

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE

- Directia Agricola a Judetului Braila -

AVIZ NEGATIV

Nr 3 din 01.03.2022

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 TURTOI PARASCHIVA, CNP

domiciliat in MUN BRAILA

JUDETUL BRAILA act de identitate CI seria si nr. eliberat de SPCLEP BRAILA la data de impreuna cu

ANGHEL RADA , CNP domiciliat in SAT JUGUREANU COMUNA ULMU

JUDETUL BRAILA act de identitate CI seria si nr. eliberat de POLITIA FAUREI la data de

BUZATU VASILICA, CNP domiciliat in MUN BUCURESTI

act de identitate CI seria si nr

eliberat de SPCRP SECTOR 3 la data de

CARBUNARU VIORICA, CNP domiciliat in SAT ULMU COM ULMU

JUDETUL BRAILA act de identitate CI seria si nr. eliberat de SPCLEP FAUREI la data de

TURTOI MUSAT , CNP domiciliat in MUN BRAILA,

JUDETUL BRAILA act de identitate CI seria si nr. eliberat de

SPCLEP BRAILA la data de

in calitate de vanzatori co-proprietari si inregistrata la Primaria ULMU cu nr. 205 din 03.12.2021

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

- in fapt : se remarca un viciu al procedurii de la inceputul acesteia, in sensul ca atat oferta de vanzare a terenului, cat si cererea de afisare a ofertei sunt semnate de Turtoi Paraschiva in numele si pe seama coproprietarului Buzatu Vasilica, dar, in baza Procurii de vanzare imobil autentificata sub nr. 2092/25.11.2021 de B.I.N. Chirnoaga Raluca-Mihaela, Turtoi Paraschiva este imputernicita sa desfasoare procedurile si sa perfecteze vanzarea-cumpararea terenului doar de catre coproprietarii Turtoi Musat, Carbutaru Viorica si Anghel Rada, la fel ca si celalalt mandatar, Buzatu Vasilica, fara ca aceasta din urma sa fi imputernicit in mod expres pe Turtoi Paraschiva sa deruleze operatiunile mentionate si in numele acesteia. Oferta semnata de o persoana care nu este imputernicita in acest scop, devine neconforma. Legea permite fiecarui coproprietar sa faca, separat, oferta de vanzare pentru cota-parte de coproprietate care-i apartine sau sa se asocieze mai multi coproprietari pentru a face o oferta comuna corespunzatoare cotelor pe care le detin impreuna, dar, si in acest caz, fiecare coproprietar face oferta fie in nume propriu, fie prin imputernicit pentru aceasta procedura, astfel incat odata depusa in comun, conformitatea sau neconformitatea ofertei se analizeaza cu privire la intregul ei, neputand fi despartita. Optiunea exprimata de Turtoi Paraschiva de a nu accepta preemtorul poate fi facuta doar in nume propriu, in calitate de coproprietar, nu si in numele celorlalti coproprietari care au imputernicit-o pentru a vinde, nu pentru a nu vinde. De asemenea, nu au fost respectate dispozitiile Ordinului MADR nr. 719/2014, cu modificarile si completarile aduse prin Ordinul MADR nr. 311/2020 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a titlului I din Legea nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020, mai exact art. 5 alin. 5 care prevede ca lista preemtorilor se poate completa ulterior cu preemtorii care dovedesc aceasta calitate,

situatie in care se afla Iconaru Anamaria, care a depus comunicare de acceptare a ofertei de vanzare in calitate de tanar fermier-preemptor de rang IV, conform art. 4 alin. 1 lit. d) din Legea nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020. Totodata, dreptul de preemptiune legat de vanzarea terenurilor agricole situate in extravilan izvoraste din legea speciala, nu dintr-o conventie intre proprietarul vanzator si potentialul comparator, asa incat limitarile sau restrictiile sunt cele prevazute de legiuitor, nefiind lasate la aprecierea partilor. Proprietarul-vanzator nu poate sa restranga exercitiul dreptului de preemptiune conferit unei persoane care isi dovedeste calitatea de preemptor, iar in cazul in care accepta oferta doar un singur preemptor, legea permite vanzatorului doar doua optiuni : fie sa incheie vanzarea cu acesta, fie sa isi retraga oferta pana la implinirea termenului de 45 de zile lucratoare de la afisarea ofertei (ceea ce nu mai este posibil in cazul de fata din cauza implinirii termenului), in baza art. 7 indice 1 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, modificata si completata prin Legea nr. 175/2020. Refuzul comunicarii de acceptare a ofertei echivaleaza cu ingradirea de catre vanzator a dreptului de preemptiune recunoscut de legiuitor, astfel incat observand ca decizia vanzatorului nu se respecta exercitarea dreptului de preemptiune, solutia este cea a unui aviz negativ, acesta putand fi anulat, daca se reia procedura si se respecta prevederile legii, potrivit art. 10 alin. 6 din Ordinului MADR nr. 719/2014, cu modificarile si completarile aduse prin Ordinul MADR nr. 311/2020 de aprobare a normelor metodologice.

- 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 celelate 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 ICONARU ANAMARIA, in calitate de preemptor - TANAR FERMIER, CNP _____, domiciliat in ULMU, _____, JUD BRAILA, act de identitate CI seria si nr _____ eliberat de SPCLEP FAUREI la data de _____ ales de vanzator pentru cumpararea terenului agricol situat in extravilanul localitatii ULMU tarlaua 10/1 parcela 8 judetul BRAILA, identificat cu numar cadastral 76389 inscris in cartea funciara nr. 76389 a localitatii ULMU

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

DIRECTOR EXECUTIV
Cismas Traian

