

ROMÂNIA
TRIBUNALUL ALBA
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. xxxx.

ÎNCHEIERE
Ședința publică de la 09 Decembrie 2021
Completul compus din:
PREȘEDINTE
Judecător
Grefier

Pe rol fiind judecarea apelului declarat de apelant **BNP A.** pentru **B. și C.**, împotriva Sentinței civile nr. ... pronunțată de Judecătoria Sebeș în Dosar nr. xxxx, având ca obiect-plângere împotriva încheierii de carte funciară (Art.52 alin.2 Legea nr.7/1996).

La apelul nominal făcut în cauză se prezintă în instanță: av. E. mandatar ales al apelantului, lipsă fiind părțile.

Procedura de citare este îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei după care: Se constată că la data de 2 noiembrie 2021 s-a depus din partea apelantului A. punctul de vedere cu privire la modul de aplicare a dispozițiilor art. 4 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, în cazul încheierii unor contracte de vânzare a posesiei terenurilor agricole din extravilan reglementate de art.13 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare republicată.

La data de 12 noiembrie 2021 apelantul A. depune prin registratura tribunalului completare la motivele de apel.

Pune în discuție sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la modalitatea de interpretare a dispozițiilor art.4 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, în cazul încheierii unor contracte de vânzare a posesiei terenurilor agricole din extravilan, reglementate de art. 13 alin. 5 din Legea 7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, respectiv dacă trebuie respectat dreptul de preempțiune, conform art.4 din Legea nr.17/2014 în cazul vânzării posesiei terenurilor agricole din extravilan, care se notează în cartea funciară, conform art. 13 alin. 5 din Legea 7/1996 și în baza art. 520 alin.2 cod pr. civilă suspendarea prezentei cauze până la publicarea deciziei ce se va pronunța asupra sesizării.

Av.E. mandatar ales al apelantului, susține poziția procesuală exprimată în scris, de către apelant.

INSTANȚA

I. Situația de fapt și obiectul cererii de chemare în judecată:

Prin plângerea înregistrată la Judecătoria Sebeș la data de .., sub nr. xxxx/), petenții B.și C., prin BNP A. au contestat Încheierea de respingere a cererii de

reexaminare nr. 1000/2014, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș.

În motivarea plângerii s-a arătat că în data de 17.08.2014 s-a încheiat la sediul notarului public Actul aut. nr. 1000/2014 prin care părțile au înstrăinat dreptul de posesie asupra imobilului situat administrativ în S., jud.Alba, înscris în CF nr. 1000/2014 S., nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.xxx61 (parte din CF nr. 1000/2014, 192 L., cu nr.top.450, 451, 452, 453, 454, configurația imobilului nu corespunde cu situația tehnică a imobilului din cartea funciară veche conform art.311 alin.3 ordinul 700 — fâneață intravilan în suprafață de 1000 mp și fâneață extravilan în suprafață de 900, total 2500 mp.

Prin încheierea atacată s-a respins notarea întrucât în opinia BCPI nu s-a respectat procedura prevăzută de art.4, alin I din Legea nr. 17/2014, iar după părerea registratorului legea amintită anterior prevede în mod expres că aceasta se referă nu doar la înstrăinarea dreptului de proprietate, ci și la înstrăinarea posesiei.

Argumentarea BCPI se referă Decizia nr. 1000/2014 emisă de ANCPI, în viziunea căreia legiuitorul nu distinge între înstrăinarea proprietății și înstrăinarea posesiei și nu este prevăzută (înstrăinarea prin vânzarea posesiei) de prevederile Legii nr. 17/2014, menționate în mod expres în art.20.

Argumentele deciziei sunt profund ilegale întrucât este indubitabil că Legea nr. 17/2014 se referă evident la înstrăinarea dreptului de proprietate, altfel: titlul acestuia este "Legea 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."

Art.4 alin (3) din Legea nr. 17/2014 prevede în mod expres "solicitarea și utilizarea certificatului de carte funciară în contractele translativ de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credințe atât a părților din contract, cât și pentru profesionistul instrumentator, cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară.

Art.5 alin (2) din Legea nr. 17/2014 prevede în mod expres "Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate, formulată în baza hotărârii judecătorești care ține loc de contract de vânzare, se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege".

În Ordinul nr. 719 din 12 mai 2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea Titlului I din Legea 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, art.2, alin (1) se prevede în mod expres că "se aplică transferului dreptului de proprietate realizat în baza unui contract de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public, precum și în baza unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare și ale legislației în materie", iar alin (2) prevede "transferul dreptului de proprietate, realizat în modalitățile prevăzute la alin. (1), poate avea ca obiect atât întregul teren, cât și o cotă parte din dreptul asupra acestuia".

Art.5 alin (1) lit.b din același act normativ: "În vederea înstrăinării terenului, vânzătorul depune la primărie cererea privind afișarea ofertei de vânzare, însoțită de aceasta și de următoarele documente:

b) o copie legalizată de notarul public ori instanța de judecată, după caz, sau certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei a actului 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)";

Anexa nr. 1A din norme privind afişarea ofertei de vânzare se referă la faptul că vânzătorul face aceasta ofertă în calitate de proprietar:

La Anexa 2 art.4 alin. (2) lit.b "Solicitarea vânzătorului de eliberare a avizului specific trebuie însoţită de următoarele documente:

b) actul de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare-cumpărare, contract de donaţie, proces-verbal de predare - primire, sentinţă/decizie civilă definitivă şi irevocabilă, titlu de proprietate, certificate de moştenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului, altele asemenea), în copie legalizată de notarul public ori de instanţa de judecată, după caz, sau certificat pentru conformitate de către funcţionarii primăriei;

De altfel, în tot cuprinsul Legii nr. 17/2014 şi normele metodologice de aplicare se face în mod expres referire la înstrăinarea dreptului de proprietate, lucru ce se poate vedea chiar din titlul legii şi din tot cuprinsul acesteia, lucru pe care membrii comisiei mai sus arătate nu îl cunoşteau, probabil că nici nu au citit normele de aplicare a legii, acestea neavând de altfel menirea de a se pronunţa cu privire la aplicarea legii întrucât aceasta a fost făcută în normele de aplicare ale acesteia. Registratorul nu se referă şi la faptul că aceasta hotărâre este obligatorie şi pentru cei care au dat normele de aplicare a legii.

Prin Adresa nr. ... emisă de Ministerul Agriculturii şi dezvoltării Rurale, Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Alba, comunicat Primăriei ..., se arată că prevederile Legii nr.17/2014 nu sunt aplicabile şi posesiei, atrăgând atenţia ca sunt instituţii juridice diferite.

Legiuitorul dacă ar fi vrut să excepteze de la vânzare posesia ar fi făcut-o în mod expres, întrucât este un principiu de drept că excepţiile sunt de strictă interpretare şi aplicare, neputându-se nici restrânge nici extinde. Dacă ar fi vrut să excepteze posesia de la vânzare ar fi făcut-o în mod expres, cum de altfel o face în alte acte normative spre exemplu: Art. 111 din Codul Fiscal (Legea nr.227/2015): alin. 1 transferul dreptului de proprietate şi a dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii...." alin.3 "Pentru transmiterea dreptului de proprietate şi a dezmembrămintelor acestuia.... .."

Art.6 din Legea nr.312/2005 "O societate comercială persoană juridică rezidentă sau nerezidentă poate dobândi orice drepturi reale asupra bunurilor imobile.... "

De altfel, până la aceasta dată nici nu s-a pus problema dacă se poate înstrăina posesia şi în acest sens va anexez o serie de încheieri emise de ANCPI, BCPI Alba Iulia de admitere a notării posesiei.

Prin încheierea de respingere atacată, personalul BCPI Alba Iulia şi ANCPI îşi arogă dreptul de a completa legea prin introducerea unor excepţii. Personal mă surprinde faptul că atât în decizia ANCPI, cât şi în încheierea de respingere aceştia nu au observat (deşi le-am atras atenţia) că legea se referă exclusiv la înstrăinarea dreptului de Mai arat faptul că în motivarea respingerii cei care au motivat respingerea nu se referă nici un moment la adresa Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Alba considerând ca aceştia deşi sunt cei îndreptăţiţi să aplice legea nu se pricep la aplicarea legii aceasta şi ca atare nu trebuie pomeniţi, având nevoie să fie îndrumaţi de către personalul ANCPI şi probabil de către comisia la care fac referire aceştia având competenţă de a se pronunţa cu privire la aplicarea legii.

Apreciază că personalul ANCPI face o confuzie evidentă între: dreptul de proprietate care este reglementat în art.555 şi urm. Codul civil care este o situaţie de drept şi posesia care este reglementată de art.916 şi urm. Cod civil: care este o situaţie de fapt.

În consecinţă, solicită notarea posesiei faptice în favoarea cumpărătorului C. şi a soţului acesteia D., întrucât BCPI putea respinge doar cererea pentru înscrierea dreptului de proprietate: conform prevederilor legii, iar părţile prin subsemnatul au solicitat doar notarea posesiei lucru care este total altceva.

În drept, a invocat art.28 din Legea nr. 7/1996 şi pentru aceste motive solicită admiterea cererii şi în consecinţă notarea posesiei, astfel cum aceasta a fost solicitată prin Actul autenticat sub nr. ... la sediul acestui birou.

În probațiune: anexează mai multe încheieri prin care s-a admis notarea posesiei și nici nu s-a pus în discuție neînscrierea în cartea funciară: - înch. 27.02.2017 - înch. 27.02.2017 - înch. 27.02.2017, toate eliberate de BCPI Alba Iulia - înch. 27.02.2017, eliberată de BCPI Sebeș, cât și Adresa nr. 1001/2020 emisă de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Direcția pentru Agricultură Județeană Alba, comunicat Primăriei Comunei Vințu de Jos și solicit trimiterea dosarului la instanță.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

Prin sentința civilă nr. 1001/2020, Judecătoria Sebeș a respins plângerea formulată de numitul B. în calitate de mandatar al petenților B. și C. împotriva încheierii de reexaminare nr. 1001/2020 emisă de OCPI - Biroul Sebeș.

Pentru a pronunța această sentință, instanța de fond a reținut că în fapt, prin încheierea nr. 1001/2020 din data de 10.02.2020, BCPI Sebeș a respins cererea de reexaminare formulată de petent împotriva încheierii nr. 34100/2020 prin care s-a respins cererea petentului privitoare la notarea vânzării asupra imobilului înscris în CF xxx61 S., în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 1001/2020 de BNP A..

Prin plângerea formulată în fața instanței, petentul a arătat că registratorul de carte funciară a refuzat să noteze vânzarea posesiei asupra imobilului teren înscris în CF nr. xxx61 S. nr. top. xxx61 în suprafață de 2506 mp dintre care suprafața de 1524 mp situată în intravilan și suprafața de 982 mp situată în extravilan, întrucât nu au fost făcute formalitățile pentru vânzarea terenurilor din extravilan cu privire la exercitarea dreptului de preempțiune, stabilite prin L. 17/2014.

În conformitate cu art. 13 din Legea nr. 7/1996, în cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurărilor și sub condiția prezentării următoarelor documente: **a)** fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică; **b)** adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că: **(i)** posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar; **(ii)** imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, iar potrivit art. 13 alin. 3, posesia de fapt înscrisă în documentele tehnice potrivit alineatelor anterioare se notează în cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice.

În speța de față, numitei B. i-a fost notată posesia faptică în CF nr. xxx61 S. nr. top. xxx61 la data de 27.02.2017, ca urmare a finalizării operațiunilor de cadastru sistematic la nivelul UAT S. și identificării acesteia ca fiind posesoarea terenului în discuție. Ulterior, prin contractul de vânzare, aceasta a înstrăinat posesia faptică în favoarea lui C., însă nu a înțeles să efectueze formalitățile specifice înstrăinării terenurilor extravilane.

Analizând plângerea formulată prin perspectiva dispozițiilor legale în materie, instanța de fond a apreciat că aceasta nu este întemeiată.

Astfel, așa cum rezultă din Decizia 2402/03.2020 încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților ANCPI și UNNPR, hotărâre care în virtutea art. 22 alin. 13 L. 7/1996 se impune cu valoare obligatorie, prevederile legii 17/2014 sunt aplicabile și în cazul încheierii unor convenții ce au ca obiect înstrăinarea prin vânzare a posesiei terenurilor agricole situate în extravilan, cum este și cazul celui din speța de față. Această concluzie se impune cu atât mai mult cu cât pe de-o parte, legea nr. 17/2014 nu exceptează de la îndeplinirea formalităților vânzările de posesie, iar pe de altă parte față de efectele juridice ale notării posesiei în CF, care se convertește de drept în proprietate la împlinirea termenului prevăzut de lege (3 ani, art. 13 alin. 7 Legea 7/1996), transferul proprietății asupra unui teren extravilan este supus Legii 17/2014.

Potentul nu a făcut dovada că a urmat procedura prevăzută de Legea 17/2014, deși pentru înscrierea în cartea funciară trebuia să facă această dovadă, așa cum rezultă din dispozițiile art. 5 alin. 2 L. 17/2014 *Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge*

dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege. Nu se poate afirma că există un regim diferit între înstrăinarea posesiei de fapt și înstrăinarea dreptului de proprietate, întrucât consolidarea posesiei în termenul de 3 ani valorează proprietate, or dacă s-ar admite că pentru înstrăinarea posesiei asupra unui teren extravilan nu ar fi necesare formalitățile prev. de legea 17/2014 ar însemna că însuși dobândirea dreptului de proprietate cu privire la respectiv teren ar fi scutită de îndeplinirea formalităților antementionat, concluzie care nu poate fi primită.

Pe de altă parte, judecătoria a arătat că, în analizarea unei cereri de înscriere în cartea funciară, registratorul de carte funciară este competent să analizeze condițiile de procedură și cerințele de formă ale actului în baza căruia se cere înscrierea, iar nu și condițiile de fond ale acestuia. Registratorul de carte funciară nu are atribuția de a face legături, de a stabili conexiuni între mai multe date care i se pun la dispoziție, pentru ca apoi în baza rezultatului acestui raționament să dispună sau nu înscrierea în cartea funciară.

Față de considerentele expuse, instanța a respins ca neîntemeiată plângerea împotriva încheierii de carte funciară nr. 77/2017 din data de 12.07.2017, constatând că aceasta îndeplinește condițiile de legalitate prevăzute de actul normativ incident.

II. Tribunalul constată admisibilitatea sesizării, în conformitate cu prevederile art.519 Cod procedură civilă, pentru următoarele motive:

1.De lămurirea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art.4 din Legea nr.17/2014 în cazul vânzării posesiei terenurilor agricole din extravilan, conform art. 13 alin. 5 din Legea 7/1996 depinde soluționarea cauzei, întrucât obiectul litigiului în care este invocată este plângere împotriva încheierii de carte funciară, iar de modul de interpretare a dispoziției legale menționate depinde soluționarea definitivă a plângerii.

Instanța a apreciat necesară formularea prezentei sesizări, întrucât **prin Decizia a ANCPI privind minuta nr. 100/2017 din 06.07.2017, încheiată urmare ședinței reprezentanților ANCPI și ai UNPR în vederea unificării procedurilor de lucru s-a hotărât că prevederile Legii nr.14/2014 sunt aplicabile și în cazul încheierii unor convenții ce au ca obiect înstrăinarea prin vânzare a posesiei terenurilor agricole situate în extravilan**, având în vedere, de asemenea și efectele juridice ale notării posesiei, care se convertește de drept în proprietate la împlinirea termenului prevăzut de lege, **iar decizia este obligatorie** atât pentru notarii publici cât și pentru personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate, potrivit art. 22 alin.13 din Legea nr.7/1996.

2.Problema de drept este nouă, avându-se în vedere că Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre cu privire la textele de lege menționate.

3.Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii, în curs de soluționare.

III. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea problemei de drept.

Apelantul susține, în esență, relativ la înțelesul art.13 alin.5 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, că legiuitorul a avut în vedere o joncțiune a posesiilor, o uzucapiune de scurtă durată, care se transformă în drept de proprietate la împlinirea unui termen de 3 ani din momentul notării în cartea funciară, cu condiția însă, să nu fi fost notat niciun litigiu prin care să se conteste înscrierile din CF, iar dreptul de proprietate în cazul în care s-a înstrăinat posesia, nu se consideră dobândit prin vânzare, ci prin efectul legii, fără nicio altă justificare sau procedură.

Susține, pe de altă parte că, art.4 alin.3 din Legea nr.17/2014 arată în mod expres, că solicitarea și utilizarea certificatului de carte funciară în contractele translativ de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale, fac pe deplin dovada bunei credințe, atât a părților din contract, cât și pentru profesionistul instrumentator cu privire la calitatea de proprietar a

vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară", iar art.5 în alin.2 prevede că "cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege.

Consideră că cele două legi reglementează două instituții juridice diferite și nu au niciun punct de interferență unu cu alta, iar până la apariția Deciziei ANCPI nr. 2000/03/2020 nici nu s-a pus problema să nu se noteze posesiile în cartea funciară, încheiate în baza unor acte autentice.

Invocă prevede art.36 alin.1 și 4, 69 din Legea nr.24/2000, susținând că, fără o modificare legislativă nu se poate modifica practica până la apariția deciziei, întrucât s-ar crea o discriminare între cei care au încheiat acte până la apariția deciziei și cei care au încheiat acte după apariția deciziei.

IV. Punctul de vedere motivat al completului de judecată.

1. redarea normei de drept interne ce urmează a fi supusă dezlegării Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu indicarea exactă a actului normativ și materiei de drept căreia se circumscrie problema de drept:

Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată

Art. 13

(5) Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativă sau constitutive, încheiate în formă autentică, inclusiv prin măsuri de executare silită sau pentru cauză de moarte, care se notează în cartea funciară.

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

Art. 4 - (1) Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune, la preț și în condiții egale, în următoarea ordine:

a) preemptori de rang I: coproprietarii, rudele de gradul I, soții, rudele și afinii până la gradul al treilea inclusiv;

b) preemptori de rang II: proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private și/sau arendașii. În cazul în care pe terenurile supuse vânzării se află investiții agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei și pentru irigații, prioritate la cumpărarea acestor terenuri au proprietarii acestor investiții;

c) preemptori de rang III: proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2) și (4);

d) preemptori de rang IV: tinerii fermieri;

e) preemptori de rang V: Academia de Științe Agricole și Silvicultură "Gheorghe Ionescu-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 Științe Agricole și Silvicultură "Gheorghe Ionescu-Șișești" și a sistemului de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, cu modificările și completările ulterioare, precum și instituțiile de învățământ 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 amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine;
- g) preemptori de rang VII: statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.
- (2) Arendașul care dorește să cumpere terenul agricol arendat situat în extravilan trebuie să dețină această calitate în temeiul unui contract de arendare valabil încheiat și înregistrat potrivit dispozițiilor legale cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei și să îndeplinească următoarele condiții:
- a) în cazul arendașilor persoane fizice, să facă dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- b) în cazul arendașilor persoane juridice și asociații, persoane fizice, să facă dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- c) în cazul arendașilor persoane juridice, cu acționariat altă persoană juridică, acționarii care dețin controlul societății să facă dovada sediului social/secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.
- (3) În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către tinerii fermieri, prioritate la cumpărarea terenului supus vânzării are tânărul fermier care desfășoară activități în zootehnie, cu respectarea condiției privind domiciliul/reședința stabilit/stabilită pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin un an anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.
- (4) În sensul prezentei legi, **tânăr fermier** este o persoană cu vârsta de până la 40 de ani, așa cum este definită la art. 2 alin. (1) lit. (n) din Regulamentul (UE) nr. 1.305/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 17 decembrie 2013 privind sprijinul pentru dezvoltare rurală acordat din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR) și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 1.698/2005 al Consiliului, cu modificările ulterioare, care intenționează să desfășoare sau desfășoară activități agricole.
- (5) În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către proprietarii de terenuri agricole vecine, prioritatea la cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan se stabilește astfel:
- a) proprietarul de teren agricol vecin care are hotarul comun cu latura cea mai mare a terenului ce face obiectul ofertei de vânzare;
- b) în cazul în care terenul ce face obiectul ofertei de vânzare are două laturi mari ori toate laturile egale, prioritate la cumpărarea acestui teren are proprietarul de teren agricol vecin, tânăr fermier, care are domiciliul/reședința situat/situată pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin un an anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
- c) proprietarii de teren agricol vecin care au hotarul comun cu terenul ce face obiectul ofertei de vânzare, în ordinea descrescătoare a lungimii hotarului comun cu terenul în cauză;
- d) în cazul în care latura mare sau una dintre laturile egale ale terenului ce face obiectul ofertei de vânzare are hotarul comun cu un teren situat pe raza altei unități administrativ-teritoriale, prioritate la cumpărarea terenului are proprietarul de teren agricol vecin cu domiciliul/reședința în raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul.
- (6) Prin excepție de la dispozițiile alin. (1), înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate sursă arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (7) Solicitarea și utilizarea extrasului de carte funciară sau, în condițiile legii, a certificatului de sarcini și a documentației cadastrale valabile la încheierea contractelor translativ de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credințe atât a părților din contract, cât și în fața notarului public cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară.

2. redarea oricăror altor norme de drept interne apreciate a fi relevante pentru analiză:

nu este cazul

3. prezentarea jurisprudenței proprii instanțe:

Prin Decizia civilă nr. 1074/2021 pronunțată de TRIBUNALUL ALBA- SECȚIA I CIVILĂ în dosar nr. 1074/2021 a fost admis apelul declarat de petentul A. împotriva Sentinței civile nr. 1074/2020, pronunțate de Judecătoria Alba Iulia, în dosar nr. 1074/2020, schimbată în tot sentința atacată și în rejudecare, admisă plângerea formulată de petentul A., cu consecința anulării încheierii de respingere a cererii de reexaminare nr. 1074/2020 a BCPI Alba Iulia, pronunțată în dosar nr. 1074/2020 și a încheierii de respingere a cererii de reexaminare nr. 1074/2020 a BCPI Alba Iulia, pronunțată în dosar nr. 79588/2020 și notării posesiei faptice în favoarea lui F, conform actului autenticat sub nr. 201000226 al BNP A..

Prin Decizia civilă nr. 1074/2021 pronunțată de TRIBUNALUL ALBA- SECȚIA I CIVILĂ în dosar nr. 1074/2021 a fost respins apelul declarat de petentul A. împotriva Sentinței civile nr. 1074/2020, pronunțate de Judecătoria Alba Iulia.

4. prezentarea jurisprudenței naționale/a altor state/comunitară/a drepturilor omului apreciate a fi relevantă pentru dezlegarea problemei de drept supuse analizei

nu este cazul

5. evidențierea caracterului neunitar al jurisprudenței naționale consultate;

nu este cazul

6. punctul de vedere al completului de judecată asupra chestiunii de drept sesizate;

Opinia completului este în sensul că prevederile art.4 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 **nu sunt aplicabile** în cazul încheierii unor contracte de vânzare a posesiei terenurilor agricole din extravilan, reglementate de art. 13 alin. 5 din Legea 7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, adică nu trebuie respectat dreptul de preempțiune, prevăzut de art.4 din Legea nr.17/2014 în cazul vânzării posesiei terenurilor agricole din extravilan, care se notează în cartea funciară, conform art. 13 alin. 5 din Legea 7/1996.

Potrivit art.13 din Legea nr.7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, (1) *În cazul imobilelor care fac obiectul înregistrării sistematice, în lipsa actelor doveditoare ale dreptului de proprietate, în documentele tehnice se va înscrie posesia de fapt asupra imobilului, în baza identificării efectuate de persoanele menționate la art. 12 alin. (9), cu ocazia efectuării măsurătorilor și sub condiția prezentării următoarelor documente:*

a) *fișa de date a imobilului semnată de către posesorul imobilului și de către persoana autorizată să efectueze lucrările de înregistrare sistematică;*

b) *adeverința eliberată de autoritățile administrației publice locale, care atestă faptul că:*

(i) *posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar;*

(ii) *imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.*

(2) *Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesorii imobilelor din zonele foste necooperativizate, imobilelor din zonele foste*

cooperativizate pentru care s-a finalizat procesul de retrocedare prin emiterea titlurilor de proprietate, precum și imobilelor situate în intravilanul localităților care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare.

(3) Posesia de fapt înscrisă în documentele tehnice potrivit alineatelor anterioare se notează în cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice.

(4) În cazul imobilelor situate în extravilanul localităților din zonele care nu au făcut obiectul aplicării legilor fondului funciar, procedura de emitere a certificatului prevăzut la alin. (8) nu este aplicabilă.

(5) Posesia notată în cartea funciară și efectele juridice ale acesteia pot fi dobândite în temeiul actelor juridice între vii, translativ sau constitutive, încheiate în formă autentică, inclusiv prin măsuri de executare silită sau pentru cauză de moarte, care se notează în cartea funciară.

(6) Ultimul posesor notat în cartea funciară va beneficia de intabularea dreptului său de proprietate, din oficiu, la împlinirea termenului de 3 ani, în condițiile prevăzute la alin. (7), ca efect al joncțiunii posesiilor anterioare cu posesia sa.

(7) În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții:

a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 3 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară. În acest caz, prin derogare de la reglementările referitoare la uzucapiune, dreptul de proprietate se consideră dobândit prin efectul legii și de la data împlinirii acestui termen, fără nicio altă justificare sau procedură;

b) la cererea posesorului prevăzut la alin. (1) sau a succesorilor acestuia, în baza actului de proprietate, ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege.

Tribunalul constată că posesia notată în cartea funciară, în condițiile art.13 din Legea nr.7/1996, generează recunoașterea dreptului de proprietate în favoarea posesorului la împlinirea termenului prevăzut de lege, fiind în concret un mod originar de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune de scurtă durată.

Uzucapiunea sau prescripția achizitivă reprezintă dobândirea proprietății asupra unui bun printr-o posesie îndelungată, în termenul și în condițiile prevăzute de lege.

Prin urmare, apreciază tribunalul că uzucapiunea, ca mod originar de dobândire a dreptului de proprietate nu trebuie confundă cu dobândirea dreptului de proprietate prin contract de vânzare-cumpărare, cu privire la care este obligatorie respectarea procedurii preemțiunii drept condiție la înstrăinarea terenurilor agricole extravilane, conform art. 4 din Legea nr. 17/2014. Astfel, posesorul dobândește dreptul de proprietate la împlinirea termenului prevăzut de lege, ca urmare a exercitării posesiei, iar nu ca urmare a unui act translativ de proprietate, care impune respectarea dispozițiilor art. 4 din Legea nr. 17/2014 privind procedura preemțiunii drept condiție pentru înstrăinarea terenurilor agricole extravilane.

7. alte aspecte apreciate a fi relevante nu este cazul

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE

Dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la modalitatea de interpretare a dispozițiilor art.4 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, în cazul încheierii unor contracte de vânzare a posesiei terenurilor agricole

din extravilan, reglementate de *art. 13 alin. 5 din Legea 7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare, republicată*, respectiv dacă trebuie respectat dreptul de preempțiune, conform art.4 din Legea nr.17/2014 în cazul vânzării posesiei terenurilor agricole din extravilan, care se notează în cartea funciară, conform art. 13 alin. 5 din Legea 7/1996.

Suspendă judecarea prezentului apel până la pronunțarea hotărârii prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept.

Fără cale de atac.

Pronunțată în ședință publică azi, *2014.06.04.*

Președinte,

Judecător,

Grefier,