



DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare nr.105

www.parlament.md

18 octombrie 2012

VP Nr. 341

**Biroului Permanent al  
Parlamentului Republicii Moldova**

În conformitate cu prevederile art. 73 din Constituția Republicii Moldova și art. 47 din Regulamentul Parlamentului se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru modificarea și completarea Codului Civil.

Anexe:

1. Proiectul de lege.
2. Nota informativă.

**Deputat în Parlament:**

V. Ciurcuș / V. Pora /  
S. D. D. / R. Apolchea /  
M. Chiriac /  
A. Cudră

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI  
REPUBLICII MOLDOVA  
D. D. P. Nr. 2373  
"18" 10 2012  
Ora \_\_\_\_\_

**PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**

**LEGE**

pentru modificarea și completarea Codului civil Nr.1107 din 06.06.2002

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Articol unic.** Articolul 212 din Codul civil Nr.1107 din 06.06.2002 (publicat în Monitorul Oficial din 22.06.2002, Nr. 82-86), cu modificările ulterioare, va avea următorul cuprins:

**“Articolul 212. Forma autentică a actului juridic**

Forma autentică a actului juridic este obligatorie:

- a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea sau grevarea bunurilor imobile,
- b) prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică;
- c) în alte cazuri stabilite de lege.“

Președintele Parlamentului

## Notă informativă

Codul civil este o oglindă a unui sistem social. Normele pe care le conține răspund unor nevoi concrete și, în același timp, tind să vină în întâmpinarea dinamicii vieții sociale. Astfel, el se constituie într-un modelator al raporturilor interumane, oferind individului aflat în relație cu sine însuși și cu alți indivizi principii după care își poate conduce viața, sub toate aspectele ei - spiritual, material, biologic și, mai ales, social.

Principiile care guvernează raporturile dintre oameni sunt, în esența lor aceleași. Tocmai de aceea, un cod civil oferă, prin excelență, principii de drept constante, în jurul cărora se structurează orice tip de societate, indiferent de timp și spațiu. Semnalăm însă că potrivit normelor de tehnică legislativă, una din caracteristicile principale ce alcătuiesc un Cod trebuie să fie stabilitatea. Istoric a fost acceptat că siguranța transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor este asigurată prin forma autentică a actelor juridice. Schimbarea sistemului de siguranță a actelor juridice ar putea provoca grave prejudicii cetățenilor.

Observăm la elaborarea Codului civil adoptat la 06.06.2002 autorii au admis o omisiune care a început să-și producă efectele recent. Astfel, reglementând forma actelor juridice, codul civil nu prevede explicit forma actelor ce au ca obiect înstrăinarea sau grevarea imobilelor. O examinare pur textuală permite formularea concluziei că este obligatorie forma autentică doar pentru terenuri, iar dacă obiect al contractului este o construcție este suficientă forma scrisă pentru contractele de donație, schimb, vânzare cumpărare etc. Trebuie să precizăm că la etapa elaborării codului civil autorii au avut la bază conceptul că orice construcție nu poate exista fiind atârnată în aer, ci este amplasată, fiind legată de teren, și, în acest context, deoarece Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului prevede forma autentică pentru înstrăinarea terenurilor, nu este necesar de reglementat și în Codul civil, or art. 212 face referință la alte categorii de acte reglementate de lege.

În practică însă, s-a produs o ruptură între dreptul de proprietate asupra construcției și dreptul asupra terenului, fapt care a condus la interpretările actuale privind forma

contractului de înstrăinare a construcțiilor. De cele mai dese ori, în cazul apartamentelor, acestea sunt proprietatea cetățenilor, iar spațiile de uz comun din construcție și terenul aferent blocului de locuit au rămas în proprietatea statului, deși în virtutea legii acestea reprezintă un drept forțat și perpetuu legat strâns de dreptul asupra apartamentului.

După cum am menționat, interpretările eronate ce se nasc din practica vicioasă creată privind dreptul de proprietate asupra construcțiilor, cât și eroarea din codul civil creează premise pentru eventualele abuzuri și folosirea formei simple pentru deposedarea frauduloasă a persoanelor. Din informația care o deținem sunt încercări de a impune, prin hotărâri judecătorești, oficiul cadastral să înregistreze transferul dreptului de proprietate în temeiul unor simple înscrisuri. Trebuie de menționat aici, că în virtutea actualelor reglementări, dacă admitem că construcțiile pot fi înstrăinate prin forma simplului înscris, oficiul cadastral poate fi obligat să înregistreze contractele de transfer la proprietăți prin reprezentant, care la fel poate prezenta o procură sub forma simplului înscris.

Această stare de lucruri, este cu atât mai mult periculoasă, în condițiile în care o mare parte din cetățeni lucrând în străinătate, vin acasă o dată în an sau în doi ani, iar proprietatea lor rămâne nelocuită și astfel, nesupravegheată. Acest fapt poate fi folosit pentru multiple înstrăinări frauduloase și lezarea dreptului de proprietate a unui număr impunător de persoane.

Societatea încă nu este gata de a ține piept criminalității în tranzacțiile imobiliare. Faptul că în prezent nu avem cifre mari (crime), datorează lucrului în tandem a Cadastrului cu notarii, care nu permit comiterea infracțiunilor pe acest segment de piață, fiecare avându-și locul său distinct, iar alocuri aplicând chiar și regula „celor patru ochi”. Înlăturarea notarilor va favoriza criminalitatea, iar sistemul Cadastral va fi în imposibilitate de a asigura securitatea raporturilor juridice în tranzacțiile imobiliare.

*Dreptul de proprietate este un drept fundamental potrivit Constituției Republicii Moldova, iar statul este obligat să creeze mecanisme incontestabile de protecție a*

*dreptului de proprietate, de punere în siguranță a procedurii de transfer a dreptului de proprietate.*

Pomind de la practica CEDO în cazul în care statul omite crearea mecanismelor de protecție a dreptului de proprietate, prejudiciile cauzate vor fi imputate statului. Plecând de la întrebarea dacă omul are drepturi pentru că există legi care i le recunosc sau dacă există legi doar pentru a apăra drepturile, însăși Convenția Europeană a drepturilor omului consacră concepția preexistenței acestora în raport cu legea.

Referindu-ne la aspectul conceptual privind transferul dreptului de proprietate în temeiul actelor juridice (contracte de donație, vânzare, etc.) întocmite în forma simplului înscris dorim să atenționăm că siguranța unui contract implică o serie de proceduri și măsuri, acțiuni ce urmează a fi întreprinse, care nu stau în sarcina registratorului.

Normele cu privire la forma autentică îndeplinesc, în special, trei funcții.

Pe de o parte, ele urmează să ofere protecție față de depunerea declarațiilor de voință nereflectate și grăbite pline de risc (vorbim de funcția de preîntâmpinare) și, pe de altă parte, să clarifice încheierea și conținutul unui act juridic (funcția de probare, atât în privința identității persoanei, care depune declarația, cât și în vederea conținutului declarației) și, în cele din urmă, prin atragerea/implicarea notarului în calitate de persoană terță independentă și cu cunoștințe în domeniu urmează să fie asigurată/garantată o informare și consultare a părților (funcția de consultare și informare). Tocmai în cazul actelor juridice, care deseori au consecințe dureroase/tăioase pentru cetățenii care participă la ele, fie pentru că au o valabilitate pe termen lung (cum ar fi, de exemplu, în cazul contractelor matrimoniale), fie pentru că au o importanță/pondere economică mare (cum ar fi în cazul tranzacțiilor cu terenuri de pământ), atragerea/implicarea unui notar duce la situația, că părților contractuale le devin clare, ei conștientizează consecințele juridice ale declarațiilor pe care le fac în actul juridic.

În cazul autentificării notariale, notarul este cel care preia răspunderea deplină în privința conținutului actului întocmit. Iată de ce, de regulă, notarul este cel, care face/întocmește proiectul și formularea acestuia, din acest motiv actului notarial i se mai spune și textul actului. Prin aceasta notarul preia pentru clienți în egală măsură funcția unui „interpret/translator și traducător”. Voința exprimată de clienți, mai întâi în cadrul unei discuții preliminare, într-un limbaj neprofesional este „tradusă” de notar în calitatea sa de jurist deplin/licențiat de calitate înaltă și expert în domeniul structurii/formării contractelor în limbajul juridic. Astfel notarul dă posibilitate clienților să-și desfășoare actele juridice complexe comparabil fără riscuri. În cadrul discuției preliminare și autentificării notariale (atunci când se citește în glas și se explică actul notarial) notarul iarăși activează în calitate de interpret/translator dar deja în direcție inversă, „traducând deja înapoi” clienților contractul întocmit de el prin explicații în limbaj cotidian.

În dreptul german, dar și la nivel european este recunoscut faptul, că tocmai atragerea/implicarea unui notar poate asigura/garanta o protecție efectivă a consumatorilor. Prin cerința formei autentice, fiind consultat și informat de către un notar neutru, independent și competent cu privire la consecințele juridice ale declarațiilor sale (funcția de informare/explicare, vezi mai sus), consumatorul este preîntâmpinat să nu ia o hotărâre prea grăbită și, în mod posibil, riscantă (funcția de preîntâmpinare, vezi mai sus). În așa fel, tocmai în cazul autentificării notariale se economisesc eforturile consumatorului, legate de revendicarea drepturilor de revocare pe care le are.

Notariatul cu caracteristici latine se percepe ca parte a așa numitei justiții preventive. Aceasta cuprinde activități ale statului, care au drept scop organizarea rapoartelor juridice private în așa fel, ca interesele demne de a fi protejate ale individului să fie promovate și asigurate față de eventualele încălcări din viitor, servind în acest fel echității și liniștii juridice. Justiția preventivă vrea – preventiv – să evite litigiul/cearta și nu, ca în cazul jurisdicției contencioase – acționând ulterior – să decidă în privința litigiului. Astfel, normele referitoare la formă, consfințite în dreptul material, ca parte ale justiției preventive, servesc – preventiv – securității juridice și păcii/liniștii juridice. În același

timp ele au un impact considerabil de despovărare a jurisdicției contencioase. Și acest lucru rezultă din următoarele puncte de vedere:

- Atunci când la încheierea contractului a avut deja loc o consultare și clarificare efectuată de notar, încercările ulterioare ale părților contractuale de a se îndepărta din nou de la contract pe cale judiciară, au, de regulă, puține șanse de succes. Și acest lucru nu în ultimul rând și din motiv, că voința, exprimată la început neprofesionist de către părțile contractuale, a fost „tradusă” de notar în limbajul juridic de specialitate, devenind astfel clară din punct de vedere al conținutului. A se vedea aici expunerile anterioare.
- Dar dacă se ajunge totuși la litigiu, atunci, în țările cu notariat latin, actului public/autentic întocmit de notar i se atribuie procesual în mod regulat o valoare probantă mare, ceea ce, de regulă, simplifică procesul judiciar și reduce durata acestuia.

În lumina celor expuse, având în vedere beneficiile formei autentice, obligația statului de a crea norme care are asigura siguranța raporturilor juridice civile, riscurile care pot interveni dacă se va întârzia cu reglementări exprese privind forma actului juridic de înstrăinare sau grevare a bunurilor imobile, venim cu prezentul proiect de modificare al Codului civil.

*J. G. [Signature]*      *V. P. [Signature]*