



Nr. 68 din 31 martie 2023

Ministerul Agriculturii și Industriei
Alimentare al Republicii Moldova

Copie: Cancelaria de Stat

Aviz

la proiectul Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022)

1. Considerații generale

Prin demersul Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare al R.M. nr. 07-04/878 din 23.03.2023 s-a solicitat avizarea repetată a proiectului de hotărâre de Guvern cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic nr. 918/MAIA/2022), [în continuare – proiectul Codului].

CALM a analizat prevederile proiectului Codului prin prisma respectării principiilor constituționale ale autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit, precum și intereselor autorităților administrației publice, corelate cu interesele cetățeanului și ale mediului de afaceri, stabilind următoarele.

2. Legislația aplicabilă

- Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- Codul civil nr.1107/2002;
- Codul contravențional nr. 218/2008;
- Codul administrativ nr. 116/2018;
- Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al R.M. nr. 1125/2002;
- Legea privind descentralizarea administrativă nr.435/2006;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247/1992;
- Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997;
- Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488/1999;
- Legea privind delimitarea proprietății publice nr.29/2018;
- Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Hotărârea Guvernului cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumut nr.984/1998;

- Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente nr.1428/2008.

3. Constatări principale:

În nota informativă la proiect și anume pct. 3 “Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene” se relevă că “proiectul de lege nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația UE”. Considerăm necesară, totuși, examinarea aspectului armonizării proiectului Codului la legislația UE, cu includerea clauzei de armonizare, în special, după ce Consiliul European i-a acordat Republicii Moldova statutul de țară candidată pentru aderarea la Uniunea Europeană (un act legislativ de importanța și anvergura Codului, urmează să fie armonizat cu legislația UE).

Armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene se realizează în conformitate cu angajamentele asumate de Republica Moldova în baza acordurilor internaționale încheiate cu Uniunea Europeană, cu programele legislative ale Parlamentului și planurile de acțiuni ale Guvernului (art.31 din Legea nr.100/2017). Proiectele actelor normative care vizează armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene se supun expertizei de compatibilitate (cu întocmirea Tabelului de concordanță în scopul descrierii gradului de compatibilitate a prevederilor incluse) care se efectuează în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative. Expertiza (declarația) de compatibilitate se întocmește de Centrul de armonizare a legislației în baza Legii nr. 100/2017 și hotărârii de Guvern nr. 1171/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului privind armonizarea legislației Republicii Moldova cu legislația Uniunii Europene, inclusiv propunerea de inserare, după clauza de adoptare, a clauzei de armonizare (formularea, care specifică actele/prevederile UE care se transpun).

4. Propuneri asupra proiectului Codului.

În contextul celor menționate *infra*, se propun atenției următoarele amendamente la proiectul Codului:

1. Secțiunea I se numește „Noțiuni și subiecții relațiilor funciare”, însă în conținutul acesteia nu se regăsește nicio noțiune. Se propune înlocuirea denumirii secțiunii cu sintagma „Obiectul și subiecții relațiilor funciare”.

2. Art. 1 alin. (2) se propune înlocuirea textului „pe baza căruia” cu textul „cu care”. Cuvântul titlu în acest alineat are sens de „drept” și nu de document funciar.

3. Art. 2 alin. (1) se propune substituirea cuvântului „acestuia” cu sintagma „Republicii Moldova”.

4. Art. 2 alin. (2) se propune completarea cu sintagma „(în continuare - caracteristicile terenului)”. Această denumire generică este necesară pentru a prevedea care anume „date” ce caracterizează terenul urmează a fi înregistrate în sistemul informațional automatizat al cadastrului funciar (a se vedea în: art. 9 alin. (2) lit. a), art. 11 alin. (2), art. 11, alin. (6), adică este necesară reieșind din satisfacerea criteriilor de claritate și previzibilitate ale normei.

5. La art. 4 alin. (2) cuvintele „altor drepturi” urmează a fi înlocuite cu cuvântul „drepturilor”. Formularea actuală ar da de înțeles că dreptul de proprietate de asemenea este

drept real limitat, ceea ce nu este așa. Conform art. 454 din Codul civil, sunt drepturi reale dreptul de proprietate și drepturile reale limitate: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de superficie, dreptul de servitute, drepturile reale de garanție, inclusiv gajul și ipoteca, alte drepturi cărora prin lege le este atribuit în mod expres acest caracter.

6. Art. 5 lit. h) se propune de completat (sau un alineat nou) cu sintagma „și hotărâri privind transmiterea terenurilor proprietate a statului către unitățile administrativ-teritoriale și invers, la solicitarea lor și cu acordul acestora” (a se vedea prerogativele Guvernului de la art. 16 din proiectul Codului, iar art. 5 se numește anume „competența Guvernului în domeniul relațiilor funciare”).

7. În art. 3 alin. (3) autoritatea centrală în domeniu este numită „autoritatea administrativă centrală care asigură implementarea politicilor în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar”, iar în titlul și textul art. 6 „organul central de specialitate al administrației publice care asigură elaborarea politicii în domeniul îmbunătățiri funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar”, la art. 39 alin. (7), art. 63 alin. (8) – „organul central de specialitate care asigură realizarea politicii în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar”, iar la art. 70 alin. (5) „organul central de specialitate” și nu este clar dacă sunt autorități sunt diferite sau nu este asigurată unitatea terminologiei. În orice caz, sune necesare măsuri de intervenție pentru asigurarea clarității și previzibilității.

8. Cu titlu de observație, menționăm că norma (competența) de la art. 6 lit. f) se suprapune cu cea de la art. 7 lit. a și lit. b) în materia implementării politicilor statului „în domeniul îmbunătățiri funciare, relații funciare și monitoringului funciar”.

9. La art. 8 alin. (1) se propune:

- excluderea lit. a), pe motiv că aceste prevederi (scheme și planuri de reglementare a regimului proprietății funciare) erau valabile doar în economia socialistă, fiind perimate pentru economia de piață bazată pe dreptul de proprietate în concurență liberă cu dreptul de proprietate publică. Totodată, nu există un cadru normativ care ar stipula modul de elaborare, conținutul și, în general, scopul unor asemenea „scheme și planuri...”. Reglementarea regimului proprietății funciare este de competența Parlamentului care emite normele primare în materia dată, inclusiv privind categoriile de destinație, modurile de folosință etc;

- la lit. e) substituirea cuvintelor „elaborează propuneri” cu cuvintele „adoaptă decizii”. În general nu există claritate pentru cine se „elaborează propuneri” și în ce temei;

- la lit. i) cuvântul „național” urmează a fi înlocuit cu cuvintele „local sau comun”. Temeiul propunerii: art. 6 lit. b) - lit. d) din Legea nr. 488/1999.

În art. 8 și în tot proiectul Codului, pentru aceiași autoritate publică (consiliu local) sunt utilizate diferite sintagme „consilii raionale, municipale” (în art. 8 ș.a.), „autoritatea deliberativă a populației” (de asemenea, în art. 8 ș.a.), „autoritatea reprezentativă și deliberativă a populației” (art. 9 alin. (2), art. 19 alin. (1)). În acest sens, este necesară asigurarea unității terminologiei în conținutul Codului.

10. La art. 9 se propune:

- alin. (1) la lit. b) cuvintele „schimbă destinația” substituirea cu cuvintele „adoaptă decizii privind schimbarea destinației”, respectiv, la lit. f) cuvintele „schimbă modul”, înlocuirea cu cuvintele „adoaptă decizii privind schimbarea modului”;

- excluderea alin. (2) lit. a) cu înlocuirea literelor următoare. Această activitate este una operațională / executivă și nu poate fi exercitată de către o autoritate deliberativă care ia decizii prin vot. A se vedea în acest sens propunerile *infra* ce vizează propunerea de la art. 11 alin. (2): „(2) Autoritatea publică executivă a administrației publice locale asigură înregistrarea caracteristicilor terenurilor în sistemul informațional automatizat al Cadastrului funciar”;

- alin. (2) lit. c) expunerea în următoarea redacție: „perfectează și eliberează actele privind dreptul deținătorului de teren, pentru terenurile proprietate a unității administrativ-teritoriale”. Menționăm, că „titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren” nu se mai eliberează în legătură cu modificarea legislației funciare, în special, după modernizarea Codului civil. Actualmente, se încheie doar acte juridice bilaterale (contracte) între titular și beneficiarul funciar, cu titlu oneros sau titlu gratuit și anume: contracte de vânzare-cumpărare (titlu oneros), contracte de superficie (titlu oneros sau gratuit), contracte de locațiune (titlu oneros), contracte de comodat (titlu gratuit). Prin urmare, acest document funciar (titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren) care s-a perpetuat din perioada sovietică a căzut în desuetudine;

- alin. (2) de completat cu o nouă literă în următoarea redacție: „f) asigură stabilirea și perceperea redevenței anuale pentru dreptul de superficie, precum și încasarea plăților funciare contractuale pentru terenurile proprietate a unității administrativ-teritoriale”. Prin art. 81 alin. (3) lit. c) se abrogă Legea nr. 1308/1998 care stabilește regulile în materie de stabilire și încasare a plăților pentru folosirea terenurilor proprietate a statului și a unităților administrativ-teritoriale (în special art. 3, art. 10, art. 10/1, anexa). Totodată, menționăm, că sunt necesare norme primare în proiectul Codului sau de trimitere la alte norme primare, care vor da posibilitatea calculării cu certitudine a acestor plăți funciare (plata de arendă, redevența, chiria). Și Art. 29 din Legea nr. 1125/2002 face referință la prețul normativ al pământului, iar după abrogarea Legii nr.1308/1997 va deveni o lacună legislativă serioasă lipsa reglementării. Și art. 34 din Codul funciar actual are titlul „plata pentru folosirea terenului” doar că nu are norme în sensul stabilirii modului de calculare a acestor plăți, de aceea nu se poate afirma că materia „nu-i obiect de reglementare a Codului funciar” (a se vedea comentariul autorului proiectului Codului în Sinteza).

11. La art. 11, alin. (2) se propune expunerea în următoare redacție: „(2) Autoritatea publică executivă a administrației publice locale asigură înregistrarea caracteristicilor terenurilor în sistemul informațional automatizat al Cadastrului funciar”. Înlocuirea cuvintelor „date despre terenuri” cu cuvintele „caracteristicile terenurilor” este necesară pentru că cuvintele „date despre terenuri” nu satisfac criteriile de claritate și previzibilitate a normelor. Dacă nu se vor specifica care anume „date despre terenuri” se pot înțelege orice date. În acest context, a se vedea și propunerea ce viza completarea art. 2 alin. (2) cu sintagma „(în continuare - caracteristicile terenului)”.

12. La art. 12 se propune:

- la alin. (1) cuvintele „titlul de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, eliberat” se propun a fi înlocuite cu cuvintele „actele privind dreptul deținătorului de teren, eliberate”, iar după cuvintele „contractul de vânzare-cumpărare”, de completat cu cuvintele „contractul de superficie, contractul de locațiune, contractul de comodat”. A se vedea motivația *supra*. Cu titlu de observație, menționăm că Art. 6 se propune cu lit. e) în următoarea redacție: „e) asigură”. În

proiectul Codului autoritatea statului responsabilă de documentarea funciară în cazul terenurilor statului (perfectarea și eliberarea actelor privind dreptul deținătorului de teren) este „organul abilitat cu administrarea și deetizarea proprietății publice”, adică Agenția Proprietății Publice (art. 12 alin. (1), iar terenurile statului sunt administrate de Guvern „prin intermediul autorităților administrației publice centrale” (art. 5 lit. c), adică prin ministere etc.

- excluderea alin. (2), deoarece odată cu modernizarea Codului civil, toate drepturile de folosință asupra terenurilor pentru construcție pot fi utilizate prin contract de superficie (cu titlu oneros sau gratuit), contract de locațiune, contractul de comodat, iar a terenurilor agricole prin contract de arendă. Prin urmare, conceptul de repartizare a terenurilor proprietate publică în folosință gratuită pe termen nedeterminat (cu eliberarea titlului de autentificare a dreptului de folosință) prevăzut de art. 15 al Codului funciar actual, a căzut în desuetudine;

13. La art. 13 se propune după cuvântul „arendă” completarea cu cuvintele „superficie, locațiune”;

14. Art. 14 se propune completarea cu un nou alineat în următoarea redacție: „(4) Autoritatea deliberativă a populației unității administrativ-teritoriale (sau Consiliul local) poate delega către autoritatea publică locală executivă exercitarea dreptului de folosință, administrare, concesiune asupra terenului proprietate a unității administrativ-teritoriale”. Propunerea se întemeiază pe prevederile art. 29 alin. (2) din Legea nr. 436/2006, pentru asigurarea unei administrări operative și responsabile a proprietății publice locale, dar și pentru echilibrarea (competențelor) cu prevederile de la art. 14 alin. (3) din proiectul Codului.

15. La art. 16 alin. (9), după cuvintele „terenurilor agricole”, se propune completarea cu textul ”sau pentru soluționarea unei situații litigioase care poate cauza daune unității administrativ-teritoriale, ce rezultă dintr-o expertiză financiar-contabilă sau juridică”. În caz contrar, se va intra în sfera de neconstituțională, prin restrângerea principiului constituțional al autonomiei locale, pe motiv că „schimbul” este o dublă „vânzare-cumpărare” și se va limita dreptul de dispoziție asupra bunurilor unităților administrativ-teritoriale prin constrângerea schimbului doar la situația „declarației utilității publice”.

16. La art. 17 se propune:

- alin. (2), completarea cu textul „la preț de piață, care nu va fi mai mic decât prețul determinat conform alin. (20)”;

- excluderea cuvintelor „prin concurs sau” din alin. (5). Art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006 și Regulamentul aprobat prin hotărârea de Guvern nr. 136/2009 prevăd adjudecarea bunurilor doar prin licitație, nu și prin concurs;

- la alin. (10) și alin. (15), după cuvântul „autoritatea” urmează a fi completat cu cuvintele „executivă a”;

- la alin. (15), textul „justificarea înregistrării provizorii” urmează a fi substituit cu textul „transformarea înregistrării provizorii în înregistrare”; Temeiul propunerii: art. 27 alin. (5¹) din Legea nr. 1543/1998.

- la alin. (21) se propune principial excluderea textului „în orașe – de la 0,04 până la 0,07 hectare”. Orașele sunt localități urbane, iar stimularea construcției de case de locuit individuale în aceste localități stimulează ruralizarea (dezurbanizarea) acestora, dar și favorizează apariția situațiilor de inechitate pentru potențialii beneficiari, cu consecințe defavorabile bugetelor

locale. De exemplu, în or. Chișinău există numeroase hotărâri de judecată care au obligat autoritățile locale să repartizeze terenuri pentru construcția caselor de locuit individuale, dar care, ori au rămas neexecutate, ori au fost criticate că au fost executate selectiv;

- după alin. (21) se propune introducerea unui alineat nou (cu renumerotarea) în noua redacție:

„Autoritățile administrației publice locale autentifică fără plată dreptul cetățenilor asupra sectoarelor de teren ocupate de case de locuit, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit anterior. Decizia de autentificare a dreptului de proprietate va constitui documentul ce confirmă dreptul deținătorului de teren, în temeiul căruia se va înscrie dreptul în registrul bunurilor imobile”;

- după alin. (22) se propune introducerea unui alineat nou (cu renumerotarea) în noua redacție:

„În cazul în care proprietarul clădirii ori al unității în condominiu deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, altul decât dreptul de proprietate, raporturilor funciare conexe li se aplică Legea 187/2022 cu privire la condominiu”.

17. La art. 18:

- alin. (1) se propune a fi expus în următoarea redacție: „(1) Teren aferent se consideră terenul pe care este nemijlocit amplasată/e construcția/construcțiile, inclusiv unitatea/unitățile în condominiu, cu cel adiacent, utilizat efectiv conform schemei procesului tehnologic și/sau pentru deservirea acestora” (a se vedea pct. 3 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 1428/2008);

- alin. (2), cuvântul „necesare în procesul” se propune a fi înlocuit cu cuvintele „efectiv utilizate conform schemei procesului”, iar alin. (3) se propune completarea cu cuvântul „executivă”.

- în alin. (3), se consideră prinicipială necesară substituirea textului „planul geometric, întocmit de către organele cadastrale teritoriale după determinarea suprafeței necesare în procesul tehnologic sau necesare pentru deservirea construcției” cu textul „hotarele terenului aferent”. Nu poate organul cadastral să propună un document tehnic (planul geometric) să fie aprobat de Consiliu. Hotarele terenului aferent se vor materializa după caz, în dependență ce materiale cartografice se vor deține, sau dacă va exista doar (extras din) plan cadastral, atunci se va utiliza acesta, însă majoritatea unităților administrativ-teritoriale au acces la datele spațiale accesibile public, inclusiv materiale ortofoto recente pe care le utilizează. Menționăm, totodată, că în loc de „organ cadastral” în art. 37 alin. (1) se utilizează sintagma „oficiu cadastral”, dar trebuie menținută o terminologie unică.

18. La art. 19 se propune:

- alin. (1), textul „autoritatea reprezentativă a populației unității administrative-teritoriale și executivă a consiliului local” se propune a fi înlocuit cu textul „autoritatea deliberativă a populației unității administrative-teritoriale (adoaptă decizia) și autoritatea executivă a administrației publice locale (perfectează și avizează obligatoriu proiectul deciziei, perfectează și asigură încheierea cu autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare)”;

- în alin. (2), urmează a fi exclus textul „pe care sunt amplasate clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu utilizate în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora” (în alineat deja există sintagma „teren aferent” semnificația căreia s-a arătat *supra*, iar textul care se propune a fi exclus este de prisos și încă mai este formulat incorect și abiguu);

- la alin. (3) înlocuirea textului „contractul de arendă asupra terenului aferent” cu textul „actul ce confirmă dreptul deținătorului de teren, după caz” (contractele de arendă sunt documente funciare doar în cazul terenurilor agricole conform Codului civil modernizat, iar în cazul suprafeței legale, deținătorul, în general, nu deține documente funciare contractuale);

- la alin. (5) înlocuirea cuvântului „fezabilitate” cu cuvintele „fundamentare urbanistică” (fezabilitatea vizează justificarea tehnico-economică a unei investiții, iar fundamentarea urbanistică vizează anume justificarea hotarelor stabilite);

- la alin. (6) înlocuirea cuvintelor „secretarul consiliului local” cu cuvintele „autoritatea publică locală executivă”, precum și excluderea textului „cu suprafața indicată în planul geometric,” (determinarea suprafeței constituie discreția consiliului local);

- la alin. (8) înlocuirea cuvântului „comun” cu cuvântul „anterior”. La vânzarea terenului aferent pe care sunt amplasate mai multe construcții care aparțin la diferiți proprietari, anterior vânzării, se formează un nou teren aferent cu un nou număr cadastral distinct (a se vedea pct. 5 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 1428/2008);

- la alin. (10) substituirea cuvântului „vor” cu cuvintele „pot, după caz” (nu în toate cazurile este obligatoriu necesar de solicitat avizele specificate);

- la alin. (12) excluderea cuvântului „folosit”. Sintagma actuală utilizată în proiectul Codului „folosit în exces, nefolosit” este inadecvată.

- completarea cu un nou alineat în următoarea redacție: „În cazul amplasării mai multor construcții cu titulari diferiți și/sau cu moduri de folosință diferite (locative - nelocative) pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului aferent. În cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcție aparține mai multor proprietari, după înregistrarea cotelor-părți din construcție, toți coproprietarii construcției au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părți, achitând prețul proporțional cotei deținute”;

19. Se propune completarea Secțiunii 1 (proprietatea publică asupra terenurilor) din Capitolul II (proprietatea asupra terenurilor) cu un nou articol (cu renumerotarea) în următoarea redacție:

„Superficiarul care deține suprafață legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) din Art. 29 al Legii nr. 1125/2002, este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de suprafață. Aceiași regulă se aplică și în cazul locațiunii terenurilor. De plata redevenței anuale se scutesc:

a) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul de stat, autoritățile/instituțiile publice la autogestione fondate de autoritățile administrației publice centrale, întreprinderile de

stat și societățile comerciale cu capital integral de stat – în privința terenurilor proprietate a statului pe care sunt amplasate bunurile acestor subiecți;

b) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul local, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice locale, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu capital integral ale unității administrativ-teritoriale – în privința terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate bunurile acestor subiecți;

c) asociațiile de coproprietari în condominiu, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;

d) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate bunurile acestor subiecți”. Propunerea este întemeiată pe faptul că după anularea (regulii) prețului normativ aplicat în prezent la vânzarea ori folosința contra plată a terenurilor proprietate publică, nu va putea fi aplicat în actuala redacție nici Art. 29 din Legea nr. 1125/2002 care stabilește modul de calcul a redevenței cu trimitere la prețul normativ.

20. La art. 21 se propun excluderea alin. (4) și (5) pe motiv că dreptul de proprietate poate fi retras doar prin expropriere declarată potrivit legii pentru cauză de utilitate publică cu dreaptă și prealabilă despăgubire. Dobândirea prin succesiune legală a terenului, considerăm că nu se încadrează în ipoteze de pericol de dobândire excesivă de către străini a terenurilor agricole, motiv din care, se propune excluderea și alin. (3), ori limitarea prohibiției la persoane juridice.

21. Art. 30 se propune completarea cu propoziția în următoarea redacție: „Repartizarea unor noi suprafețe pentru loturi pomicole este interzisă”.

22. La art. 32 alin. (3) urmează a fi exclusă sintagma „în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”. Organizarea teritoriului agricol (proiectele) se bazează în fond pe asolamente și nu pe documentație de urbanism.

23. La art. 36 se propune:

- la alin. (1) înlocuirea sintagmei „mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu întreține terenurile într-o stare fitosanitară” cu sintagma „al doilea an de zile succesiv, nu întreține buna stare fitosanitară a terenurilor”. Sintagma „stare fitosanitară” utilizată în proiectul Codului este nedeterminată (nu are claritate și previzibilitate);

- la alin. (1) lit. b) înlocuirea cuvântului „adiacent” cu cuvintele „vecin interesat”;

- la alin. (3) înlocuirea cuvintelor „în orice moment” cu textul „anexând dovada achitării amenzii pentru neîndeplinirea obligației de a combate și preveni răspândirea buruienilor pe terenurile cu destinație agricolă”, precum și înlocuirea cuvintelor „imediată a contractului” prin textul „a contractului. Dacă declarația de rezoluțiune a fost făcută până la încheierea anului agricol, proprietarul sau dobânditorii legali sunt obligați să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului în condițiile

unei gospodăririi normale”. Temeiul propunerilor: art. 189 alin. (1¹) din Codul contravențional și art. 1299 din Codul civil.

- excluderea alin. (4). În caz contrar, proprietarii terenurilor agricole vor percepe ca o stimulare faptul că autoritățile administrației publice locale se vor ocupa de administrarea afacerilor agricole și vor obține un venit din aceasta, neîngrijindu-se de propriile terenuri. Proprietarii sau dobânditorii legali ai terenurilor agricole urmează să fie penalizați pentru punerea în pericol a terenurilor vecine prin răspândirea buruienilor și/sau altor dăunători, și nicidecum stimulați, altfel, fenomenul va lua amploare.

- excluderea alin. (5). La art. 36 alin (1) din proiectul Codului s-a stabilit modul de arendare a terenurilor agricole proprietate privată de către autoritatea publică locală (prin licitație publică dacă nu există unicul vecin interesat). Procedura de adjudecare a bunurilor prin licitație este stabilită prin hotărârea de Guvern nr. 136/2009.

24. La art. 37 alin. (1) cuvântul „Oficiile” urmează a fi înlocuit cu cuvântul „Organele” pentru asigurarea terminologiei unice.

25. La art. 80 se propune:

- excluderea lit. l). Informația cadastrului este publică (art. 465 alin. (2) din Codul civil);
- la alin. o) cuvintele „terenurilor într-o stare fitosanitară” urmează a fi înlocuite cu cuvintele „stării fitosanitare a terenurilor”.

Reieșind din cele expuse, **considerăm că proiectul Codului urmează a fi adoptat, ținând cont de observațiile și propunerile expuse în aviz.**

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Exec: Cristal Igor, expert CALM,
tel. 22 35 09