preemtor sau potențial cumpărător, întrucât **această categorie de persoane nu trebuie să îndeplinească niciun fel de condiții pentru a putea cumpăra**.

Avizul MADR este solicitat prin Normele Metodologice, ca o condiție pentru eliberarea avizului MAPN pentru terenurile agricole extravilane care cad sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, ceea ce **înseamnă o adăugare la lege.**

Prin urmare, MAPN trebuie să solicite acest aviz doar în cazurile în care vânzarea are loc către un preemptor sau către un potențial cumpărător, **nu și în cazul în care, în urma finalizării procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune nu există un cumpărător și nu există niciun potențial cumpărător.** În cazul vânzării terenului agricol extravilan către orice persoană fizică sau juridică, întrucât niciun preemptor și niciun potențial cumpărător nu dorește să cumpere, MAPN nu trebuie să solicite un **document (aviz) pe care MADR și DJA nu îl pot elibera, întrucât nu este prevăzut de lege.**

Dacă legea prevede că avizul MADR/DJA se emite doar dacă vorbim despre un preemptor sau potențial cumpărător, cazurile prevăzute de art. 9 alin. (1) și (2) din Legea nr. 17/2014, nu se poate ca o normă metodologică să adauge la lege, iar prin norma de rang inferior să se solicite un aviz în afara prevederilor legii.

Conform art. 4¹ alin. (5) din Legea nr. 17/2014 *"În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, dacă niciunul dintre potențialii cumpărători, în termenul legal, nu îndeplinește condițiile pentru a putea cumpăra terenul agricol situat în extravilan, înstrăinarea acestuia prin vânzare se poate face către **orice persoană fizică sau juridică, în condițiile prezentei legi**".*

Prin urmare, printr-un act normativ de rang inferior nu se poate restrânge ceea ce legiuitorul a permis, vânzarea către orice persoană fizică sau juridică, în condițiile în care niciun preemptor sau potențial cumpărător nu dorește să cumpere.

Așadar, în situația în care nu s-a înregistrat nicio ofertă de cumpărare din partea vreunui preemptor și nici din partea vreunui potențial cumpărător, atunci primăriile sunt cele care emit procesul verbal de finalizare a procedurii, act care se eliberează vânzătorului și care doar se comunică către MADR sau DJA, spre informare, Legea nr. 17/2014 neprevăzând în această situație necesitatea emiterii vreunui alt aviz de către aceste instituții. Sunt dispoziții de care Ministerul Apărării Naționale trebuie să țină cont, nu se pot ignora, și, în consecință, nu se poate solicita un aviz în afara prevederilor legale.

În acest context, în temeiul dispozițiilor art. 59 din Constituția României și ale art. 15 alin. (1) lit. f), art. 24 și art. 26 din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată;

Pentru realizarea scopului constituțional și legal al Avocatului Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

RECOMANDARE

1. **Șeful Statului Major al Apărării**, în exercitarea atribuțiilor prevăzute de lege, va dispune luarea măsurilor legale care se impun pentru punerea în acord a dispozițiilor Normelor metodologice de punere în aplicare a Legii nr. 17/2014, aprobate prin Ordinul nr. 719/2014³, cu prevederile Legii nr. 17/2014, astfel încât MAPN să solicite avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau al direcției județene pentru agricultură doar în cazurile în care aceste autorități au obligația legală de a emite un aviz, cazuri reglementate la art. 9 alin. (1) și (2) din Legea nr. 17/2014, care nu fac referire la dispozițiile art. 4¹ alin. (5) din actul normativ menționat.

Precizăm că. Anexa nr. 2 la Ordinul nr. 719/2014 a fost modificată prin intrarea în vigoare a Ordinului nr. 26/278/M.7/2.717/2023 la data de 27 martie 2023. Modificarea antementionată a fost inițiată de Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major al Apărării.

2. **Șeful Statutei Major al Apărării**, în exercitarea atribuțiilor prevăzute de lege, va dispune luarea măsurilor legale care se impun pentru reanalizarea cererii doamnei

3. **Șeful Statului Major al Apărării** va informa Avocatul Poporului cu privire la însușirea recomandării și măsurile dispuse, în termen de 30 de zile de la comunicarea acesteia.

Avocatul Poporului,

Renate WEBER



București, 13 mai 2025

³ Ordinul viceprim-ministrului, ministrul agriculturii și dezvoltării rurale, al viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, al ministrului apărării naționale și al viceprim-ministrului, ministrul culturii nr. 719/2014 privind aprobarea normelor metodologice 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, publicat în Monitorul Oficial al României cu numărul 401 din data de 30 mai 2014.

