

# MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE

- Directia Agricola a Judetului Braila -

## AVIZ NEGATIV

Nr 2 din 24.02.2022

In temeiul art.9 alin. 1 din Legea nr.17/2014 privind unele masuri de reglementare a vanzarii terenurilor agricole situate in extravilan si de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societatilor comerciale ce detin in administrare terenuri proprietate publica si privata a statului cu destinatie agricola si infiintarea Agentiei Domeniilor Statului, cu modificarile si completarile ulterioare

Avand in vedere oferta de vanzare depusa de NEGOITA MARIOARA, CNP \_\_\_\_\_ domiciliat in STR BROSTENI, JUD BUZAU act de identitate CI seria si nr \_\_\_\_\_ eliberat de SPCLEP BUZAU la data de \_\_\_\_\_ in calitate de vanzator si inregistrata la Primaria IANCA cu nr. 102 din 10.11.2021

Ca urmare a verificarii modului de respectare a procedurii prevazute de lege privind exercitarea dreptului de preemtiune s-au constatat urmatoarele

- in fapt : controlul aplicarii dreptului de preemtiune sa face prin verificarea indeplinirii conditiilor de catre preemtor in baza art. 10 alin. 3 din Legea nr. 17/2014, cu modificarile si completarile ulterioare aduse prin Legea nr. 175/2020, dar si a verificarii respectarii procedurii privind exercitarea dreptului de preemtiune in baza art. 10 alin. 5 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul MADR nr. 719/2014, cu modificarile si completarile aduse prin Ordinul MADR nr. 311/2020. Vanzatorul a decis alegerea preemtorului de rang inferior care a acceptat oferta de vanzare a terenului agricol situat in extravilan la un pret mai mare decat cel din oferta, pret din oferta in privinta caruia a comunicat acceptare si preemtorul de rang superior. Art. 8 din Lege nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020, prevede ca exercitarea dreptului de preemtiune se completeaza cu prevederile de drept comun, adica art. 1730 – 1740 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, iar art. 1730 alin. 2 Cod civil prevede că dispozitiile prezentului cod sunt aplicabile numai daca prin lege sau contract nu se stabileste altfel. Art. 1734 alin. 1 lit. b) Cod civil prevede ca norma generala de drept comun ca in cazul in care mai multi preemtori si-au exercitat preemtiunea asupra aceluiasi bun, contractul de vanzare se considera incheiat cu titularul dreptului de preemtiune ales de vanzator cand se afla in concurs cu alti titulari ai unor drepturi legale de preemtiune, dar norma speciala cuprinsa in art. 6 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020, stabileste ca prin derogare de la art. 1730 si urmatoarele din Legea nr. 287/2009 vanzatorul inregistreaza la primaria din raza unitatii administrativ-teritoriale unde se afla terenul o cerere prin care solicita afisarea ofertei de vanzare a terenului agricol in vederea aducerii acesteia la cunostinta preemtorilor si ca cererea este insotita de oferta de vanzare a terenului agricol si de documentele doveditoare prevazute de normele metodologice. Chiar daca atat preemtorul de rang superior, cat si preemtorul de rang inferior isi dovedesc fiecare calitatea cu documentele prevazute de norme, alegerea preemtorului de catre vanzator se poate face prin raportare la datele din oferta de vanzare afisata si care au fost aduse la cunostinta preemtorilor prin modalitatea de publicitate, intrucat aplicarea dispozitiilor de drept comun care se regasesc in art. 1730 – 1740 Cod civil si permit alegerea titularului dreptului de preemtiune de catre vanzator sunt aplicabile doar in completarea prevederii derogatorii din art. 6 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020, care impune afisarea ofertei de vanzare a terenului agricol in vederea aducerii la cunostinta preemtorilor. In continuare, Art. 7 alin. 5 din Legea nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020, prevede posibilitatea unui preemtor de rang inferior sa ofere un pret superior celui din oferta sau celui oferit de ceilalti preemtori de rang superior lui care accepta oferta si ca vanzatorul poate relua procedura, cu inregistrarea ofertei cu acest pret, cu respectarea prevederilor art. 4, iar Art. 7 alin. 6 din aceeași Lege prevede că procedura prevazuta la alin. 5 se va desfasura o singura data, in termen de 10 zile de la implinirea termenului de 45 de zile

lucratoare prevazut la art. 6 alin. 2. Pretul superior oferit de preemtorul de rang inferior nu prezinta o corespondenta exacta cu pretul din oferta de vanzare asa cum fusese adusa la cunostinta preemtorilor prin afisare, iar Art. 7 alin. 9 din Lege prevede ca in cazul in care, in termenul de 45 de zile lucratoare prevazut la art. 6 alin. 2, respectiv in termenul de 10 zile prevazut la alin. 6, vanzatorul modifica datele inscrise in oferta de vanzare, acesta reia procedura de inregistrare a cererii prevazute la art. 6 alin.1, cu respectarea dispozitiilor prezentei legi. Decizia vanzatorului de a alege ca viitor cumparator direct preemtorul care a oferit un pret superior celui din oferta de vanzare afisata in vederea aducerii la cunostinta tuturor preemtorilor, fara a relua oferta cu pretul superior constituie, in intelesul expresiei definite la art. 2 lit. c) din Normele metodologice, conditii mai avantajoase de vanzare – modificarea de catre vanzator a ofertei de vanzare in favoarea cumparatorului, ceea ce atrage nulitatea absoluta a vanzarii, in baza art. 7 alin. 8 din Legea nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020, deoarece Art. 4 din aceeași Lege stabileste ca exercitarea dreptului de preemtiune se face in conditii egale, ceea ce presupune cunosterea de catre toti preemtorii a ofertei ce contine pretul superior celui despre care au putut lua la cunostinta initial din oferta afisata in scop de publicitate necesara exercitarii dreptului de preemtiune ca urmare a cererii initiale a vanzatorului. De asemenea, alegerea vanzatorului prin decizie conform modelului prevăzut în Anexa nr. 1G la Normele metodologice, se poate face, conform art. 9 alin. 1 din Norme, în cazul concursului dintre preemtori de acelasi rang sau, conform art. 9 alin. 2 din Norme, în cazul concursului dintre potentiali cumparatori, daca niciun preemtor nu si-a exercitat dreptul de preemtiune. Comunicarile de acceptare a ofertei au fost facute de preemtori de rang diferit, nu de acelasi rang, astfel incat alegerea vanzatorului a fost facuta in afara normei legale. Directia pentru Agricultura Judeteana Braila, ca structura teritoriala subordonata Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale are, conform art. 12 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020, atributia de verificare a exercitarii dreptului de preemtiune care rezulta din aplicare legii, dar numai in limita termenilor si expresiilor redate ca atare de legiuitor in text, fara a fi abilitata sa faca interpretari cu privire la extinderea sau limitarea intelesului unor cuvinte si/sau sintagme.

- in drept : art. 10 alin. 3 din Legea nr. 17/2014, cu modificarile si completarile ulterioare aduse prin Legea nr. 175/2020 si art. 10 alin. 5 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul MADR nr. 719/2014, cu modificarile si completarile aduse prin Ordinul MADR nr. 311/2020 cu referire la celelalte dispozitii legale indicate.

se emite

### AVIZ NEGATIV

incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica de catre notarul public sau pronuntarii de catre instanta a unei hotarari judecatoresti care tine locul contractului de vanzare, pentru STAVAR TUDORITA , in calitate de preemtor – RANG VI Persoane Fizice cu domiciliul/resedinta situat in UAT, CNP \_\_\_\_\_, domiciliat in SAT BERLESTI, STR \_\_\_\_\_, act de identitate CI seria si nr \_\_\_\_\_ eliberat de SPCLEP IANCA la data de \_\_\_\_\_ ales de vanzator pentru cumpararea terenului agricol situat in extravilanul localitatii IANCA tarlaua 93+94, 106/9, 95/6, 92/11 parcela 1, 1, 11, 1 judetul BRAILA, identificat cu numar cadastral 79359, 79344, 79343, 79354 inscris in cartea funciara nr. 79359, 79344, 79343, 79354 a localitatii IANCA

Prezentul aviz poate fi contestat in conditiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV

Cismas Traian

