



20 decembrie 2011

Djz Nr. 451

## AVIZ

la proiectul de lege privind modificarea și completarea unor acte legislative

(nr. 2574 din 23.11.2011)

Direcția juridică a examinat proiectul de lege privind modificarea unor acte legislative, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către Guvern, fiind aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 858 din 21 noiembrie 2011 și în conformitate cu prevederile art. 54 din Regulamentul Parlamentului expune următoarele considerente.

### I. *Observații generale*

1. Proiectul de lege are ca obiect de reglementare modificări și completări la Legea instituțiilor financiare nr. 550 din 21.07.1995, Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26.06.2008, Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV din 8.11.2002, Codul de executare și Codul fiscal. Potrivit notei informative, proiectul de lege a fost elaborat în scopul procesului de optimizare a cadrului juridic și crearea unui mecanism extrajudiciar de executare silită a dreptului de ipotecă, în limitele legii, care va accelera dinamica raporturilor juridice.

2. Codul de procedură civilă, prevede la Capitolul XXXV – Procedura de ordonanță, ce reprezintă procedura simplificată, fără citarea părților pentru explicații, fără dezbateri judiciare, prin care judecătorul emite o dispoziție, ordonanța judecătorească, în baza materialelor prezentate de creditor, privind încasarea unei sume bănești sau revendicarea de bunuri de la debitor.

Astfel, ținem să menționăm faptul că, atât noile prevederi care sunt propuse în proiectul de lege cât și prevederile Capitolului XXXV din Codului de procedură civilă, prevăd o procedură simplificată privind executarea silită a dreptului de ipotecă, în condiții asemănătoare. În această ordine de idei nu este clară situația cum se intercalează modificările propuse prin proiect cu procedura de ordonanță prevăzută de Codul de procedură civilă.

## II. Observații de conținut

1. Potrivit prevederilor Codului de executare nr. 443/2004, sunt recunoscute ca documente executorii, la art. 11 lit. k), actele notariale investite cu formulă executorie. Autorii proiectului de lege vin cu completarea cadrului legislativ în acest domeniu întru crearea unui mecanism extrajudiciar, executarea dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie (investirea actului notarial și contractului de ipotecă cu formulă executorie).

Potrivit acestui mecanism, în cazul neonorării de către debitorul ipotecar a obligațiilor sale conform contractului de ipotecă cu formulă executorie, creditorul ipotecar (banca) va avea posibilitatea să-și satisfacă creanța (executând silit dreptul de ipotecă) fără obligativitatea adresării în instanța judecătorească. În această formulă, pentru orice întârziere de plată, creditorul poate iniția direct executarea silită a bunului imobil ipotecat.

Protecția intereselor debitorului ipotecar împotriva eventualului abuz al creditorului ipotecar, este asigurată de legislație prin contestarea încheierii de intentare a procedurii de executare silită în temeiul contractului de ipotecă cu formulă executorie.

În opinia noastră, acest instrument de protecție este nesigur, întrucât, locul instanței de judecată în verificarea existenței temeiurilor pentru executare silită a ipotecii și autorizarea executării silite este preluat de notar.

Debitorul fiind defavorizat și de propunerea de completare a art. 161 din Cod de executare, ce pretinde a introduce un alineat nou ce prevede că **contestarea încheierii de intentare a procedurii de executare, emise în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, nu suspendă executarea acesteia.**

În raportul *debitor ipotecar – creditor ipotecar* (banca), ca și regulă, din start nu se negociază de pe poziții de egalitate, în acest sens banca fiind partea avantajată în relații cu debitorul. Noile prevederi vin în soluționarea acestor situații și anume, dacă ca urmare a contestării acțiunii de executare silită, instanța de judecată declară nulă acțiunea de executare silită, creditorul ipotecar este obligat să restituie bunul și să repare prejudiciul cauzat.

În tot acest proces nu se i-a în considerare perioada de timp cât aceste proceduri au loc, situațiile deosebite în care poate fi pus debitorul în urma executării silite (lipsa unei locuințe), în acest sens poate fi reglementat situația acordării unui termen suplimentar, în care debitorul (persoana fizică) își va găsi o altă locuință. În formatul actual legea oferă protecție formală debitorului executat.

Considerăm necesar de revizuit și prevederile art. 30 și 31 din Legea 142/2008, care reglementează executarea dreptului de ipotecă. În acest sens, pentru executarea dreptului de ipotecă, în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie, ar trebui inițial trimisă o notificare de prevenire asupra consecințelor încălcării contractului de credit

ipotecar și de mărit termenul care i se acordă beneficiarului pentru a satisface creditorul, în cazul întârzierii, până la începerea procedurii de executare silită.

Astfel, prin introducerea modificărilor propuse în proiectul de lege, se oferă un caracter de protecție suplimentar creditorului ipotecar și poziționează debitorul pe o poziție de vulnerabilitate. Ceea ce conform principiilor dreptului este inadmisibil.

2. În nota informativă a proiectului de lege sunt aduse exemple ce țin de experiența pozitivă a altor state în acest domeniu ca și România, Franța, Belgia, Luxemburg.

Analizând cadru legislativ al României, care conține asemenea prevederi ce țin de investirea cu formulă executorie a contractelor ipotecare, menționăm discrepanțe între regulile de investire cu putere executorie aplicate în România și cele care se vor a fi introduse în legislație Republicii Moldova. Legislația României (Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare), investirea cu putere executorie se face cu ocazia inițierii executării silite și nu la început. De asemenea legislația României prevede protecție suplimentară a beneficiarilor de credite ipotecare care nu-și execută obligațiile, până la inițierea executării silite.

3. La Art. II, pct. 2, considerăm necesar să fie enumerate ce acte notariale pot fi investite cu formulă executorie.

4. La Art. III pct. 4) este prevăzută că în cazul în care investirea contractului de ipotecă este efectuat cu încălcarea prevederilor art. 54<sup>1</sup> al Legii cu privire la notariat, creditorul ipotecar va repara prejudiciul cauzat. În acest caz nu este reglementată responsabilitatea notarului pentru încălcarea acestor dispoziții, întrucât investirea actelor notariale cu formulă executorie, revine exclusiv notarului.

De asemenea ținem să menționăm că în proiectul de lege, doar în cazul încălcării prevederilor art. 54<sup>1</sup> din Legea nr. 1453/2002, este prevăzută posibilitatea restituirii bunului ipotecat. Sugerăm revederea acestor prevederi.

5. Menționăm că nota informativă la proiectul de lege, nu conține informații privind efectuarea expertizelor proiectului de act legislativ, condiție obligatorie potrivit art. 22 din Legea nr. 780/2001.

### *III. Obiecții tehnico – legislative*

Referindu-ne la conținutul proiectului în ceea ce privește respectarea normelor tehnicii legislative și a prevederilor Legii privind actele legislative nr.780/2001, expunem următoarele.

1. La Art. I, alin. 10), art. 32, se face trimitere la Legea privind birourile istoriilor de credit, fiind indicat greșit anul adoptării legii.

2. La Art. II, pct. 2, sintagma „*Se completează cu un articol nou 54<sup>1</sup> ”* se va substitui cu sintagma „*După art. 54 se completează cu art. 54<sup>1</sup> ”* și mai departe după text.

Aceleași referi și la Art. II pct. 4 și Art. III, pct. 3.

3. La Art. III:

- la alin. (1) și (3), este necesar de exclus sursa publicării, unde se face referire la acte legislative. Aceleași referiri și la Art. IV. pct. 1.
- pct. 1, cuvântul "*cuvintele*" se va substitui cu "*sintagma*". Aceleași referiri la Art. V. punctul 6) și 8).
- pct. 3, în textul articolului 33<sup>1</sup> la alin. (4) se face referire la Legea cu privire la notariat. Pentru exactitate este necesar de indicat numărul și data adoptării legii.
- pct. 4, la alineatul (1) și (3) sintagma „*o nouă frază, cu următorul cuprins*” se va substitui cu sintagma „*următoarea sintagmă*”.
- pct. 5 alineatul (1) și (2) sintagma „*în final cu cuvintele*” se substituie cu sintagma „*în final cu următoarea sintagmă*” și mai departe după text.

4. În concluzie, considerăm că modificările propuse necesită revizuite și redactate prin prisma obiecțiilor enunțate în prezentul aviz. Oportunitatea adoptării proiectului ține în exclusivitate de atribuțiile Parlamentului.



**Victor MORGOCI**  
**Șef adjunct Direcție**

ex. Cristina Boaghi  
tel. 451