



24 martie 2016

Df-8 nr. 106

AVIZ

la proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998

(nr.74 din 02.03.2016)

Direcția generală juridică a examinat proiectul de lege sus-menționat în conformitate cu art.54 din Regulamentul Parlamentului și Legea privind actele legislative nr.780/2001 și expune următoarele considerente.

I. Observații de ordin general

1. Proiectul de lege este înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către Guvern, fapt ce corespunde prevederilor art.73 din Constituție și art.47 din Regulamentul Parlamentului.

2. Potrivit Notei informative, proiectul de lege a fost elaborat în scopul îmbunătățirii cadrului juridic, reglementării unor situații neacoperite cu norme legale, precum și în scopul asigurării creării arhivei electronice în sistemul de cadastru.

II. Observații de conținut

- La art.I:

1. La pct.1, noțiunea „arhiva electronică” este expusă într-o formă ambiguă. Considerăm că prevederile „precum și permite reproducerea datelor pe ecranul computerului, pe suport de hîrtie sau alt suport material într-o formă perceptibilă” ține de modul de utilizare a arhivei electronice și nu necesită a fi incluse în noțiune. Menționăm că, noțiunea „arhivă electronică” este prevăzută de art.2 din Legea nr.91/2014 privind semnătura electronică și documentul electronic, de aceea propunem revizuirea acestei noțiuni în cuprinsul proiectului de lege în coroborare cu prevederile Legii nr.91/2014.

2. La pct.2,

- la alin.(1¹) din art.6, în ceea ce privește includerea avocaților în lista subiecților care pot solicita de la organele cadastrale informație care poartă un caracter personal (datele despre numărul de identitate de stat, data nașterii și domiciliul persoanei fizice ș.a) considerăm necesar a fi argumentată. Propunem a fi indicate cazurile când avocații pot solicita aceste informații (de exemplu în cazul notarilor la art.6 alin.(2³) lit.g) din Legea nr.1543/1998, este specificat că

informația sistematizată privind bunurile imobile asupra cărora o persoană deține drept de proprietate se eliberează doar notarului care îndeplinește procedura succesorală).

De asemenea, propunem revizuirea listei subiecților care pot solicita de la organele cadastrale informație care poartă un caracter personal, în sensul includerii notarilor în această listă, fără a specifica cazurile când aceștia pot solicita informația sus-numită. Deoarece, potrivit art.6 alin.(2³) lit.g) din Legea nr.1543/1998, informația sistematizată privind bunurile imobile asupra cărora o persoană deține drept de proprietate se eliberează *doar notarului care îndeplinește procedura succesorală*, iar proiectul de lege prevede că pot solicita de la organele cadastrale informație care poartă un caracter personal autoritățile indicate la art.6 alin.(2³) lit.b)-i). Astfel, aceste prevederi vin în contradicție și necesită a fi reexamineate.

- la alin.(2³) considerăm neargumentată completarea alin.(2³) cu lit.j) Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei, dat fiind faptul că potrivit art.8 alin.(3) din Legea nr.1543/1998, accesul la banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile pentru autoritățile administrației publice centrale și organele subordonate lor este gratuit.

3. La pct.5:

- alin.(3) lit.b) este expusă într-o formă ambiguă, deoarece nu este clar la ce se referă sintagma „funcție corespunzătoare specialității indicate”;

- alin.(7) lit.a), considerăm că sintagma „în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de respingere a cererii, emisă de registratorul de la oficiul cadastral teritorial” fără a fi precizat care sunt cazurile de respingere, va oferi registratorului atribuții subiective care pot favoriza un tratament inegal și discriminatoriu față de persoanele care depun cererile de înregistrare și este o normă coruptibilă;

- la ultima completare numerotarea „alineatele (8¹)-(8³)” se va substitui cu sintagma „alineatele (8¹)-(8²)” deoarece se propun mai multe alineate decât prevede proiectul de lege.

4. La pct.7 alin.(5), este utilizată noțiunea „procuratură”. Menționăm că Legea nr.1543/1998 utilizează noțiunea „organul procuraturii”. Astfel, pentru a fi în conformitate cu art.19 lit.e) din Legea nr.780/2001, este necesar revizuirea noțiunii utilizate în proiectul de lege

5. La pct.8, la alin.(5) din art.22 modificarea acestuia prevede că, Registrul bunurilor imobile se ține în format electronic, înscrierile fiind confirmate prin semnătura electronică. Însă potrivit alin.(5) din art.22 din Legea nr.1543/1998, dacă datele din registrul ținut și manual, și computerizat nu corespund, datele din registrul ținut manual se consideră autentice. Astfel, prevederile proiectului de lege vin în contradicție cu prevederile deja stipulate în legea supusă modificării, nefiind clar modalitatea de ținere a registrului bunurilor imobile în mod manual pe fișiere de hârtie și computerizat sau doar în format electronic.

6. La pct.13, noua redacție a alin.(5) din art.30 prevede că în cazul dosarului electronic, cererea de înregistrare se restituie solicitantului. Iar, la alin.(1)

din același articol este stipulat că cererea de înregistrare a drepturilor se depune în două exemplare. Considerăm oportun revizuirea proiectului de lege în scopul concretizării numărului de exemplare a cererii de înregistrare a drepturilor necesar în cazul dosarului electronic.

7. La pct.14

- la alin.(2) pentru a nu crea probleme în aplicare propunem a se indica termenul în care registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului;

- la alin.(3) se va indica că completarea se referă doar în primul caz când este utilizată sintagma „poate fi atacată”.

8. La pct.18 la alin.(5) se va indica numărul legii la care se face trimitere.

9. La pct.19 la completarea alin.(5) din art.36, menționăm că nota informativă nu conține careva argumente care să justifice această completare. Prin proiectul de lege se propune ca, extrasul din registrul bunurilor imobile să se elibereze, pentru efectuarea tranzacțiilor, persoanelor care sunt în drept să dispună de bunul imobil. Menționăm că, potrivit art.242 din Codul civil, un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Iar potrivit art.252 din Codul civil, procura este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentanți. Astfel, considerăm necesar reexaminarea prevederilor proiectului de lege prin prisma prevederilor Codului civil.

10. La pct.20, prevede completarea cu alin.(3) a art.40 din Legea nr.1543/1998. Menționăm că, alin.(3) se referă la înregistrarea bunurilor proprietate comună pe cote-părți, iar titlul cât și dispozițiile alin.(1) și (2) art.40 se referă la „proprietatea comună în diviziune”. Totodată, este de menționat că, potrivit prevederilor art.345 din Codul Civil, proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părți) sau prin nedelimitarea cotelor-părți (proprietate în devălmășie). Astfel, considerăm necesar modificarea art.40 din Legea nr.1543/1998 prin prizma prevederilor Codului Civil.

11. La pct.21 se va concretiza că modificarea propusă se referă doar la alin.(1) din art.41.

12. La pct.22,

- alin.(1) din art.41¹ prevede că contractele de înstrăinare a bunurilor imobile, în cazul în care acestea nu sunt autentificate notarial și legea sau *acordul părților* nu prevede autentificarea obligatorie, pot fi prezentate pentru înregistrare doar dacă în prealabil a fost înregistrat dreptul de proprietate al persoanei care înstrăinează bunul. Atenționăm că, potrivit art.212 din Codul civil forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția *cazurilor prevăzute expres de lege*. Astfel, pot fi neautentificate notarial actele juridice de înstrăinare a bunurilor imobile expres prevăzute în lege și nu la acordul părților. Din aceste considerente propunem revizuirea prevederilor proiectului de lege pentru a nu fi în contradicție cu prevederile Codului civil;

- la alin.(2) este prevăzut că, pentru semnarea contractelor părțile dispun de capacitatea juridică necesară. Menționăm că, potrivit art.18 și 19 din Codul civil persoana fizică dispune de capacitatea de folosință și capacitatea de exercițiu.

Totodată este de menționat că, proiectul de lege nu conține prevederi referitoare la modalitatea de control a capacității persoanei care depune cererea de înregistrare a contractelor de înstrăinare în cazul în care acestea nu sînt autentificate notarial.

13. La pct.27, alin.(1) necesită o concretizare referitoare la modul de răspundere a executorului judecătoresc pentru prejudiciul cauzat ca urmare a înscrierilor eronate.

- La art.II prevede că unele completări operate la Legea nr.1543/1998 vor intra în vigoare la momentul implementării sistemului informațional automatizat al arhivei electronice. Observăm că, intrarea în vigoare a unor prevederi precum art.6 alin.(1¹), art.24 alin.(1) și (1¹) incluse în art.II nu are legătura cu sistemul informațional automatizat al arhivei electronice, iar altele au fost omise (art.6 alin.(2), art.34 alin.(4) art.47 alin.(1¹)).

La art.II considerăm necesar a pune în sarcina Guvernului prezentarea propunerilor privind aducerea legislației în concordanță cu prezentul proiect de lege.

- Cu titlu de informare, menționăm că în Parlament este înregistrat proiectul de lege nr. nr.497 din 09.12.2015 care de asemenea prevede modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, deoarece proiectele de lege prevăd modificarea și completarea unui și același act legislativ, sugerăm comasarea acestor proiecte.

Concluzionînd cele expuse, considerăm că proiectul de lege necesită a fi revizuit prin prisma obiecțiilor invocate, iar oportunitatea adoptării ține de prerogativa Parlamentului.



**Șef direcție generală
Ion Creangă**