



Nr. 102/21.I.2015

Doamnei notar public Ana Marincas
bnpmarincas@cnpb.ro

Referitor la cererea dumneavoastră adresată Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România unde a fost înregistrată sub nr. 102/2015, prin care supuneți discuției incidența Legii nr. 17/2014 și a Legii nr. 230/2007 în anumite cazuri, vă comunicăm punctual următoarele răspunsuri.

1. 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 al României, Partea I, nr. 178 din 12 martie 2014, cu modificările ulterioare, a fost modificată prin Legea nr. 138/2014, astfel că la art. 20, după alineatul (2) s-a introdus un nou alineat, al 3-lea, cu următorul cuprins: *dispozițiile prezentei legi nu se aplică în cadrul procedurilor de executare silită și contractelor de vânzare încheiate ca urmare a îndeplinirii unor formalități de licitație publică, cum este cazul celor realizate în cadrul procedurii de prevenire a insolvenței și de insolvență sau ca urmare a apartenenței imobilului la domeniul privat de interes local sau județean al unităților administrativ-teritoriale.*

2. Art.20 din Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, menționează că notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără prezentarea unei adeverințe din partea asociației de proprietari, din care să rezulte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. De asemenea, alin.3 al aceluiași articol prevede o excepție și anume că, în cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

În situația vânzării prin licitație publică notarul public este obligat să respecte Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței¹ precum și prevederile cuprinse în Codul de procedură civilă referitoare la vânzarea prin licitație publică. În această procedură toți creditorii societății aflate în stare de insolvență au obligația să se înscrie la masa credală urmând ca satisfacerea creanțelor și repartizarea lor să fie dispuse de către judecătorul sindic; administratorul judiciar nu are dreptul să facă alte plăți decât cele încuviințate de comitetul creditorilor cu aprobarea judecătorului sindic.

În acest caz nu este necesară prezentarea acestei adeverințe, întrucât înstrăinarea s-a produs prin adjudecare. În acest sens, art. 774 Cod de procedură civilă dispune că prin adjudecare, cumpărătorul devine, de la data predării, proprietarul bunului adjudecat, **liber de orice sarcini**, care se strămută de drept asupra prețului plătit, în afară de cazul în care adjudecatorul ar fi de acord să fie menținute sau vânzarea s-a făcut în condițiile art. 768 alin. (6).

În concluzie, asociația de proprietari trebuie să facă demersurile necesare pentru a-și recupera datoriile odată cu apariția acestora în concordanță cu dispozițiile legale pe care vi le-am învederat mai sus.

3. La autentificarea unui contract de vânzare ce are ca obiect un teren care este înscris într-o singură carte funciară și este compus atât din teren agricol intravilan cât și

¹ Art. 91 (1) Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegiu, ipotecă, gajuri sau drepturi de retenție, sechestre, de orice fel. Fac excepție de la acest regim măsurile asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse.

(2) Prin excepție de la dispozițiile art. 885 alin. (2) din Codul civil, radierea din cartea funciară a oricăror sarcini și interdicții prevăzute la alin. (1) se face în temeiul actului de înstrăinare semnat de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar.