



22.01.2014 nr. 03/714
La nr. 36/01-06/2189 din 10.12.2013

Agencia Relatii Funciare și Cadastru

Examined the project of the Law for the modification and completion of the Law of the Cadastre of immovable property nr. 1543-XIII of 25 February 1998 and the project of the Government Decision with regard to the approval of this, communicating the following.

1. In art. 2 the phrase „un sublineat nou” shall be substituted with the word „noțiunea”. At the same time, the notion proposed shall be limited to the first proposition, because the second proposition represents the purpose of the electronic archive.

2. In accordance with the technical rules of legislative, for the expression of the normative intention of modification of the act normative shall be nominalized the text intended, with all the elements of identification necessary, and the proposition proprio-zisă shall be formulated using the phrase „va avea următorul cuprins:”, followed by the new text. In consequence in the whole text of the project, the phrase „se expune în redacție nouă după cum urmează” shall be substituted with the phrase „va avea următorul cuprins:”.

3. In accordance with the explanatory dictionary, the phrase is a semantic-syntactic stable unit, formed from a group of two or more words, among which there are reports of subordination. Thus, it shall be provided in the text of the project the use of the words „textul” and „cuvintele”, substituting them with the word „sintagma”.

4. The phrase „în continuare după text” shall be excluded in all cases (art. 6 alin. (2), art. 8 alin. (3), art. 11, art. 12 alin. (6), art. 24 alin. (1) lit. e), as not necessary.

5. In art. 11 alin. (5) the word „oficiului” shall be substituted with the word „organului” as provided in the respective article. ?

6. In art. 12:

a) there is not a clear need for the comma in lit. b) and e). In consequence, it shall be examined the opportunity of modification only of lit. e) of art. 12. At the same time, the phrase „funcție corespunzătoare specialității” can be interpreted differently, for example, it can include the case of the person who has the study of driver and who works in the function of driver.

b) alin. (8¹) shall be completed with provisions that shall clarify the procedure of naming a registrar-in-chief.)

c) din alin. (8²) se va exclude sintagma „precum și de Deciziile pe cazuri similare ale Registratorului din cadrul Întreprinderii Specializate în Cadastru”, deoarece registratorul nu poate cunoaște toate deciziile luate de alți registratori.

7. La art. 24 alin. (2) lit. a) se va ține cont, că nu se mai eliberează certificate a înregistrării de stat. Propunem conceptual să se rezume la solicitarea documentelor, iar registratorul să consulte Registrul de stat al persoanelor juridice.

8. La art. 26 în dispoziția subalineatului trei se va exclude cuvântul „articol”.

9. La art. 28 alin. (2¹) considerăm abuzivă acțiunea registratorului de modificare a modului de folosință a bunului imobil fără cererea titularului de drept. Totodată sintagma „modului de folosință” se va substitui cu cuvântul „destinației”, deoarece modul de folosință poate fi stabilit doar în dependență de voința părților sau în caz de litigiu – de către instanță.

10. La art. 31 se va indica, că la alin. (2) propoziția a doua va avea următorul cuprins, urmată de redarea noului text.

11. La art. 33 se va indica, că la alin. (3) prima propoziție va avea următorul cuprins, urmată de redarea noului text

12. La art. 36 alin. (3) remarcăm, că conform regulilor tehnicii legislative, verbele utilizate în proiect, se pun la timpul prezent. Totodată, cuvântul cu care se propune de a fi completat alineatul se va expune: „cadastral al”.

13. La art. 40 alin. (2) – din textul actual rezultă că pot fi schimbate mărimile cotelor-părți și a coproprietarilor care nu sunt parte a actului juridic. Acesta este conceptual inacceptabil. Textul trebuie să stipuleze expres, că se modifică doar cotele-părți ale coproprietarilor care sunt parte a actului juridic.

14. Art. 40⁸ pornește de la conceptul greșit, că ar putea exista construcții în care părți diferite au diferiți proprietari și nu ar exista suprafețe de utilizare comună. Aceasta este inacceptabil atât din punct de vedere a conceptelor juridice, cât și a stării de fapt. În toate cazurile în care o construcție are proprietari diferiți a unor încăperi separate, apare un condominiu.

Considerăm necesar de a revizui conceptual reglementările privind înregistrarea proprietății comune, în sensul renunțării la stabilirea regulilor speciale, în dependență de temeiul dobândirii și chiar de a evidenția aceste temeuri la momentul când se stabilesc reguli privind înregistrarea. Legea trebuie să stabilească reguli cu privire la înregistrarea proprietății comune. Despre diferitele domenii, s-ar putea face referință doar în cazurile în care este necesar să se stabilească reguli specifice.

La art. 40⁸, atragem atenția, că potrivit prevederilor Legii nr. 1324-XIII din 10 martie 1993, privatizarea se efectuează în temeiul deciziei comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe. Astfel, conform art. 11 alin. (4) din Legea menționată, decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și pentru încunoaștințarea proprietarului locuinței la data încheierii contractului (autoritățile administrației publice locale, unitatea respectivă).

Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat în conformitate cu Legea nr. 1324-XIII din 10 martie 1993, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică și servește titlu de proprietate.

În acest context se va revedea utilizarea sintagmei „certificatul de proprietate privată”, deoarece acesta confirmă doar dreptul de proprietate asupra cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole (a se vedea art. 39 alin. (1) lit. p) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală) și nu se eliberează la privatizarea fondului locativ.

Concomitent, semnalăm, că acesta urmează a fi plasat în ordine cronologică, respectiv după art. 40⁵.

15. Art. 40³ - proiectul pornește de la conceptul greșit, că condominiul apare doar atunci când există un acord de constituire a condominiului. Sintagma „ce confirmă transmiterea bunurilor din condominiul” este greșit, deoarece pentru apariția condominiului pot exista doar documente privind transmiterea în proprietate exclusivă a unor încăperi izolate dintr-un imobil, care are un singur proprietar sau prin dobândirea inițială a drepturilor asupra unor încăperi izolate de către doi sau mai mulți coproprietari. Sintagma „sau a cotelor-părți din aceste bunuri” este conceptual greșită, deoarece în cazurile în care se transmit cote-părți din bunuri, nu se schimbă raporturile în interiorul condominiului. Suplimentar, se va exclude ultima propoziție, deoarece înregistrarea drepturilor asociației de proprietari nu are nici o legătură cu înregistrarea dreptului de proprietate.

Concomitent, la art. 40³ comunicăm, că la moment se află în proces de avizare și definitivare proiectul noii legi cu privire la condominiul. Prin urmare, modificările referitor la înregistrarea condominiului considerăm oportun a fi coordonate suplimentar cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, autorul proiectului nominalizat.

Totodată, se va preciza că, la alin. (4) art. 40³ sintagma „încăperilor izolate” se introduce în toate cazurile.

16. La art. 40⁵ alin. (8¹) conceptul de „Declarație în condominiul” este greșit. După cum s-a menționat anterior, apariția condominiului depinde de dobândirea proprietăților exclusive asupra părților din bun și nu de existența sau lipsa unei Declarații.

17. La art. II se va indica, că în vigoare intră legea și nu modificările operate prin aceasta. Totodată, pentru a respecta condiția preciziei actului legislativ prevăzută în art. 3 alin. (2) din Legea nr. 780 din 27 decembrie 2001 privind actele legislative, se va indica o dată fixă la care va intra în vigoare Legea.

18. Din conținutul proiectului nu este clar dacă după implementarea sistemului informațional automatizat „arhiva electronică”, înregistrarea electronică va fi obligatorie sau va rămîne la decizia regulatorului.

19. Proiectul necesită a fi expus conform art. 32 din Legea nr. 780-XV din 27 decembrie 2001 menționată supra. Astfel, se vor numerota toate alineatele și se vor evidenția printr-o ușoară retragere spre dreapta de la alinierea textului pe verticală.

Viceministru



Nicolae EȘANU