



MINISTERUL JUSTIȚIEI  
AL REPUBLICII MOLDOVA

MD - 2012, mun. Chișinău,  
str. 31 August 1989, nr. 82  
tel.: +373 22 20 14 24  
web: www.justice.gov.md,  
e-mail: secretariat@justice.gov.md

22.02.2023 nr.04/1528  
La nr. 18-23-327 din 13.01.2023

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare  
Cancelaria de Stat

Cu referire la proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022), comunicăm următoarele.

1. La art. 2 alin. (1) cuvintele „de terenuri” se vor substitui cu cuvântul „terenurilor”.

2. La art. 5 lit. g) se va exclude cuvântul „publică” în vederea uniformizării terminologiei utilizate (obiecție valabilă și pentru restul expresiilor „proprietate publică a statului”).

3. La art. 6 lit. f) se va respecta stilul de formulare de la celelalte litere (elaborează și implementează).

4. La art. 8 alin. (1):

1) La lit. a) cuvintele „asigurarea realizării lor” se vor substitui cu cuvintele „asigură realizarea lor”.

2) La lit. g), nu este corect textul „autorităților deliberative ale fiecărei unități administrativ-teritoriale”, or, *Legea nr. 436/2006* utilizează termenul „autoritate deliberativă a populației unității administrativ-teritoriale.

3) La lit. i) menționăm că, potrivit art. 1 din *Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999* prin expropriere se înțelege transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire. Astfel, în conformitate cu art. 5 din *Legea nr. 488/1999*, se consideră de utilitate publică lucrările de interes național și lucrările de interes local. (obiecție valabilă și la art. 9 alin. (2) lit. d)).

4) Dat fiind faptul că, art. 8 este constituit dintr-un singur alineat, acesta nu se va numerota.

5. La art. 9:

1) La alin. (1) lit. b), sintagma „unităților administrativ-teritoriale” va fi succedată de cuvintele „de nivelul întâi” pentru a delimita competențele cu cele ale autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea.

2) La alin. (1) lit. c), cuvântul „titlul” se va scrie cu majusculă.

3) La alin. (1) lit. f), norma se va ajusta la cea de la art. 32 alin. (2) care prevede că, prin decizia consiliului local se schimbă modul de folosință a terenurilor agricole în scopurile specificate la art. 26 alin. (2) lit. b), f), g) și h). Adicional, se va revizui referința la art. 26 alin. (2) lit. b), d), f) și g) deoarece este greșită. În acest sens, menționăm că terenurile cu destinație agricolă în proiet sunt prevăzute la art. 23 alin. (2) și art. 24-31.

6. Art. 15, 16, 17 alin. (1)-(7), (9)-(12), art. 19 țin de obiectul de reglementare al *Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice*.

7. La art. 16:

1) La alin. (6) și (7), noțiunea „autorității deliberative a administrației publice locale” se va substitui cu noțiunea „autorității deliberative a populației unității administrative teritoriale”, astfel cum este indicat în *Legea nr. 436/2006* (obiecție valabilă și pentru art. 32 alin. (4)).

2) Prevederea de la alin. (9) se va revizui prin prisma art. 14 alin. (1) lit. b) din *Legea nr. 121/2007*, în conformitate cu care transmiterea bunurilor proprietate publică în cazul trecerii bunurilor distincte proprietate a statului în proprietatea unității administrativ-teritoriale și invers se efectuează cu titlu gratuit. Mai mult, situația data poate fi ușor evitată prin transmiterea reciprocă a terenurilor (Guvernul prin hotărâre și Consiliul local prin decizie).

8. La art. 17:

1) Prevederea de la alin. (4) se va ajusta la art. 54 alin. (2) din *Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice*. În acest sens, cuvintele „afere” și „afere” se vor substitui cu cuvintele „adiacente” și „adiacent”.

Cuvintele „se efectuează prin contract direct la prețul de piață” se vor substitui cu textul „se efectuează direct unicului deținător prin contract de vânzare-cumpărare”. Totodată, se va examina modul de implementare a acestei prevederi – în ce măsură terenul care nu poate fi format ca bun imobil separat și care nu are număr cadastral va constitui obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

2) La alin. (6), prepoziția „de” care succede cuvântul „hotarelor” se va substitui cu articolul posesiv „a”, cuvântul „potrivit” va fi precedat de prepoziția „iar”, iar cuvintele „autoritățile publice locale” se vor revizui prin prisma *Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală* care operează cu noțiunea „autoritățile administrației publice locale” (obiecție valabilă și la art. 17 alin. (21), art. 36 alin. (1), art. 36 alin. (1) lit. b), art. 36 alin. (2), art. 36 alin. (3)). Adicional, la alin. (6) se va preciza cu ce titlu se transmit terenurile care pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare după formare și înregistrare.

3) La alin. (7), se va revizui referința la art. 32 alin. (3), or, prevederi referitoare la drumurile tehnologice existente care servesc activitățile agricole sunt

expuse la art. 29 alin. (3).

Totodată, se vor exclude cuvintele „din prezentul Cod”, pentru a asigura conformitatea cu art. 55 alin. (4) din *Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative*, ce prevede că „În cazul în care se face trimitere la o normă juridică care este stabilită în același act normativ, pentru evitarea reproducerii acesteia, se face trimitere la elementul structural sau constitutiv respectiv, fără a se indica că elementul respectiv face parte din același act normativ” (obiecție valabilă și la art. 28 alin. (2), art. 29 alin. (3), art. 33 alin. (1) indicat în mod repetat).

4) La alin. (8) și (9), atragem atenția că *Codul silvic nr. 887/1996* operează cu noțiunea „perdele forestiere de protecție amplasate pe terenurile cu destinație agricolă” (obiecție valabilă și la art. 70 alin. (2), alin. (3), art. 76 alin. (1) lit. f)).

5) Potrivit normelor de tehnică legislativă, la elaborarea actului normativ se va respecta condiția preciziei. Prin urmare, la alin. (12), referința la aplicarea prevederilor *Codului civil* în cazul neexecutării de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat, se vor substitui cu referința la prevederile concrete. În acest sens, menționăm că în conformitate cu art. 352 alin. (5) din *Codul civil nr. 1107/2002*, în cazul în care condiția suspensivă nu s-a îndeplinit, în privința prestațiilor executate sub acea condiție se aplică dispozițiile legale privind îmbogățirea nejustificată, caz în care potrivit art. 1979 din *Codul civil* îmbogățirea se restituie.

6) La alin. (14), referința la alin. (9), (11), (12) și (13) se va substitui cu referința la alin. (9), or, la alin. (11), (12) și (13) nu sunt prevăzute obligații care urmează a fi executate, dar sunt indicate prevederi referitor la termenul executării obligațiilor, efectuarea plății în cazul neexecutării obligațiilor, monitorizarea implementării prevederilor proiectului de organizare a teritoriului.

7) Potrivit alin. (15), procesul-verbal prin care se atestă executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9), întocmit de către părțile contractante (autoritatea administrației publice locale și cumpărător) după expirarea termenului de monitorizare stabilit la alin. (13), servește temei pentru justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile. În conformitate cu alin. (16) în cazul nejustificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile în termenele stabilite în contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor prevăzute la alin. (9), radierea dreptului se face la cererea scrisă a vânzătorului. În acest sens, menționăm că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului va prevedea termenul de executare a obligațiilor prevăzute la art. 17 alin. (9), dar nu și termenul justificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate. Justificarea înregistrării provizorii ține de înscrierile în registrul bunurilor imobile când înregistrarea provizorie se transformă în înregistrare.

8) La alin. (15), cuvântul „întocmit” va fi succedat de cuvintele „și semnat”.

9) Proprietatea, în funcție de categoria proprietarului, este de stat, a unității administrativ-teritoriale sau privată. Prin urmare, la alin. (21), cuvintele „autorității publice locale” se vor substitui cu cuvintele „unității administrativ-teritoriale”. Totodată, la acest alineat s-a omis indicarea titlului cu care se transmit terenurile „gratuit”.

9. La art. 18:

1) În conformitate cu art. 555 alin. (3) din *Codul civil*, constituie teren al condominiului terenul, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii. Totodată, potrivit art. 12 alin. (2) lit. c) din *Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice*, de domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi țin terenurile aferente clădirilor și altor construcții atribuite în proprietate privată de autoritățile administrației publice locale și dobândite în contul cotelor valorice. Ținând cont de prevederile legale enunțate, dispoziția de la art. 18 alin. (1) din proiectul Codului funciar va avea următorul cuprins: „(1) Teren al bunului imobil este terenul pe care sunt amplasate clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu utilizate în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora și terenul aferent necesar pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirilor”.

2) În conformitate cu art. 11 alin. (3) lit. b) din *Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998*, structurile teritoriale ale Agenției Servicii Publice (organele cadastrale teritoriale) întocmesc planuri geometrice. Prin urmare, având în vedere prevederea legală enunțată, la alin. (3), cuvântul „elaborate” se va substitui cu cuvintele „întocmit de către organele cadastrale teritoriale”.

10. La art. 19:

1) La alin. (1), noțiunea „autoritatea reprezentativă a autorităților administrației publice locale” se va revizui prin prisma *Legii nr. 436/2006* care operează cu noțiunea „autoritatea reprezentativă a populației unității administrative-teritoriale și executivă a consiliului local”.

2) La alin. (3), se va analiza obligativitatea prezentării tuturor documentelor indicate, deoarece nu în toate cazurile acest fapt va fi posibil (spre exemplu autorizația de construcție în cazul construcțiilor privatizate).

3) În conformitate cu art. 29 alin. (2) din *Legea nr. 1543/1998*, documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice – originalul sau o copie legalizată și o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral ținut în format electronică, actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice se depun într-un singur exemplar original, în formă de document electronic ori pe suport de hârtie, sau în

copie legalizată. Prin urmare, ținând cont de prevederea legală enunțată, se va revizui dispoziția de la alin. (8), în conformitate cu care cumpărătorul asigură autentificarea notarială a *trei exemplare*.

Adițional, se va preciza că este vorba de autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare.

4) La alin. (10), cuvântul „terenului” va fi succedat de cuvântul „aferent”.

5) Alin. (13) se va revizui ținând cont de situația în care terenul folosit în surplus sau nefolosit pentru necesitățile tehnologice nu poate fi format ca bun imobil separat.

11. Potrivit art. 21 alin. (2) din proiectul Codului funciar, persoanele fizice și juridice străine nu pot dobândi drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau din fondul forestier prin acte juridice între vii, sub sancțiunea nulității absolute a actului juridic de dobândire.

În conformitate cu art. 12 alin. (2) din *Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali*, procedura înregistrării sucursalelor persoanelor juridice străine este similară procedurii înregistrării persoanelor juridice autohtone, cu particularitățile specificate în *Codul civil și Legea nr. 81/2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător*.

Potrivit art. 177 alin. (2) din *Codul civil*, persoana juridică cu scop lucrativ poate avea în calitate de administrator o altă persoană juridică. În conformitate cu art. 245 alin. (3) din *Codul civil*, societatea comercială poate fi fondator (asociat) al unei alte societăți comerciale, cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul cod și de alte legi.

Potrivit art. 18 alin. (3) din *Legea nr. 81/2004*, întreprinderea înființată fără investiții străine cumpărată integral de un investitor străin obține, conform legislației în vigoare, statut de întreprindere cu capital străin.

Conform art. 22 din *Legea nr. 81/2004*, investitorii străini pot dobândi, în conformitate cu legislația Republicii Moldova, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile de pe teritoriul Republicii Moldova, cu excepția terenurilor cu destinație agricolă și a celor din fondul silvic, pentru a desfășura activitate de întreprinzător.

Astfel, ținând cont de prevederile legale enunțate, și noțiunea investitor strain prevăzută la art. 2 din *Legea nr. 81/2004*, art. 21 din proiectul Codului funciar, urmează a fi completat cu prevederi referitoare la persoana juridică al cărui capital social conține investiții străine sau care are în calitate de administrator sau fondator o persoană juridică străină inclusiv organizație sau asociație creată în urma unui tratat între state ori alte subiecte de drept internațional, or, în redacția actuală art. 21 nu reglementează toate cazurile pentru care urmează a fi declarată nulitatea absolută a actului juridic de dobândire.

12. La art. 23:

1) Dispozițiile de la alin. (2) lit. c) și d) urmează a fi revizuite, or, în redacția actuală nu se integrează armonios în text.

2) Totodată, considerăm oportun ca la alin. (2) să fie indicate modurile de folosință descrise la art. 28-31.

3) La alin. (3) se va preciza de către cine urmează a fi aprobată documentația de proiect.

13. La art. 24, cuvintele „și cele cu vegetație” urmează să succedă cuvântul „pășuni”, iar cuvintele „și altele asemenea” urmează a fi indicate la final. Totodată, se va exclude paranteza.

14. Condițiile în care urmează a fi vândute terenurile preconizate a fi ocupate de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate sunt prevăzute la art. 17 și nu la art. 20. Prin urmare, la art. 28 alin. (2), textul „art. 20 alin. (8)-(14)” se va substitui cu textul „art. 17 alin. (8)-(14)”.

15. La art. 29:

1) La alin. (2), conjuncția „și” în al doilea caz se va exclude ca fiind excedentă.

2) La alin. (3) atragem atenția că, condițiile vânzării drumurilor tehnologice și de exploatare agricolă sunt prevăzute la art. 17 alin. (7), prin urmare, textul „art. 20 alin. (7)” se va substitui cu textul „art. 17 alin. (7)”.

16. La art. 32:

1) Ținând cont că modurile de folosință a terenurilor agricole sunt specificate la art. 23 din proiectul Codului funciar, la art. 32, cifrele „26” se vor substitui cu cifrele „23”. Totodată, menționăm că art. 23 alin. (2) are doar lit. a)-d). În acest context, se va revizui referința la art. 26 alin. (2) lit. b), f), g) și h) și la alin. (2).

2) La alin. (2), cuvântul „terenurile” care succed cuvintele „se află” se va exclude ca fiind excedent.

3) La alin. (4), se va preciza la care terenuri urmează a fi schimbat modul de folosință în scopul edificării construcțiilor agricole.

4) Dispoziția de la alin. (5) se va uniformiza cu dispoziția de la alin. (1), or, la alin. (1) se face referință la schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole specificate la art. 26 alin. (2) lit. a), c), d) și e), iar la alin. (5) se face referință la schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole în scopurile indicate la art. 26 alin. (2) lit. a), c)), d) și e).

17. La art. 33:

1) Se va revedea numerotarea elementelor structurale, deoarece nu este consecutivă, alin. (1) fiind indicat în mod repetat.

2) La alin. (1) indicat în mod repetat, referința la art. 63 alin. (6) se va substitui cu referința la art. 63 alin. (7), or, cazurile în care se permite retragerea terenurilor agricole de calitate superioară din circuitul agricol sunt indicate la art. 63 alin. (7).

18. La art. 37:

1) La alin. (2) și (3), cuvântul „terenurilor” va fi succedat de cuvântul „agricole”.

2) La alin. (3), noțiunea „registru cadastrului bunurilor imobile” se va substitui cu noțiunea „registru bunurilor imobile”.

19. La art. 38, reiterăm că dublajul normativ urmează a fi evitat, art. 55 alin. (1) din *Legea nr. 100/2017* statuând că, reglementările de același nivel și avînd același obiect de reglementare se cuprind, de regulă, într-un singur act normativ. În cazul în care proiectul actului normativ cuprinde prevederi ce se regăsesc în alte acte normative în vigoare, se face trimitere expresă la actul normativ care le conține.

20. La art. 39:

1) La alin. (4) lit. d), cuvântul „afere” se va substitui cu cuvântul „adiacente”.

2) La alin. (6) cuvintele „Oficiile cadastrale teritoriale” se vor substitui cu cuvintele „Organele cadastrale teritoriale” (a se vedea art. 10 lit. b) din *Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile*).

21. La art. 42 alin. (2), sintagma „proprietate publică a statului” se va substitui cu sintagma „proprietate a statului”.

22. La art. 60 alin. (6) lit. b), cuvântul „instalațiilor” va fi precedat de cuvântul „amplasării”.

23. La art. 61 alin. (6) cuvântul „hotărârii” va fi succedat de cuvântul „Guvernului”.

24. La art. 62 alin. (4), cuvântul „celor” care succed cuvintele „precum și a” se va substitui cu cuvântul „terenurilor”.

25. La art. 64 alin. (2), cuvintele „zonelor de protecție, a zonelor sanitare” se vor substitui cu cuvintele „zonelor de protecție a apelor, a zonelor de protecție sanitară”.

26. La art. 76, alineatele nu sunt enumerate în ordine consecutivă, prin urmare, acestea se vor renumera, or, alin. (1) urmează a fi succedat de alin. (2).

27. La art. 78 alin. (1), se va utiliza denumirea generică a autorității administrative din subordinea Ministerului Mediului.

28. Art. 80 urmează a fi exclus din proiect, or, acțiunile care sunt considerate încălcări ale legislației funciare urmează a fi indicate în *Codul contravențional nr. 218/2008*.

Digitally signed by Serbenco Eduard  
Date: 2023.02.22 08:23:28 EET  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova



**Secretar de stat**

**Eduard SERBENCO**

Ex: D.Bacalim, m 6<sup>1</sup>  
Tel: 022 20-14-35  
diana.bacalim@justice.gov.md



**MINISTERUL JUSTIȚIEI  
AL REPUBLICII MOLDOVA**

MD - 2012, mun. Chișinău,  
str. 31 August 1989, nr. 82  
tel.: +373 22 20 14 24  
web: [www.justice.gov.md](http://www.justice.gov.md),  
e-mail: [secretariat@justice.gov.md](mailto:secretariat@justice.gov.md)

02.05.2023 nr.04/2-3625  
La nr. 07-04/878 din 23.03.2023

**Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare**

Cu referire la proiectul definitivat al hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022), remis repetat spre examinare, comunicăm următoarele.

1. În conformitate cu art. 8 lit. i) din proiectul Codului funciar, Consiliile raioane, municipale și unitatea teritorială autonomă Gagăuzia în domeniul relațiilor funciare expropriază terenurile pentru lucrările de interes național, în conformitate cu legislația. Este de menționat că în conformitate cu art. 6 alin. (1) lit. a), b) și c) din *Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999*, utilitatea publică se declară pentru lucrările de interes național-de către Parlament, pentru lucrările de interes local al unității administrative-teritoriale de către consiliul ei, pentru lucrările de interes comun al mai multor raioane și/sau municipii - de către consiliile lor, iar în caz de divergențe - de către Guvern. Ținând cont de prevederile legale enunțate, la art. 8 lit. i), cuvântul „național” se va ajusta corespunzător.

2. La art. 9 alin. (2) lit. b), cuvântul „publică” se va exclude ca fiind excedent.

3. La art. 13, se va utiliza noțiunea „autoritățile administrației publice locale” astfel cum este prevăzut în *Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală* (obiecție valabilă și la denumirea art. 16, art. 19 alin. (12), art. 21 alin. (4) și (5), denumirea art. 36, art. 36 alin. (5), art. 37 alin. (1), art. 66 alin. (1)).

4. Art. 15, 16, 17 alin. (1)-(7), (9)-(12), art. 19 țin de obiectul de reglementare al *Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice*, care este legea specială în domeniu. În scopul evitării paralelismelor în legislație, propunem excluderea acestora din proiectul Codului funciar.

5. La art. 16:

1) Proprietatea în funcție de categoria proprietarului este de stat, a unității administrativ-teritoriale sau private. Prin urmare, la art. 16 alin. (1) și (7), cuvântul „publică” se va exclude ca fiind excedent.

2) La alin. (9), textul „și (9)” se va exclude ca fiind greșit.

6. La art. 17:

1) La alin. (7), se vor exclude cuvintele „din prezentul cod”, pentru a asigura conformitatea cu art. 55 alin. (4) din *Legea nr. 100/2017*, ce prevede că „În cazul în care se face trimitere la o normă juridică care este stabilită în același act normativ, pentru evitarea reproducerii acesteia, se face trimitere la elementul structural sau constitutiv respectiv, fără a se indica că elementul respectiv face parte din același act normativ” (obiecție valabilă și la art. 33 alin. (2)).

2) În avizul nr. 04/1528 din 22.02.2023, Ministerul Justiției a menționat la alin. (8) și (9) că, *Codul silvic nr. 887/1996* operează cu noțiunea „perdele forestiere de protecție amplasate pe terenurile cu destinație agricolă”, prin urmare, noțiunea „fâșii forestiere” urma a fi ajustată corespunzător (obiecție valabilă și la art. 70 alin. (2), alin. (3), art. 76 alin. (1) lit. f)). Autorul proiectului nu a acceptat obiecția, motivând că art. 36 din Codul funciar în vigoare operează cu terminologia „fâșii forestiere”. În conformitate cu art. 5 alin. (3) din *Legea nr. 100/2017*, normele juridice speciale sunt aplicabile în exclusivitate anumitor categorii de raporturi sociale sau subiecți strict determinați. În caz de divergență între o normă generală și o normă specială, care se conțin în acte normative de același nivel, se aplică norma specială. În acest sens, menționăm că *Codul silvic* este legea specială în materie, prin urmare, în Codul funciar urmează a fi utilizată noțiunea din legea specială.

3) Potrivit normelor de tehnică legislativă, la elaborarea actului normativ se va respecta condiția preciziei. Prin urmare, la alin. (12), referința la aplicarea prevederilor *Codului civil* în cazul neexecutării de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat, se vor substitui cu referința la prevederile concrete. În acest sens, menționăm că în conformitate cu art. 352 alin. (5) din *Codul civil nr. 1107/2002*, în cazul în care condiția suspensivă nu s-a îndeplinit, în privința prestațiilor executate sub acea condiție se aplică dispozițiile legale privind îmbogățirea nejustificată, caz în care potrivit art. 1979 din *Codul civil* îmbogățirea se restituie. Prin urmare, la alin. (12), cuvintele „se va efectua conform prevederilor stabilite în Codului civil” se vor substitui cu cuvintele „se restituie”.

4) Potrivit alin. (15), procesul-verbal prin care se atestă executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9), întocmit de către părțile contractante (autoritatea administrației publice locale și cumpărător) după expirarea termenului de monitorizare stabilit la alin. (13), servește temei pentru justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile. În conformitate cu alin. (16) în cazul nejustificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile în termenele stabilite în contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor prevăzute la alin. (9), radierea dreptului se face la cererea scrisă a vânzătorului. În acest sens, menționăm că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului va prevedea termenul de executare a obligațiilor prevăzute la art. 17 alin. (9), dar nu și termenul justificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate. Justificarea înregistrării provizorii ține de înscrierile în registrul bunurilor imobile când înregistrarea provizorie se transformă în înregistrare.

5) La alin. (16), cuvintele „radierea dreptului” vor fi succedate de cuvintele „din Registrul bunurilor imobile”.

6) La alin. (17) se va preciza la vânzarea căror terenuri se referă norma - din domeniul privat al statului/unităților administrativ teritoriale (similar normei de la alin. (1) și (20)).

7) La alin. (21), cuvântul „transmiterii” va fi succedat de cuvintele „cu titlu gratuit”, iar cuvintele „autorității administrației publice locale” se vor substitui cu

cuvintele „unității administrativ-teritoriale”.

7. La art. 19:

1) În conformitate cu art. 29 alin. (2) din *Legea nr. 1543/1998*, documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice – originalul sau o copie legalizată și o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral ținut în format electronică, actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice se depun într-un singur exemplar original, în formă de document electronic ori pe suport de hârtie, sau în copie legalizată. Prin urmare, ținând cont de prevederea legală enunțată, se va revizui dispoziția de la alin. (7), în conformitate cu care primarul va elibera cumpărătorului *trei exemplare pentru autentificare notarială*. Totodată, cuvintele „a două exemplare” se vor substitui cu cuvintele „în două exemplare”.

2) La alin. (9), cuvântul „respectiv” se va substitui cu cuvântul „afereant”, iar textul „vânzarea-cumpărarea terenului” vor fi succedate de cuvintele „afereant”.

3) Reiterăm obiecția în conformitate cu care alin. (12) urmează a fi revizuit ținând cont de situația în care terenul folosit în exces, nefolosit pentru necesitățile tehnologice nu poate fi format ca bun imobil separate, or, potrivit art. 54 alin. (2) din *Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice*, unele terenuri după parametri și amplasare nu pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare.

8. Potrivit art. 177 alin. (2) din *Codul civil*, persoana juridică cu scop lucrativ poate avea în calitate de administrator o altă persoană juridică. În conformitate cu art. 245 alin. (3) din *Codul civil*, societatea comercială poate fi fondator (asociat) al unei alte societăți comerciale, cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul cod și de alte legi.

Potrivit art. 18 alin. (3) din *Legea nr. 81/2004*, întreprinderea înființată fără investiții străine cumpărată integral de un investitor străin obține, conform legislației în vigoare, statut de întreprindere cu capital străin.

Conform art. 22 din *Legea nr. 81/2004*, investitorii străini pot dobândi, în conformitate cu legislația Republicii Moldova, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile de pe teritoriul Republicii Moldova, cu excepția terenurilor cu destinație agricolă și a celor din fondul silvic, pentru a desfășura activitate de întreprinzător.

Astfel, ținând cont de prevederile legale enunțate, și noțiunea investitor strain prevăzută la art. 2 din *Legea nr. 81/2004*, art. 21 din proiectul Codului funciar, urmează a fi completat cu prevederi referitoare la persoana juridică străină sau care are în calitate de administrator sau fondator persoană juridică străină, or, în redacția actuală art. 21 nu reglementează toate cazurile pentru care urmează a fi declarată nulitatea absolută a actului juridic de dobândire. În acest sens, cuvintele „Persoana fizică” vor fi succedate de cuvintele „sau juridică”.

9. La art. 23:

1) În redacția actuală, dispozițiile de la alin. (2) lit. c)-h) nu se integrează armonios în text și nu păstrază stilul de expunere de la lit. a) și b), prin urmare,

acestea se vor ajusta după următorul exemplu: „c) pentru cultivarea culturilor de plante energetice lemnoase”

2) La obiecția Ministerului Justiției de a se preciza la alin. (3) de către cine urmează a fi aprobată documentația de proiect, autorul proiectului a menționat că nu consideră necesară completarea enunțată. În acest sens, menționăm că la elaborarea actului normativ urmează a fi respectată condiția preciziei, totodată, menționăm că în cazul în care nu va fi indicată entitatea responsabilă de aprobare norma riscă să nu poată fi implementată.

3) La alin. (3), cuvintele „autoritățile pentru mediu” se vor substitui cu cuvintele „autoritățile în domeniul mediului”.

10. La art. 29 alin. (2), conjuncția „și” va succede cuvântul „tehnologice”, iar conjuncția „și” care succede cuvintele „unităților administrativ-teritoriale” se va exclude ca fiind excedentă.

11. La art. 32:

1) La elaborarea actului normativ se va respecta principiul coerenței, în acest sens, menționăm că dispoziția de la alin. (1) nu corelează cu dispoziția de la alin. (5), or, la alin. (1) se face referința la schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole specificate la art. 23 alin. (2) lit. a), c) d) și e), iar la alin. (5) se face referință la schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole în scopurile indicate la art. 26 alin. (2) li. a), c), d) și e). Prin urmare, normele de la alin. (1) și (5) urmează a fi uniformizate.

2) La alin. (1) cât și la alin. (2) se face referință la art. 23 alin. (2) lit. e). Ținând cont că normele de la alin. (1) și (2) sunt distincte în partea în care indică cine va efectua schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole, la art. 23 alin. (2) lit. e) se va face referință fie la alin. (1) fie la alin. (2).

3) La alin. (4), noțiunea „autorității deliberative a administrației publice locale” se va substitui cu noțiunea „autorității deliberative a populației unității administrative teritoriale”, astfel cum este indicat în *Legea nr. 436/2006*.

4) La alin. (5), textul „art. 26” se va substitui cu textul „art. 23”, or, modurile în care pot fi folosite terenurile agricole sunt indicate la art. 23 alin. (2).

12. La art. 33 alin. (2), referința la art. 63 alin. (6) se va substitui cu referința la art. 63 alin. (7), or, cazurile în care se permite retragerea terenurilor agricole de calitate superioară din circuitul agricol sunt indicate la art. 63 alin. (7).

13. La art. 36:

1) La alin. (1) lit. b), cuvintele „în cazul în care somația rămâne recepționată de către proprietarul terenului fără răspuns” se vor substitui cu cuvintele „în cazul în care somația recepționată de către proprietarul terenului rămâne fără răspuns”.

2) La alin. (2), cuvântul „autoritățile” este indicat de două ori, prin urmare, cuvântul indicat în mod repetat se va exclude.

14. La art. 37 alin. (2) și (3), cuvântul „terenurilor” va fi succedat de cuvântul „agricole”.

15. Art. 41 este constituit dintr-un singur alineat, prin urmare, acesta nu se va numerota (obiecție valabilă și pentru art. 43).

16. La art. 60:

1) La alin. (5), se va exclude textul „lit. a) și b) și c)” ca fiind excedent, or, în cazul în care se face referință la tot alineatul nu se vor enumera literele din care acesta este constituit.

2) La alin. (6), cuvântul „modificarea” se va substitui cu cuvântul „schimbarea” astfel cum este indicat în denumirea articolului, or, aceleași noțiuni se exprimă numai prin aceeași termeni (obiecție valabilă și la alin. (8), (10)).

3) La alin. (6) lit. a), b) și c), cuvintele „amplasării” și „extragerii” nu se integrează armonios în text, motiv pentru care termenii enunțați se vor substitui cu cuvintele „amplasarea” și „extragerea”.

17. La art. 62 alin. (2) nu s-a reglementat situația când destinația terenurilor se schimbă prin deciziile Consiliilor raionale, municipale și unitatea teritorială autonomă Găgăuzia (a se vedea art. 8 din proiect).

18. La art. 63 alin. (1) se va preciza nivelul autorității administrației publice locale în drept să aprobe retragerea temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau din fondul forestier.

19. La art. 65 alin. (2) se va preciza de către cine urmează a fi stabilite condițiile și procedurile referitoare la executarea lucrărilor necesare pentru protecția și ameliorarea solului.

20. În conformitate cu art. 51 alin. (6) din *Legea nr. 100/2017*, alineatele sunt însemnate succesiv cu numere ordinare, exprimate prin cifre arabe, luate între paranteze rotunde. Prin urmare, la art. 78 alin. (1) se va lua între paranteze rotunde. Totodată, menționăm că alineatele nu sunt enumerate în ordine consecutive, prin urmare, acestea se vor renumera, or, alin. (1) urmează a fi succedat de alin. (2).

21. Art. 80 urmează a fi exclus din proiect, or, acțiunile care sunt considerate încălcări ale legislației funciare urmează a fi indicate în *Codul contravențional nr. 218/2008*.

Secretar de Stat

Digitally signed by Copetchi Stanislav  
Date: 2023.05.03 10:36:23 EEST  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova



Stanislav COPETCHI

Ex: D.Bacalim, m 6<sup>1</sup>  
Tel: 022 20-14-35  
diana.bacalim@justice.gov.md