



R. 94/10.03.16
C.Y. CAI, 2

CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-14-05-784

Chișinău

„05” iulie 2016

**Biroul Permanent
al Parlamentului
Republicii Moldova**

Se prezintă Parlamentului Republicii Moldova Avizul la proiectul de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative (inițiativa legislativă nr.94 din 10 martie 2016), aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 829 din 4 iulie 2016.

Anexă:

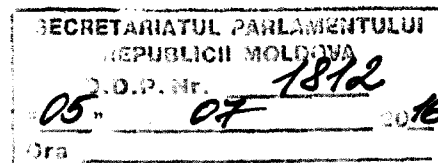
Hotărîrea Guvernului nr.829 din 4 iulie 2016 - 2 ex.

Avizul la proiectul de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative - 1 ex.

Secretar general al Guvernului

Tudor COPACI

Ex.A.Albul
Tel.022 250241



Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373-22-250104

Fax:
+ 373-22-242696



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

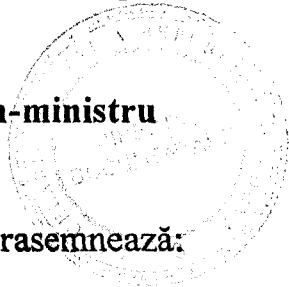
HOTĂRÎRE nr. 829
din 4 iulie 2016
Chișinău

**Privind aprobarea Avizului la proiectul de lege
pentru modificarea și completarea unor acte legislative**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului Avizul la proiectul de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative.

Prim-ministru



PAVEL FILIP

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministrul economiei

Octavian CALMÎC

Ministrul dezvoltării regionale
și construcțiilor

Vasile Bîtca

Ministrul justiției

Vladimir Cebotari



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 829
от 4 июля 2016 г.
Кишинэу

Об утверждении Заключения по проекту закона о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить и представить Парламенту Заключение по проекту закона о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты.

Премьер-министр

Контрасигнуют:

Зам. Премьер-министра,
министр экономики

Министерство регионального
развития и строительства

Министр юстиции

ПАВЕЛ ФИЛИП

Октавиан КАЛМЫК

Василе Бытка

Владимир Чеботарь

Aprobat
prin Hotărîrea Guvernului nr. 829
din 4 iulie 2016

AVIZ
la proiectul de lege pentru modificarea și completarea
unor acte legislative

Guvernul a examinat proiectul de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă (nr. 94 din 10 martie 2016), și informează că nu îl susține din următoarele considerente.

Astfel, considerăm nejustificată excluderea art. 212 lit. a) din Codul civil, conform căruia „forma autentică a actului juridic este obligatorie: dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege”, deoarece registratorul poate să verifice respectarea formei cerute de lege pentru actele juridice ale căror obiecte sînt bunurile imobile, cum ar fi încheierea actului juridic în forma cerută de lege, aplicarea ștampilei, semnăturilor etc., însă cerințele ce țin de valabilitatea actului juridic, cum ar fi discernămîntul, excluderea viciilor de consimțămînt și altele, sînt de competența notarului.

De asemenea, la același subiect, menționăm că, potrivit prevederilor art. 3 alin.(5) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, contractele de vânzare-cumpărare a pămîntului urmează, obligatoriu, să fie autentificate notarial. Avînd în vedere că, de regulă, obiect al înstrăinării sînt terenurile și construcțiile amplasate pe acesta, nu este clară modalitatea de aplicare a prevederilor legislației civile referitoare la forma actului juridic.

Cu referire la completarea propusă în Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, ținem să menționăm că, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile competența registratorului se limitează la executarea atribuțiilor necesare înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile. Astfel, considerăm că registratorii în raport cu normele dreptului material îndeplinesc un lucru preponderent tehnic, de constatare și înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora în cadastru.

În acest context este incertă redacția normei din proiect „verificarea valabilității consimțămîntului”. Formularea propusă lasă loc de interpretări, astfel nefiind clar de ce registratorul trebuie să verifice valabilitatea consimțămîntului. În cazul în care norma propusă în proiect se referă la „verificarea valabilității consimțămîntului” pentru înregistrare, atunci aceasta este de prisos, deoarece legislația actuală prevede clar procedura de primire a cererii de înregistrare și verificările necesare de efectuat.

În cazul în care norma propusă în proiect se referă la încheierea actului juridic, atunci menționăm că aceasta nu este funcția registratorului.

Pe de altă parte, în corespundere cu Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV din 8 noiembrie 2002, notarul este persoana autorizată de stat să presteze în numele statului serviciile publice prin desfășurarea activității notariale în baza licenței eliberate în modul stabilit. Activitatea notarială poartă un caracter public și nu este o activitate de întreprinzător, nu poate fi raportată la o altfel de activitate, nu se realizează pe bază de întreprindere și nu se află sub incidența actelor legislative și a altor acte normative, care reglementează activitatea de întreprinzător. În activitatea sa, notarul se supune numai legii și este independent. Nu există o subordonare a notarului altor autorități sau persoane cu funcție de răspundere.

Astfel, notarul, activînd ca profesionist în domeniul relațiilor contractuale, este obligat:

1. Să verifice capacitatea juridică civilă (de exercițiu și de folosință) a părților și a reprezentanților lor.

2. Să verifice împuternicirea reprezentanților părților: existența originalului documentului care confirmă împuternicirile, corespunderea împuternicirilor condițiilor de formă, încadrarea actului juridic în limitele împuternicirilor acordate prin procură (dacă limitele împuternicirilor nu sînt depășite).

Se atrage atenția că în cazul implementării proiectului propus, procurile pentru înstrăinarea bunurilor imobile nu vor fi obligatoriu autentificate notarial. Va fi suficientă procura sub semnătură privată, or, potrivit art. 252 alin.(2) din Codul civil, procura eliberată pentru încheierea de acte juridice în formă autentică trebuie să fie autentificată notarial. Astfel, vom fi puși în situația în care registratorul va fi obligat să înregistreze transferul dreptului de proprietate în temeiul unor înscrisuri simple sub răspundere persoanei care se legitimează.

3. În cazul încheierii actului juridic prin reprezentare, să explice participanților actului despre consecințele încheierii actului în baza unor împuterniciri nevalabile (reprezentatul nu este în viață, declarat dispărut fără veste, lipsit sau limitat în capacitatea de exercițiu, mandatul este revocat), precum și importanța cunoașterii de către persoana reprezentată a condițiilor încheierii actului juridic solicitat.

4. Să verifice discernămîntul participanților actului juridic.

5. Să discute cu părțile contractante pentru a stabili voința lor și condițiile actului juridic solicitat (tipul și conținutul), să acorde consultații privind forma și conținutul contractului și efectele acestuia.

6. Să explice părților despre obligația proprietarului bunului de a comunica notarului și celeilalte părți contractante situația (starea) bunului înstrăinat (situația juridică și materială a bunului), alta decît cea înscrisă în registrul bunurilor imobile (dacă există, spre exemplu locațiune, comodat pe un termen mai mic de 3 ani).

7. Să verifice dreptul de proprietate al transmițătorului asupra imobilului prin solicitarea prezentării obligatorii în original a actelor ce confirmă dreptul de proprietate și să le rețină ulterior autentificării în arhiva notarială (dacă bunul se

înregistrează integral) sau să le restituie transmitătorului cu mențiunea despre încheierea actului juridic (dacă bunul se înregistrează parțial).

8. Să verifice toate actele prezentate de părți în partea corespunderii (după formă și conținut) cerințelor legii, pentru că sînt situații cînd dreptul este înregistrat, dar actul în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea nu confirmă dreptul de proprietate (spre exemplu hotărîrea instanței de judecată de constatare a faptului intrării în posesie).

9. Să citească părților sau reprezentanților acestora textul actului instrumentat, explicînd sensul și importanța actului juridic solicitat. În cazul în care solicitantul nu poate semna personal, notarul este obligat să invite conform procedurii o altă persoană care să semneze în locul părții, iar în cazul în care persoana nu posedă limba în care este întocmit actul juridic, notarul este obligat să asigure conform procedurii, traducerea textului în limba cunoscută solicitantului.

10. La încheierea actului juridic, să verifice conformitatea conținutului actului cu intențiile reale ale părților.

11. Să solicite acordul terților (în cazul dreptului de preemțiune, creditorului ipotecar etc.).

12. Să verifice dacă conținutul actului juridic solicitat nu este contrar legii, bunelor moravuri și nu încalcă drepturile și interesele legale ale terților (inclusiv ale statului).

Activitatea notarială servește intereselor statului, care trebuie să garanteze securitatea raporturilor juridice și să asigure respectarea drepturilor și intereselor participanților la aceste raporturi, inclusiv să garanteze protecția dreptului de proprietate.

În majoritatea statelor europene este prevăzută autentificarea obligatorie a tranzacțiilor imobiliare, anume în scopul protecției drepturilor patrimoniale și securității raporturilor juridice. În acest caz, activitatea notarială poartă și un caracter de control juridic preventiv în scopul de a preîntîmpina părțile despre consecințele nedorite, de a asigura existența probelor, de a aduce la cunoștința părților toți factorii juridici în favoarea și în defavoarea fiecăreia, inclusiv în a garanta corectitudinea și legalitatea clauzelor contractuale.

Contractele autentificate notarial sînt considerate contracte solemne deoarece prin aceasta se asigură o procedură specială, menită să asigure pentru părți o înțelegere deplină a importanței și gravității actelor îndeplinite, astfel încît să se preîntîmpine încheierea unor contracte sub imperiul unor impulsuri de moment.

Contractele autentificate notarial dobîndesc o importantă forță juridică, în special în materia probelor și se prezumă legale astfel încît părțile nu mai sînt obligate să demonstreze de fiecare dată legalitatea conținutului contractelor. După excluderea autentificării notariale, de fiecare dată cînd între părți vor apărea anumite litigii, instanța va fi obligată să consume mai mult timp deoarece faptele din contract vor trebui probate.

Un alt aspect al autentificării notariale a actelor juridice translative de proprietate, este acela că, la autentificarea contractelor, notarii asigură

respectarea principiului legalității. În cazul autentificării notariale, notarul este cel care poartă răspundere pentru actul notarial întocmit, iar pentru încălcarea obligațiilor sale profesionale, notarul poartă răspundere potrivit legislației.

Răspunderea civilă a notarului poate fi angajată, în condițiile legii civile, atunci când acesta a cauzat un prejudiciu rezultat din exercitarea profesiei de notar cu nerespectarea prevederilor legii. În acest caz au fost implementat un sistem de asigurare obligatorie de răspundere profesională. Astfel, potrivit art. 20¹ din Legea nr. 1453-XV din 8 noiembrie 2002 cu privire la notariat, pentru a asigura repararea prejudiciului material cauzat de notar în procesul activității sale profesionale, notarul este obligat să încheie contract de asigurare de răspundere civilă, în condițiile legii.

De asemenea, potrivit art.28 alin.(1) și (2) din legea nominalizată, supravegherea activității notariale este exercitată de Ministerul Justiției. Acesta din urmă, asigură practica notarială unică și efectuează analiza statistică a actelor notariale, precum și elaborează recomandări metodologice privind aplicarea uniformă a legislației ce reglementează activitatea notarială de către toate persoanele care desfășoară activitatea notarială.

Pentru argumentarea eliminării procedurii obligatorii de autentificare notarială a contractelor, autorii proiectului invocă prevederile art. 321 alin. (2) al Codului civil, conform căruia dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. Chiar în cazul susținerii tezei caracterului constitutiv de drept al înscrierii în registrul bunurilor imobile, nu putem nega faptul că principiul legalității acestor înscrieri vizează un aspect extrem de important și anume cel al legalității materiale. Legalitatea materială a actului juridic vizează întrunirea tuturor condițiilor de valabilitate, precum și lipsa impedimentelor legale pentru înscrierea acesteia.

Legalitatea materială este atributul exclusiv al notarului, instrumentator al actului juridic. Așadar, nu se poate susține în mod real, faptul că prin efectul constitutiv al înscrierii ar scădea importanța actului notarial și ar substitui însăși procedura de autentificare a actului juridic.

În consecință, menționăm că în cazul eliminării procedurii obligatorii de autentificare notarială a actelor juridice translativ de proprietate, toate riscurile suportate astăzi de notar vor fi transferate în contul statului, fapt care va necesita cheltuieli suplimentare din bugetul de stat. Siguranța actului notarial este determinată inclusiv de arhivarea și păstrarea la notar a tuturor actelor, ce confirmă legalitatea contractului autentificat. Astfel, în caz de apariție a litigiilor sau în caz de pierdere a contractului, părțile pot apela la notar pentru a primi copii și duplicate.

Prin urmare, în cazul implementării proiectului propus, registratorul va prelua toate verigile de confirmare a autenticității unui contract, rolul acestuia se va reduce la simpla vizualizare și înregistrare a dreptului în baza contractului scris prezentat de părți, pe care va fi obligat să-l primească pentru înscrierile solicitate, fără a armoniza dorința părților cu prevederile legii pentru obținerea rezultatului urmărit de solicitanții actului.

Cît privește aspectul financiar, promovarea proiectului ar avea impact bugetar negativ în sensul diminuării veniturilor bugetare (circa 45000000 lei anual – taxa de stat) și al afectării echilibrului bugetar. La fel, subliniem că impozitele și taxele generează veniturile necesare instituțiilor statului, dar au și un impact important asupra funcționării economiei în ansamblu, în special asupra redistribuirii surselor economice.

În concluzie, menționăm că, proiectul dat nu poate fi susținut, deoarece va dăuna securității raporturilor juridice în domeniul dat, precum și intereselor părților implicate în tranzacțiile imobiliare și terților persoane interesate.