

DECIZIE nr. 480 din 18 iunie 2015

referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 3, 4, 5 și 9 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

EMITENT

• CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 609 din 12 august 2015

Data intrării în vigoare 12-08-2015

Augustin Zegrean	- președinte
Valer Dorneanu	- judecător
Petre Lăzăroiu	- judecător
Mircea Ștefan Minea	- judecător
Daniel Marius Morar	- judecător
Mona-Maria Pivniceru	- judecător
Puskas Valentin Zoltan	- judecător
Simona-Maya Teodoroiu	- judecător
Fabian Niculae	- magistrat-asistent

Cu participarea reprezentantului Ministerului Public, procuror Luminița Nicolescu.

1. Pe rol se află soluționarea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 3, 4, 5 și 9 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, excepție ridicată de Mircea Copăcel în Dosarul nr. 4.317/183/2014 al Judecătorei Băilești și care formează obiectul Dosarului Curții Constituționale nr. 354D/2015.

2. La apelul nominal se constată lipsa părților, față de care procedura de citare este legal îndeplinită.

3. Cauza fiind în stare de judecată, președintele Curții acordă cuvântul reprezentantului Ministerului Public, care pune concluzii de respingere, ca neîntemeiată, a excepției de neconstituționalitate, arătând că o lege nu este retroactivă atunci când modifică pentru viitor o stare de drept născută anterior și nici atunci când suprimă producerea în viitor a efectelor unei situații juridice constituite sub imperiul legii vechi. Se mai arată că prin încheierea unui antecontract de vânzare-cumpărare nu se naște un drept de proprietate, ci un drept de creanță.

CURTEA,

având în vedere actele și lucrările dosarului, constată următoarele:

4. Prin Încheierea din 11 februarie 2015, pronunțată în Dosarul nr. 4.317/183/2014, Judecătoria Băilești a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 3, 4, 5 și 9 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, excepție ridicată de Mircea Copăcel într-o cauză având ca obiect soluționarea acțiunii privind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare a unui teren agricol situat în extravilan.

5. În motivarea excepției de neconstituționalitate autorul acesteia susține, în esență, că aplicarea prevederilor legale criticate în privința unui antecontract sub semnătură privată încheiat înainte de intrarea în vigoare a acestui din urmă act normativ are semnificația unei aplicări retroactive a legii civile, ceea ce contravine și dispozițiilor art. 6 cu denumirea marginală Aplicarea în timp a legii civile din Codul civil. De asemenea, se susține că Legea nr. 17/2014 este discriminatorie, întrucât exclude din domeniul său de aplicare antecontractele autentificate la notariat anterior intrării sale în vigoare, convențiile încheiate între rude și terenurile situate în intravilanul localităților. Mai mult, sunt încălcate și dispozițiile convenționale referitoare la dreptul la un proces echitabil și la interzicerea discriminării.

6. Judecătoria Băilești apreciază că excepția de neconstituționalitate este neîntemeiată. În acest sens, se arată că prevederile legale criticate reglementează condiții suplimentare de admisibilitate a acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract autentic de vânzare-cumpărare a unui teren agricol situat în extravilan și au natura unor dispoziții procedurale, de imediată aplicare, în conformitate cu dispozițiile art. 24 din Codul de procedură civilă, potrivit cărora dispozițiile legii noi de procedură se aplică numai proceselor începute după intrarea acesteia în vigoare. Prin urmare, prevederile legale criticate sunt dispoziții de procedură, aplicabile pentru viitor, în deplin acord cu dispozițiile art. 15 alin. (2) din Constituție. Mai mult, instanța de judecată apreciază că promisiunile de vânzare-cumpărare încheiate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014 rămân valabile, fiind guvernate de legea în vigoare la momentul încheierii lor, părțile putând solicita rezoluțiunea antecontractului, cu consecința repunerii în situația anterioară, sau pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, dacă îndeplinesc condițiile prevăzute de lege în momentul introducerii acțiunii.

7. Potrivit prevederilor [art. 30 alin. \(1\) din Legea nr. 47/1992](#), încheierea de sesizare a fost comunicată președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

8. Președinții celor două Camere ale Parlamentului, Guvernul și Avocatul Poporului nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

CURTEA,

examinând încheierea de sesizare, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și [Legea nr. 47/1992](#), reține următoarele:

9. Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 lit. d) din Constituție, precum și ale art. 1 alin. (2), ale [art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992](#), să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

10. Obiectul excepției de neconstituționalitate îl reprezintă prevederile art. 3, art. 4, art. 5 și [art. 9 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, publicată în Monitorul Oficial a României, Partea I, nr. 178 din 12 martie 2014, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

- Art. 3: "(1) Terenurile 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 pot fi înstrăinate prin vânzare-cumpărare doar cu avizul specific al Ministerului Apărării Naționale, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate menționate la [art. 6 alin. 1 din Legea nr. 51/1991](#) privind securitatea națională a României, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplică preemptorilor.

(3) Avizele prevăzute la alin. (1) vor fi comunicate în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Apărării Naționale se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii. În cazul neîndeplinirii acestei obligații de a emite avizul, se consideră ca fiind favorabil.

(4) Terenurile agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz, emis în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Culturii se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii. În cazul neîndeplinirii acestei obligații, avizul se consideră ca fiind favorabil."

- 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 al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale.

(2) Prin excepție de la dispozițiile alin. (1), înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor [Legii nr. 422/2001](#) privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare.

(3) 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: "(1) În toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor [Legii nr. 287/2009](#), republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară.

(2) Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.";

- Art. 9: "Avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală."

11. În opinia autorului excepției de neconstituționalitate, prevederile legale criticate contravin dispozițiilor constituționale cuprinse în art. 15 alin. (2) referitor la neretroactivitatea legii civile și art. 16 alin. (1) privind egalitatea în drepturi. De asemenea, sunt invocate prevederile art. 6 - Dreptul la un proces echitabil și ale art. 14 - Interzicerea

discriminării cuprinse în Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, precum și ale art. 1 - Interzicerea generală a discriminării cuprins în Protocolul nr. 12 adițional la aceeași Convenție.

12. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea reține că autorul acesteia susține, în esență, că prevederile legale criticate se aplică retroactiv și sunt discriminatorii, având în vedere că sub incidența lor intră și antecontractele încheiate sub semnătură privată, înainte de intrarea în vigoare a [Legii nr. 17/2014](#).

13. Curtea constată că prevederile legale criticate în prezenta cauză se referă la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, cu exercitarea dreptului de preempțiune și obținerea avizului final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a hotărârii judecătorești care să țină loc de contract. Curtea reține că prevederile [art. 5 din Legea nr. 17/2014](#) stabilesc atribuțiile de natură procedurală ale instanței de judecată de a verifica, pe lângă îndeplinirea condițiilor de validitate ale antecontractului, și condițiile reglementate de [art. 3, 4 și 9 din Legea nr. 17/2014](#), cu modificările și completările ulterioare, după caz (a se vedea și [Decizia nr. 83 din 26 februarie 2015](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 196 din 24 martie 2015, paragraful 22).

14. Condițiile necesare a fi întrunite pentru transferul dreptului de proprietate sunt, așadar, de aplicare imediată, în domeniul temporal propriu al [Legii nr. 17/2014](#), norma criticată stabilind în sarcina instanței de judecată obligația verificării îndeplinirii acestora la momentul pronunțării hotărârii judecătorești care să țină loc de act autentic. Altfel spus, dispozițiile legale criticate se circumscriu domeniului propriu de reglementare al legii, fiind aplicabile tuturor vânzărilor de terenuri agricole extravilane care se încheie după intrarea în vigoare a acestui act normativ, în acord cu principiul aplicării imediate a legii noi. De altfel, prin [Decizia nr. 38 din 3 februarie 2015](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 187 din 19 martie 2015, Curtea s-a mai pronunțat asupra constituționalității aceluiași prevederi legale, constatând că, întrucât promisiunea de vânzare nu este translativă de proprietate, nu se poate reține încălcarea dispozițiilor art. 15 alin. (2) din Constituție, având în vedere că legea nu retroactivează, ci vizează doar condițiile privind transferul dreptului de proprietate a terenurilor agricole situate în extravilan după intrarea în vigoare a [Legii nr. 17/2014](#). De asemenea, potrivit jurisprudenței Curții Constituționale, o lege nu este retroactivă atunci când modifică pentru viitor o stare de drept născută anterior și nici atunci când suprimă producerea în viitor a efectelor unei situații juridice constituite sub imperiul legii vechi, pentru că în aceste cazuri legea nouă nu face altceva decât să refuze supraviețuirea legii vechi și să reglementeze modul de acțiune în timpul următor intrării ei în vigoare, adică în domeniul ei propriu de aplicare (a se vedea în acest sens [Decizia nr. 330 din 27 noiembrie 2001](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 59 din 28 ianuarie 2002).

15. În ceea ce privește susținerile referitoare la discriminarea creată prin inaplicabilitatea prevederilor legale criticate și la antecontractele autentificate la notariat, înainte de intrarea în vigoare a [Legii nr. 17/2014](#), spre deosebire de antecontractele încheiate sub semnătură privată, cum este situația autorului excepției de neconstituționalitate, Curtea reține, ca urmare a pronunțării [Deciziei nr. 755 din 16 decembrie 2014](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 101 din 9 februarie 2015, prin care Curtea a admis excepția de neconstituționalitate a prevederilor [art. 20 alin. \(1\) din Legea nr. 17/2014](#), că această critică a rămas fără obiect. Prin urmare, condițiile de admisibilitate prevăzute de legea specială, la data introducerii acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare, vizează toate antecontractele ce corespund domeniului de reglementare al [Legii nr. 17/2014](#), încheiate cu respectarea condițiilor legale de validitate, indiferent de data sau de forma încheierii lor.

16. În motivarea excepției de neconstituționalitate sunt invocate și dispozițiile convenționale referitoare la dreptul la un proces echitabil, coroborate cu cele referitoare la interzicerea oricărei discriminări cu privire la exercițiul drepturilor și libertăților garantate de Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale. Or, având în vedere faptul că, pe de o parte, dreptul la un proces echitabil, reglementat de art. 6 din Convenție, presupune respectarea unor principii fundamentale, precum contradictorialitatea, dreptul de apărare, egalitatea procesuală, cu toate consecințele ce decurg din acestea, iar, pe de altă parte, prevederile [art. 5 din Legea nr. 17/2014](#) reglementează o condiție de admisibilitate a unei acțiuni în justiție, Curtea reține că textul de lege criticat nu este de natură a contraveni dispozițiilor convenționale invocate. În ceea ce privește invocarea art. 6 din Convenție prin raportare la prevederile [art. 3, 4 și 9 din Legea nr. 17/2014](#), Curtea reține că textul convențional invocat nu are incidență în cauză.

17. De altfel, problema de neconstituționalitate invocată în legătură cu textul de lege criticat se referă la aplicarea retroactivă a acestuia, în cazul în care și antecontractele încheiate anterior intrării în vigoare a [Legii nr. 17/2014](#) trebuie să se supună dispozițiilor noii legi. Astfel, în opinia autorului excepției de neconstituționalitate, efectul specific al unui antecontract de vânzare, constând în obligația reciprocă de a încheia în viitor contractul de vânzare, ar trebui să se supună legii în vigoare la data încheierii antecontractului, iar nu legii noi. În legătură cu aceste susțineri, Curtea s-a pronunțat prin [Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014](#), anterior citată, și a reținut că beneficiarul unei promisiuni neexecutate de vânzare este titularul unui drept de creanță, corelativ obligației de a vinde asumate de promitent în temeiul antecontractului, iar nu titularul unui drept de proprietate, transferul acestui drept urmând a se realiza în viitor, la momentul încheierii contractului de vânzare, respectiv al pronunțării hotărârii judecătorești care să țină locul acordului de voință nerealizat. Cu alte cuvinte, îndeplinirea tuturor condițiilor legale pentru încheierea contractului de

vânzare, respectiv pentru pronunțarea hotărârii judecătorești care să țină loc de contract, nu poate fi raportată la un moment anterior, reprezentat de acela al încheierii antecontractului de vânzare, având în vedere că acesta din urmă nu este translativ de proprietate, ci la momentul realizării transferului dreptului de proprietate, moment care este supus legii în vigoare, potrivit principiului tempus regit actum.

18. Având în vedere cele mai sus precizate, Curtea constată că prevederile art. 3, art. 4, art. 5 și ale [art. 9 din Legea nr. 17/2014](#) nu contravin dispozițiilor constituționale invocate.

19. Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. d) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, precum și al art. 1-3, al art. 11 alin. (1) lit. A.d) și al [art. 29 din Legea nr. 47/1992](#), cu unanimitate de voturi,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE:

Respinge, ca neîntemeiată, excepția de neconstituționalitate ridicată de Mircea Copăcel în Dosarul nr. 4.317/183 /2014 al Judecătorei Băilești și constată că dispozițiile [art. 3, 4, 5 și 9 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 sunt constituționale în raport cu criticile formulate.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică Judecătorei Băilești și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pronunțată în ședința din data de 18 iunie 2015.

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE

AUGUSTIN ZEGREAN

Magistrat-asistent,

Fabian Niculae
