



25 martie 2016

DjB nr. 110

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

(nr. 94 din 10.03.2016)

Eaminînd proiectul de lege menționat, prin prisma prevederilor art. 54 din Regulamentul Parlamentului și Legii nr. 780/2001 privind actele legislative, Direcția generală juridică expune următoarele.

I. Obiecții cu caracter general

1. Proiectul de lege a fost înaintat de un grup de deputați, fapt ce corespunde prevederilor art. 73 din Constituție și art. 47 din Regulamentul Parlamentului.

2. Domeniul dat ține de competența Parlamentului și este în concordanță cu art. 66 din Constituție.

3. Prin natura relațiilor sociale reglementate, inițiativa legislativă face parte din categoria legilor organice.

4. Potrivit notei informative, proiectul de lege are drept scop excluderea autentificării notariale obligatorie pentru actele juridice care au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile și acordarea registratorului din cadrul oficiilor cadastrale teritoriale a dreptului de a „verifica valabilitatea consimțămîntului părților” la înregistrarea bunului imobil.

II. Privitor la concordanța proiectului cu prevederile legislative, invocăm următoarele:

5. Potrivit art. 212 lit. a) din Codul civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie, dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Propunerea ce se conține în proiectul de lege supus avizării constă în excluderea obligativității autentificării notariale a contractelor privind înstrăinarea bunurilor imobile. Astfel, contractele respective urmează a fi doar înregistrate în cadastrul bunurilor imobile, iar la înregistrarea acestora, registratorul va „verifica valabilitatea consimțămîntului părților”,

prevedere ce se propune a fi instituită la art. 12 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.2008.

Privită în contextul reglementărilor existente ale legislației în vigoare, relevăm că în temeiul art. 35 alin. (1) lit. a) și art. 43 alin. (1) din Legea cu privire la notariat, nr. 1453-XV din 08.11.2002, notarul autentifică actele juridice, iar la autentificarea acestora se verifică capacitatea de exercițiu și capacitatea juridică a persoanelor participante la aceste acte. De asemenea, conform art. 50 alin. (2) din aceeași reglementare, persoana care desfășoară activitate notarială are obligația de a explica părților sensul și importanța proiectului actului juridic și de a verifica conformitatea conținutului lui cu intențiile reale ale părților și dacă nu este în contradicție cu legislația.

Cît privește dreptul registratorului în partea ce ține de înregistrarea bunurilor imobile, în temeiul art. 12 alin. (8) din Legea nr. 1543/1998, acesta solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil și drepturile asupra lui, prevedere ce este detaliată în Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru, nr. 112 din 22 iunie 2005.

Cert este că, potrivit pct. 22, 24, 26 din Instrucțiune, registratorul îndeplinește toate cerințele privitoare la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, care sînt similare celor atribuite notarului la autentificarea acelor juridice supuse notificării.

Totodată, este de notat, că verificarea capacității de exercițiu și capacitatea juridică a persoanelor participante la autentificarea actelor juridice este pusă în sarcina notarului (art. 43 alin. (1) din Legea nr. 1453/2002). Legea nr. 1543/1998 nu atribuie acest drept și registratorului, iar propunerea de a acorda acestuia dreptul de a „verifica valabilitatea consimțămîntului părților” nu poate fi similară competenței notarului atribuită prin art. 43 alin. (1) din Legea nr. 1453/2002.

În plus, ținem să menționăm, că autentificarea actului juridic civil de către notar și înregistrarea acestuia sînt două lucruri diferite: în primul caz, autentificarea constituie o condiție de valabilitate a actului juridic, iar înregistrarea actului juridic generează dreptul de proprietate asupra bunului. În acest sens, remarcăm faptul, că potrivit art. 213 alin. (1) din Codul civil, nerespectarea formei autentice va duce la nulitatea actului juridic.

Impunerea condiției de autentificare relevă importanța bunului imobil ca obiect al actului juridic. De aceea, este justificată impunerea unui „filtru”, adică consultarea unui specialist în domeniu, și anume a notarului, care va verifica întrunirea tuturor condițiilor de valabilitate și doar după aceasta se va autentifica actul juridic. În cazul în care nu va fi impusă o asemenea cerință, nu se exclude apariția mai multor litigii ce vor viza conținutul propriu-zis al actului juridic care

are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile. De aceea, se poate rezuma, că autentificarea actului juridic civil asigură o protecție a părților contractante.

6. Excluderea autentificării actului juridic care are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile nu asigură legătura cu prevederile altor articole din Codul civil, care dispun autentificarea obligatorie a unor categorii de acte juridice, spre exemplu:

- actul juridic prin care se constituie servitutea (art. 431 alin. (2) Cod civil);
- contractul de gaj (art. 468 alin. (1) Cod civil);
- contractul de ipotecă (art. 468 alin. (2) Cod civil);
- contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii în calitate de complex patrimonial unic (art. 818 Cod civil); și altele.

Prin urmare, avînd în vedere, că pentru alte acte juridice care au, de asemenea, obiect bunul imobil, este prevăzută autentificarea obligatorie a acestora, considerăm nejustificată substituirea autentificării actelor juridice care au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile prin acordarea registratorului a dreptului de a „verifica valabilitatea consimțămîntului părților” la înregistrarea contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile.

III. Privitor la respectarea normelor de tehnică legislativă

7. Este de precizat, că norma art. 212 lit. a) din Codul civil a fost introdusă prin Legea nr. 116 din 23.05.2013, iar prin actualul proiect de lege, respectiv după o perioadă de 3 ani, se propune deja excluderea normei respective din conținutul art. 212, Cod civil.

Asupra acestui fapt, reținem că unul din principiile de bază ale legiferării, consacrat la art. 4 alin. (3) lit. b) din Legea nr. 780/2001 constă în consecutivitatea, stabilitatea și predictabilitatea normelor juridice, principiu care proclamă caracterul stabil al normelor juridice, ceea ce exclude modificările frecvente ale prevederilor legislative.

În viziunea noastră, pentru a nu fi în contradicție cu principiile legiferării, considerăm necesar efectuarea unui studiu cu antrenarea specialiștilor din domeniu, care drept consecință vor evidenția evoluția și relațiile sociale ce urmează a face obiectul reglementării și să anticipeze consecințele la care s-ar ajunge prin adoptarea noilor reglementări.

În acest context, se va efectua o analiză din punctul de vedere al implementării Legii nr. 116/2013 în deosebi, care au fost consecințele care, actualmente ar fi dus la necesitatea abrogării normei introduse la art. 212 lit. a) din Codul civil prin Legea nr. 116/2013.

În același timp, pe motiv că în circuitul civil este importantă siguranța și continuitatea reglementărilor, în temeiul art. 13 alin. (5) din Legea nr. 780/2001, optăm pentru elaborarea de către Guvern a unui concept, care ar determina subiecții împuterniciți cu dreptul de a autentifica/verifica actele juridice având ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile.

8. În temeiul art. 22 alin. (1) din Legea nr. 780/2001, pentru evaluarea proiectului de act legislativ, se efectuează expertiza economică, financiară, care au menirea de a contribui la semnalarea deficiențelor economice și prognozarea consecințelor economice negative. Din considerentul că modificările propuse ar putea duce la schimbarea sistemului de protecție a raporturilor juridice civile, drept rezultat ar putea crește numărul litigiilor în instanța de judecată privind apărarea dreptului de proprietate, considerăm necesar prezentarea unei expertize economico-financiare asupra proiectului de act legislativ.

9. Cu titlu de informare, relevăm că actualmente, în procedură legislativă se află spre examinare proiectul de lege nr. 74 din 02.03.2016 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543/1998, care propune instituirea de norme referitoare la înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de înstrăinare, în cazul în care acestea nu sînt autentificate notarial. Astfel, propunem examinarea concomitentă a proiectului de lege supus avizării și proiectul de lege nr. 74 din 02.03.2016.

În concluzie, menționăm că proiectul de lege urmează a fi reexaminat, cu luare în considerare a obiecțiilor prezentului aviz.



Șef Direcție
Ion Creangă

Ex.I.Băieșu
Tel:2-70