

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI IONROATĂ  
JUDEȚUL IALOMIȚA

---

COMUNA ION ROATA, JUD. IALOMIȚA, str. București - Constanța, nr.50, cod postal 927150  
Tel./Fax: 0243-269300, e-mail: [primaria\\_ionroata@yahoo.com](mailto:primaria_ionroata@yahoo.com), [www.primariaionroata.ro](http://www.primariaionroata.ro)

---

Nr. 76.../12.01.2023

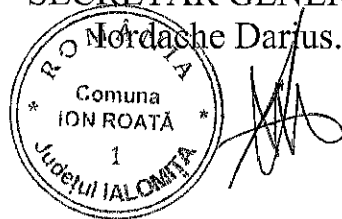
Către,  
DADR Ialomita

În conformitate cu dispozițiile 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, vă transmitem comunicarea de acceptare a ofertei de vanzare nr.40/15.11.2022, depusa de Cazacu Marius Ionut, in calitate de cumparator de la mostenitorii defunctului Ichim Cristache, preemtor de rang III.

Cu stima,

SECRETAR GENERAL,

Mordache Darius.



Anexa nr. 1E  
la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -  
COMUNICARE DE ACCEPTARE  
a ofertei de vânzare

Județul/localitatea (*) IALOMITA	Nr. unic de înregistrare a comunicării de acceptare din Registrul de evidență ..... 110
Primăria (*) ION ROATA	din 12.01.2023 (lună/an) (*)
Numele și prenumele, funcționarului primăriei care primește cererea (*) IORJACHE DARIUS	Semnătura funcționarului care primește oferta de vânzare (*)

Stimată doamnă/Stimate domnule primar,

- (\*) Subsemnatul/Subsemnata, Cazacu Marius Ionut, CNP [redacted] în calitate de titular, identificat/identificată cu CI. [redacted] data și locul nașterii [redacted]
- (\*) cu domiciliul în: [redacted]  
codul poștal ....., ținara ....., telefon [redacted] fax ....., e-mail .....,  
cetățenia romana, starea civilă casatorit,
- (\*\*) reședința în România (dacă este cazul):  
localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul  
....., codul poștal ....., telefon ....., fax ....., e-mail .....,
- (\*\*\*) prin .....(numele și prenumele)....., CNP/CIF ....., în calitate de ....., conform  
....., localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ....,  
județul/sectorul ....., codul poștal ....., telefon ....., fax ....., e-mail .....,

prin prezenta îmi exprim intenția fermă de cumpărare și accept oferta de vânzare pentru terenul agricol extravilan în suprafață de 1,0207 ha, identificat cu număr cadastral 22351, înscris în cartea funciară nr.22351 a localității Ion Roata, afișată în data de 15.11.2022 la sediul Primăriei Ion Roata .

Prețul oferit pentru cumpărare este de (\*) 47.971,27 lei (patruzecisaptezecimii nouasuteșaptezecisiumuleisi douazecisaptezecidebani. (Prețul se va scrie în cifre și litere.)

În susținerea comunicării de acceptare și a calității de preemtor, depun următoarele acte doveditoare:

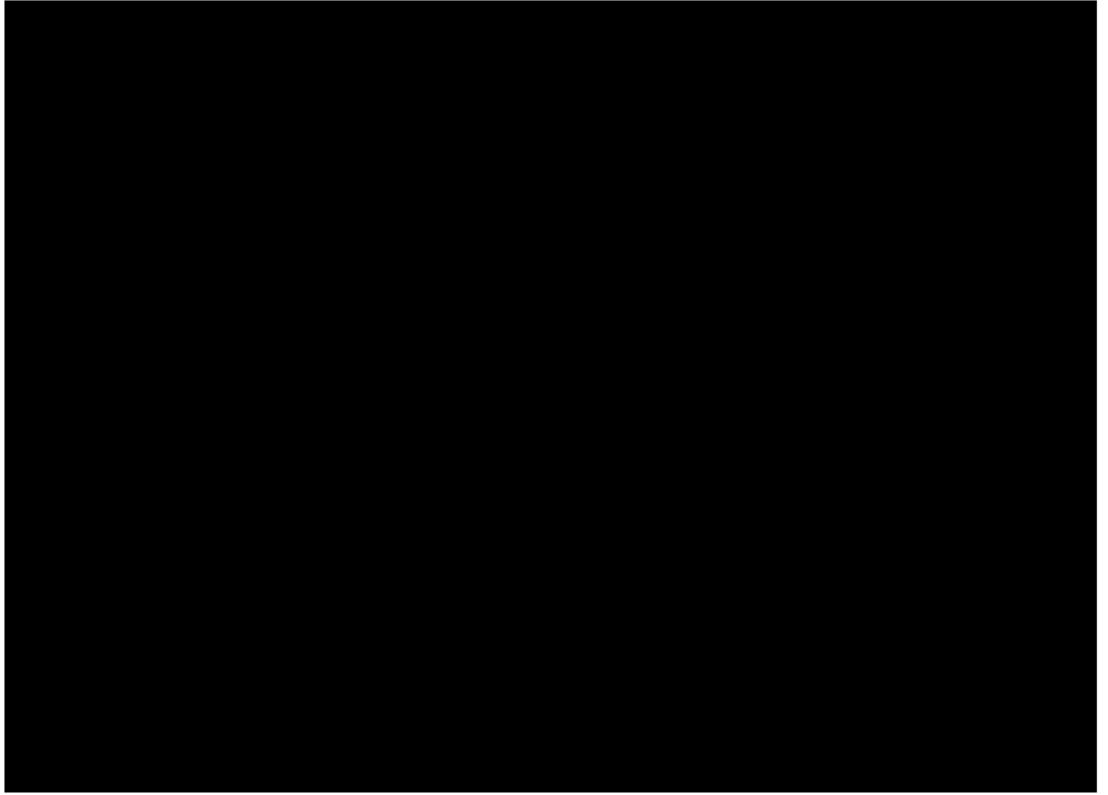
1. -copie CI titular;
2. -copie sentința civila nr.1632/18.10.2018;
- 3.-copie TP nr. [redacted]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Preemtor potențial cumpărător/împuțernicit,  
CAZACU MARIUS IONUT  
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data 12.01.2023



Dosar nr. 1497/330/2018



ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA URZICENI  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
**SENTINȚA CIVILĂ NR. 1632**

Sedința publică din data de 18 octombrie 2018

Instanța constituită din:

Președinte: Gulin Cătălina-Maria

Grefier: Rusenoiu Valentina

\*\*\* \*\*

Pe rol fiind, s-a luat spre soluționare cererea formulată de **reclamantul CAZACU MARIUS IONUȚ**, cu domiciliul procesual ales la C.A. Aionoaiiei Gioconda din Urziceni, str. Maramureș, nr. 2, bl. U1, sc. A, et. parter, ap. 1, județul Ialomița, în contradictoriu cu **pârâții ICHIM VASILICA**, cu domiciliul în Urziceni, str. Pânduri, nr. 30, bl. 320, et. 1, ap. 4, județul Ialomița și **ICHIM IOAN**, cu domiciliul în Urziceni, str. Panduri, nr. 30, bl. 320, et. 1, ap. 4, județul Ialomița, având ca obiect **consfințire acord mediere**.

Dezbaterile cauzei au avut loc în ședința publică din data de 11.10.2018 ce au fost trecute în încheierea de ședință din acea dată care face parte integrantă din prezenta, când instanța având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de astăzi, când,

INSTANȚA

*Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:*

La data de 12.04.2018 a fost înregistrată pe rolul acestei instanțe, sub nr. 1497/330/2018, acțiunea formulată de către reclamantul **CAZACU MARIUS IONUȚ**, care a solicitat, în contradictoriu cu pârâții **ICHIM VASILICA** și **ICHIM IOAN**, să se pronunțe o hotărâre prin care să se constate intervenită vânzarea-cumpărarea suprafeței de teren extravilan de **14.027 m.p.** situată în comunei Ion Roată, Jud. Ialomița, Tarlaua 55/1, Parcela 25, având vecinătățile Nord: De 56, Est: Md. Constantin Petre; Sud: De 54, Vest: Negoiaș Petre; hotărâre care să cuprindă în dispozitivul ei acordul de mediere încheiat de părți.

În motivarea cererii sale, reclamantul a arătat că pârâții s-a obligat să-i vândă suprafața de teren, conform contractului de promisiune bilaterală de vânzare – cumpărare din 04.02.2014, pentru care a plătit prețul de **15.000 lei**, la aceeași dată.

S-a mai arătat că, a respectat procedura conform Legii nr. 17/2014 și că i-a invitat pe pârâți la mediator, ocazie cu care s-a realizat acordul de mediere încheiat în data de 19.08.2014 de către Biroul de Mediator *Aionoaiiei Gioconda*.

Reclamantul și-a întemeiat acțiunea, în drept, pe dispozițiile art.1516 alin. 1, 1669 C.civ., art. 56 din Legea nr. 71/2011, art. 57 alin. 1 din OUG nr. 80/2013, art. 58 alin. 4 și art. 63 din Legea nr. 192/2006.

Acțiunea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 671 lei conform chitanțelor de la filele 23-24 din dosar.

În susținerea cererii, reclamantul a depus la dosarul cauzei un set de înscrisuri (filele 5-24).

Deși legal citați, pârâții nu au depus întâmpinare și nici nu s-au prezentat în instanță pentru a formula apărări.

Instanța a încuviințat pentru reclamant proba cu înscrisuri, apreciind-o admisibilă, legală, pertinentă, concludentă și utilă soluționării cauzei.

***Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:***

La data de 04.02.2014, pârâții **C ICHIM VASILICA și ICHIM IOAN**, în calitate de promitenți - vânzători, au încheiat cu reclamantul **CAZACU MARIUS IONUT**, în calitate de promitent - cumpărător, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare din data de 04.02.2014, având ca obiect suprafața de teren extravilan de **14.027 m.p.** situată în comunei Ion Roată, Jud. Ialomița, Tarlaua 55/1, Parcela 25, având vecinătățile Nord: De 56, Est: Md. Constantin Petre; Sud: De 54, Vest: Negoiaș Petre.

Prețul vânzării a fost stabilit la suma de 15.000 lei și a fost achitat integral la momentul încheierii promisiunii.

De asemenea, instanța reține că suprafața de teren a intrat în proprietatea pârâților prin moștenire de la Ichim Cristache conform certificatul de moștenitor nr. 396/01.10.1992. La rândul său Ichim Cristache a dobândit suprafața de teren prin reconstituirea dreptului de proprietate, conform titlului de proprietate nr. 077998/50450/11.06.1998.

La data de 19.08.2014, reclamantul și pârâții au încheiat un acord de mediere vizând transferul dreptului de proprietate asupra imobilului mai sus arătat (filele 5-6).

Așa fiind, instanța apreciază acțiunea întemeiată pentru următoarele considerente:

Medierea reprezintă o modalitate de soluționare a conflictelor pe cale amiabilă, cu ajutorul unei terțe persoane specializate în calitate de mediator, în condiții de neutralitate, imparțialitate, confidențialitate și având liberul consimțământ al părților, fiind aptă să faciliteze negocierile dintre ele și să le sprijine în vederea soluționării conflictului, prin obținerea unei soluții reciproc convenabile, eficiente și durabile.

Instanța reține că, potrivit prevederilor art. 63 din Legea nr. 192/2006: „În cazul în care litigiul a fost soluționat pe calea medierii, instanța va pronunța, la cererea părților, cu respectarea dispozițiilor legale, o hotărâre, dispozițiile art. 438 – 441 din Legea nr. 134/2010, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aplicându-se în mod corespunzător”.

În cauza dedusă judecătii, instanța apreciază că sunt îndeplinite condițiile legale, reclamantul depunând la filele 5-6 din dosar acordul de mediere valabil încheiat la data de 19.08.2014.

Potrivit art. 58 alin. 4 din Legea nr. 192/2006: „În cazul în care conflictul mediat vizează transferul dreptului de proprietate privind bunurile imobile, precum și al altor drepturi reale, partaje și cauze succesoriale, sub sancțiunea nulității absolute, acordul de mediere redactat de către mediator va fi prezentat notarului public sau instanței de judecată, pentru ca acestea, având la bază acordul de mediere, să verifice condițiile de fond și de formă prin procedurile prevăzute de lege și să emită un act autentic sau o hotărâre judecătorească, după caz, cu respectarea procedurilor legale. Acordurile de mediere vor fi verificate cu privire la îndeplinirea condițiilor de fond și de formă, notarul public sau instanța de judecată, după caz, putându-le aduce modificările și completările corespunzătoare cu acordul părților”.

De asemenea, conform art. 5 alin. 1 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: „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”.

Instanța apreciază că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege, astfel: terenul care formează obiectul antecontractului nu este situat în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre și nici la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale, nefiind necesar avizul prevăzut de art. 3 alin. 1 din lege. De asemenea, pe teren nu se află situri arheologice și nici nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, aspect care rezultă din adresa nr. 92 din 02.02.2018 emisă de Primăria com. Ion Roată (fila 19).

Totodată, a fost respectat dreptul de preempțiune, astfel cum rezultă din Oferta de vânzare teren depusă la fila 20, coroborată cu adeverința nr.92 din 02.02.2018 emisă de Primăria com. Ion Roată – fila 18, iar imobilul este înscris la rolul fiscal, având nr. de rol nominal unic 672, conform certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice (fila 17).

Cu privire la înscrierea imobilelor în cartea funciară, din adresa din 15.01.2018 emisă de SC MITCAD CONSULTING SRL-D (fila 16) rezultă că în urma verificărilor efectuate, pentru terenul care formează obiectul litigiului, momentan nu se pot depune documentații în vederea recepționării și înscrierii în cartea funciară a imobilelor din cauza lipsei planurilor parcelare din baza de date a O.C.P.J. Ialomița. Așadar, s-au efectuat demersuri pentru înscrierea terenurilor în cartea funciară, însă înscrierea nu a fost posibilă din motive care nu îi sunt imputabile reclamantului, acesta neputând fi sancționat deoarece nu se poate reține nicio culpă.

În consecință, fiind îndeplinite condițiile de fond și de formă prevăzute de lege, instanța va admite cererea și va consfinți acordul de mediere încheiat între părți la „Birou de mediator Aionoaiei Gioconda”, cuprinsul acestuia urmând a fi redat în integralitate în dispozitivul prezentei sentințe.

În baza art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996 republicată, se va dispune comunicarea unei copii de pe hotărârea rămasă definitivă către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița.

În baza art. 111 alin. 6 din Legea 227/2015, se va dispune ca, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, un exemplar al acesteia, împreună cu documentația aferentă, să fie comunicată la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului pe veniturile din transferul proprietății imobilului.

În virtutea principiului disponibilității, care guvernează procesul civil, instanța va lua act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Admite acțiunea formulată de reclamantul **CAZACU MARIUS IONUȚ**, cu domiciliul procesual ales la [redacted] parter, ap. 1, județul Ialomița, în contradictoriu cu pârâții **ICHIM VASILICA**, cu domiciliul în [redacted] și **ICHIM IOAN**, cu domiciliul în [redacted] având ca obiect **consfințire acord mediere**.

Ia act de acordul de mediere încheiat între părți, pe care îl consfințește, acesta având următorul conținut:

„ ACORD DE MEDIERE

Încheiat astăzi, 19.08.2014

în baza Contractului de Mediere Nr. 15 din data de 19.08.2014

Noi,

Ichim Vasilica, domiciliată în

Ichim Ioan, domiciliat în

identificat cu CI.

Cazacu Marius - Ionuț,

identificat cu

În conformitate cu prevederile Legii nr. 192/2006, am consimțit la încheierea prezentului acord, liber exprimat și neafectat de nici un viciu de consimțământ, fiind întru-totul de acord cu cele convenite după cum urmează:

Noi, Ichim Vasilica și Ichim Ioan, prin contractul de promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare încheiat la 04.02.2014, am promis vânzarea către cumpărătorul Cazacu Marius-Ionuț a suprafeței de teren extravilan de 14.027 m.p. situată în extravilanul comunei Ion Roată, Jud. Ialomița, Tarlăua 55/1, Parcela 25, având vecinătățile Nord: De 56, Est: Md. Constantin Petre; Sud: De 54, Vest: Negoiaș Petre și vindem acest teren lui Cazacu Marius-Ionuț;

Suntem de acord cu această vânzare către cumpărătorul Cazacu Marius-Ionuț, solicităm ca instanța să constate valabilă vânzarea-cumpărarea și să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic.

Prețul vânzării-cumpărării a fost de 15.000 lei pe care l-am primit în totalitate în data încheierii contractului de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, respectiv, 04.02.2014.

Eu, Cazacu Marius Ionuț, cumpăr de la Ichim Vasilica și Ichim Ioan suprafața de teren extravilan de 14.027 m.p. situată în extravilanul comunei Ion Roată, Jud. Ialomița, Tarlăua 55/1, Parcela 25, având vecinătățile Nord: De 56, Est: Md. Constantin Petre; Sud : De 54, Vest: Negoiaș Petre;

Am achitat prețul stabilit de 15.000 lei integral, la data încheierii contractului de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, 04.02.2014, și solicit ca instanța să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Prezentul acord are valoarea unui înscris sub semnătură privată, nu conține clauze care să aducă atingere legii și ordinii publice și poate fi supus verificării notarului public în vederea autentificării ori, după caz, încuviințării instanței de judecată.

Încheiat azi, 19.08.2014 la biroul de mediator în 5 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Urmează semnăturile – SS indescifrabile.”

În baza art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996 republicată, dispune comunicarea unei copii de pe hotărârea rămasă definitivă către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița.

În baza art. 111 alin. 6 din Legea 227/2015, dispune că, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, un exemplar al acesteia, împreună cu documentația aferentă, să fie comunicată la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului pe veniturile din transferul proprietății imobilului.

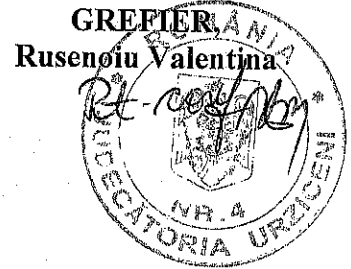
Ia act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu recurs în 30 zile de la comunicare, cerere de recurs care se depune la Judecătoria Urziceni.

URZ

Pronunțată în ședința publică azi, 18 octombrie 2018.

PREȘEDINTE,  
Gulin Cătălina-Maria

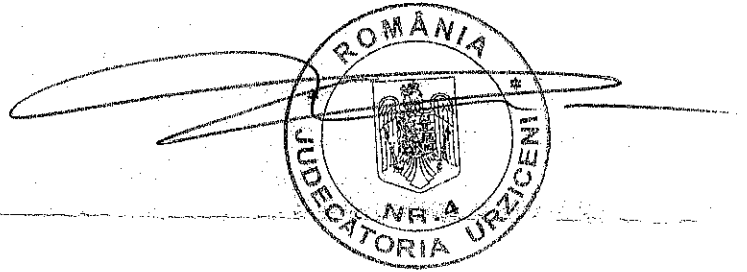


Red./Dact. GCM  
Ex. 5/24.10.2018  
Com. 3 ex./24.10.2018

*achitat în suma de 5 lei.*



ROMANIA  
JUDECĂTORIA URZICENI  
Prezenta copie fiind sortată cu oțet  
în dosarul nr. 1597/270/CC/18  
Judecătoria, noi de  
legal. Definitivă prin redecizie  
Grefier (a) *Radu Dumitru*





COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

JUDEȚUL IALOMITA  
NR. 077.998/50.450

CODUL 103062

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii Comisiei comunale, orașenești, municipale și a prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar,

DECLARĂ

Cetățeanul (a) ICHIM M. CRISTACHE  
(moștenitorii defunctului) (ei)

din satul comuna, orașul, municipiul ION ROATĂ  
județul IALOMITA  
de 1 ha 5577 mp., din care:

- prin reconstituirea dreptului de proprietate 1 ha 5577 mp.
  - prin constituirea dreptului de proprietate ha mp.,
- situată pe teritoriul satului comunei, orașului, municipiului ION ROATĂ structurată și amplasată conform celor de pe verso.

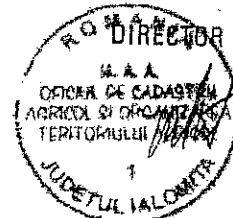
Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.

PREFECT SECRETAR

DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU AGRICULTURĂ ȘI ALIMENTAȚIE DIRECTOR GENERAL

OFICIUL DE CADASTRU ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI

DATA 11.06.1998



# SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

## A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSER
	TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
ARABIL	55/1	25	1	4027	De 56	Md. CONSTANTIN PETRE	De 54	NEGDIȚĂ PETRE	
	122	50	0	0243	NICA ȘERBANA	ICHIM CRISTACHE	PRUNARU CONSTANTIN	De 122/1	
VII	122	49	0	0730	NICA ȘERBANA	Md. NEGDIȚĂ IBANA	PRUNARU CONSTANTIN	ICHIM CRISTACHE	
LIVEZI									
PĂȘUNI									
FÎNEȚE									
PĂDURI									
ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
<b>TOTAL</b>			<b>1</b>	<b>5000</b>					

## B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSER
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL	22	736	0	0243	DAMIAN VASILE	DS 761	MARTIN	VASILE IACOB	
		22	738	0	0095			SMARANDA		
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	GURȚI, CONSTRUCȚII	22	737	0	0239					
7	ALTE TERENURI									
	<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0577</b>					

TOTAL GENERAL (A+B) ..... 1 Ha 5577 mp

din care:

ARABIL ..... 1 Ha 4608 mp

VII ..... 0 Ha 0730 mp

LIVEZI ..... Ha mp

PĂȘUNI ..... Ha mp

FÎNEȚE ..... Ha mp

PĂDURI ..... Ha mp

GURȚI, CONSTRUCȚII ..... 0 Ha 0239 mp

ALTE TERENURI ..... Ha mp