



Parlamentul
Republicii Moldova

DB7-08 nr. 338
13 iulie 2020

Secretariatul Parlamentului Republicii Moldova

Direcția generală juridică

AVIZ

la proiectul legii pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 (nr.246 din 15.06.2020)

Direcția generală juridică a examinat proiectul de lege nominalizat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.356 din 10.06.2020, și în conformitate cu prevederile Legii cu privire la actele normative nr.100/2017 și ale art.54 din Regulamentul Parlamentului expune următoarele obiecții și propuneri.

I. Procedura de înaintare a proiectului de lege corespunde art.73 din Constituția Republicii Moldova și art.47 din Regulamentul Parlamentului, proiectul fiind înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către Guvern.

Proiectul de lege are ca obiect modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 în scopul ajustării reglementărilor acesteia la prevederile Codului civil, modificat prin Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr.133/2018. Totodată, proiectul propune soluții necesare finalizării cadastrului bunurilor imobile prin realizarea înregistrării primare masive în cele 497 de localități rurale în care înregistrarea nu a fost efectuată.

Potrivit Notei informative, condițiile ce au impus elaborarea proiectului de lege țin de aducerea în concordanță a Legii nr.1543/1998 cu Legea nr.133/2018, prin care au fost operate modificări semnificative la reglementările ce au tangență cu activitatea de înregistrare și registrul bunurilor imobile. De asemenea, completarea cadrului normativ este necesară întru realizarea angajamentelor Republicii Moldova prevăzute în Acordul de credit nr.6306-MD oferit de Asociația Internațională pentru Dezvoltare în proiectul de înregistrare funciară și evaluare a proprietății, ratificat prin Legea nr.240/2018.

II. La examinarea proiectului de lege se va ține cont de următoarele obiecții de conținut și tehnică legislativă:

1. La Art.I - Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998:

1). La pct.2, art.4 alin.(2¹), întru păstrarea conceptului prevăzut de Codul civil și evitării dublărilor de norme cu cele de la alin.(3) din același articol, textul „**cât și încăperile izolate înregistrate sub număr cadastral distinct, locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale**” necesită a fi substituit cu textul „**cît și cele prevăzute de Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova**”.

2). La pct.4, în art.6 alin.(2), recomandăm să fie incluse și dispozițiile ce decurg din drepturile legale prevăzute în Codul civil, privind **subrogarea**. Astfel, alin.(2) va conține prevederi la **moștenitori, precum și celor cărora li s-au cesionat drepturile ori li s-au subrogat drepturile**. În acest sens, propoziția va completa în final cu cuvintele „**ori li s-au subrogat drepturile**”.

3). La pct.23, art.33 alin.(3) pe lângă **acțiunea de rectificare**, considerăm oportun de a prevedea și posibilitatea efectuării înregistrării în registru, prin introducerea acțiunilor de **înregistrare și justificare** conform art.430 și art.433 din Codul civil.

4). La pct.27, art.37¹ alin.(3) se propun mai multe intervenții într-un singur alineat. În acest context, recomandăm prezentarea completă a conținutului alineatului (3) din art.37¹.

Totodată, considerăm necesară substituirea cuvântului „**cedat**” din legea în vigoare cu termenul „**dobîndit**”. Or cuvîntul „cedat” presupune o transmisiune benevolă, dar în cazul moștenirii, vânzării silite, etc. nu suntem în prezența unei transiteri benevole. Urmare, alineatul (3) al art.37¹ va avea următorul cuprins:

”(3) Dacă dreptul înregistrat a fost dobîndit succesiv prin modalitățile indicate în alin.(1), iar înscrieri în registrul bunurilor imobile nu s-au făcut, cea din urmă persoană în drept poate cere înregistrarea dreptului său, prezentînd documentele originale ce dovedesc întregul șir al actelor juridice efectuate”.

5). La pct.39 urmează de concretizat dacă modificarea se referă și la titlu art.43, în care se utilizează, termenul „**înregistrare**”.

6). La pct. 40, art.44:

- la **alin.(4)¹** atenționăm că, **propoziția a doua și a treia** urmează a fi reformulate, deoarece pentru ipotecile constituite după 01 martie 2019, acordul debitorului ipotecar pentru cesiune nu este necesar (a se vedea art.826 din Codul civil), norma dată fiind necesară doar pentru ipotecile constituite până la 01 martie 2019, potrivit Legii cu privire la ipotecă nr.142/2008, abrogată.

Propunem ca propoziția a doua și a treia să fie expusă în următoare formulare:

„În cazul în care conform legii aplicabile ipotecii, cesiunea ipotecii este valabilă doar cu acordul debitorului ipotecar și contractul de cesiune a creanței nu este autentificat, pentru înregistrarea cesiunii se va prezenta și acordul scris al debitorului ipotecar”;

- la alin.(4⁴) pentru un spor de precizie, prima propoziție se va completa cu textul „**în condițiile art.26 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova**”.

Totodată, pentru a nu crea confuzia precum că ipoteca, în cazul extinderii, este valabilă doar dacă este înregistrată, în propoziția a doua cuvintele „**dreptul de ipotecă se va înregistra**” se vor substitui cu cuvintele „**înscrierea despre ipotecă se va efectua**”.

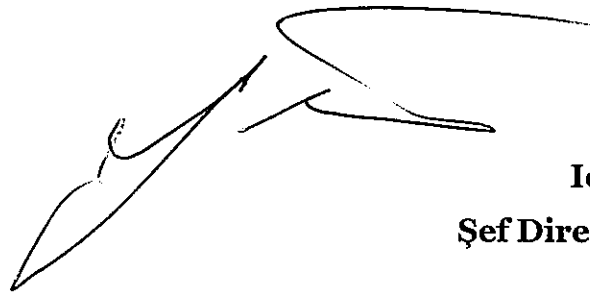
7). La pct. 43, în denumirea articolului, se va substitui cifrele „**461**” cu „**46^r**”.

8). La pct. 44, art.46⁶ alin.(1) prima propoziție se va completa cu cuvintele „**ori de legatar**”, **reieșind din art. 2541 alin. (2) Cod civil**”.

9). Recomandăm completarea Art. I cu un punct nou, prin care **art.51** din Lege care prevede garanțiile dobânditorului de bună-credință să fie abrogat, avînd în vedere că reglementările Codului civil referitoare la buna credință și protecția dobânditorului de bună credință sunt cu mult mai complexe. Suplimentar menționăm că, reglementările din acest articol sunt norme materiale, iar Legea cadastrului bunurilor imobile este o lege de procedură.

2. Conform art.70 alin.(1) din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative *actul normativ modificat substanțial se republică conform legii, în temeiul dispoziției cuprinse în actul de modificare.*

În acest sens, considerăm oportun completarea **Art.III** din proiect cu dispoziții referitoare la republicarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.



Ion CREANGĂ
Șef Direcție Generală