



**18 aprilie** 2016

**CAI-4 nr.164**

### CORAPORT

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

**nr. 94 din 10.03.2016**

Comisia agricultură și industrie alimentară a examinat proiectul de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către un grup de deputați în Parlamentul Republicii Moldova și comunică următoarele.

Scopul prezentului proiect de lege este simplificarea înregistrării tranzacțiilor imobiliare prin eliminarea procedurii obligatorii de autentificare notarială.

Pentru aceasta, se propune excluderea literei a) al articolului 212 din Codul Civil nr. 1107 din 06.06.2002, care se referă la obligativitatea formei autentice a actului juridic, dacă acesta are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege și completarea articolului 12 alineatul (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 cu un nou alineat (a<sup>1</sup>), prin care, în viziunea autorilor, se va permite atribuirea acestor funcții registratorului Întreprinderii Specializate în Cadastru.

La prima vedere, excluderea literei a) al articolului 212 din Codul Civil ar elimina procedura obligatorie de autentificare notarială a bunurilor imobile în cadrul înstrăinării acestora, cu toate că conform prevederilor art. 3 alin (5), art. 4 alin (5) litera d), art. 5 alin (3) litera c), art. 7 alin (7), a Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor urmează a fi autentificate notarial, cu excepția contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de pînă la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 din Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991.

De asemenea excluderea autentificării actului juridic, care are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, nu asigură totalmente legătura și cu prevederile unor articole din Codul civil (art. 431 alin. (2), art. 468 alin (1) și (2), art. 818 și altele).

În asemenea situație, ținînd cont că pentru alte acte juridice ce se referă la bunurile imobile, este prevăzută autentificarea obligatorie a acestora, excluderea literei a) al articolului 212 din Codul Civil, precum și acordarea dreptului registratorului de a

„*verifica valabilitatea consimțământului părților*” la înregistrarea contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile, la această etapă, pare a fi nejustificată. Mai mult ca atât, redacția normei propuse poate fi destul de ambiguă, deoarece nu există claritate în ce constă *verificarea valabilității consimțământului*, la ce etapă se verifică și cum aceasta se va materializa. Substituirea notarului cu registratorul ar putea duce și la schimbarea sistemului de protecție a raporturilor juridice civile, cu consecințele respective, deoarece conform art. 12 al Legii cadastrului bunurilor imobile, în funcția de registrator pot activa, **și activează**, atât persoane cu studii juridice, cât și persoane care nu dețin asemenea studii (ingineri în domeniul cadastrului și organizării teritoriului).

Este de menționat și faptul că pe lângă simplificarea înregistrării tranzacțiilor imobiliare, proiectul în cauză este înaintat și în vederea reducerii costurilor aferente tranzacțiilor imobiliare. Cu toate acestea, există riscul că operarea amendamentelor propuse, ar putea duce ulterior la inițierea procedurilor de majorare a tarifelor la serviciile prestate de registratori, dar și la majorarea termenului de examinare și înregistrare a dreptului de proprietate și altor drepturi patrimoniale asupra imobilelor.

Pentru a nu compromite întreg sistemul de înregistrare a bunurilor imobile, se consideră oportun de a efectua o analiză a riscurilor sus-menționate, ținând cont, în mod obligatoriu, și de factorii ce pot duce la diminuarea calității raporturilor juridice civile.

Pornind de la cele expuse, urmare dezbaterilor în cadrul ședinței, membrii comisiei cu votul majorității celor prezenți s-au pronunțat pentru respingerea proiectului de lege în plenul Parlamentului.



**Radu MUDREAC**  
**Președintele Comisiei**