



Secretariatul Parlamentului Republicii Moldova

Direcția generală juridică

AVIZ

la proiectul de lege pentru modificarea unor acte legislative (nr.78 din 26.02.2020)

Direcția generală juridică a examinat proiectul de lege sus-menționat în conformitate cu art.54 din Regulamentul Parlamentului și Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative și expune următoarele considerente.

1. Proiectul de lege este înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către deputații în Parlament Veronica Roșca și Vladimir Bolea, 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, finalitățile urmărite și rezultatele scontate a proiectului de lege constau în simplificarea procedurilor de încheiere și înregistrare a unor categorii de acte juridice, care au ca obiectiv vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate (ipoteka). Astfel, prin proiectul de lege se propune completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 cu prevederi care să reglementeze procedura înregistrării dreptului de proprietate în temeiul unor contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile întocmite în formă scrisă și modificarea Codului Civil în sensul stabilirii formei scrise a contractului de ipotecă.
5. Întru respectarea art. 21 alin.(1) lit.e) din Legea nr.100/2017, proiectul de lege necesită a fi supus consultării publice, de către autoritățile a căror competență au tangență directă sau indirectă cu obiectul de reglementare a proiectului actului normativ. Astfel, considerăm necesar a fi prezentate avizele următoarelor autorități:
 - a) Agenția Relații Funciare și Cadastru, care potrivit pct.6 din Regulamentul privind organizarea și funcționarea Agenției Relații Funciare și Cadastru aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.383/2010, realizează politica de stat în domeniul relațiilor funciare, valorificării și ameliorării terenurilor degradate, organizării teritoriului, cadastrului și evaluării bunurilor imobile, geodeziei, cartografiei și

geoinformaticii, precum și avizează și coordonează proiectele actelor legislative și normative în domeniul de activitate;

b) Agenției Servicii Publice care potrivit art.11 alin(2) din legea vizată și pct.7 din Statutul său, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.314/201, are ca domeniu de activitate crearea și ținerea cadastrului bunurilor imobile, altor sisteme informaționale și registre de domeniu, executarea lucrărilor cadastrale și celor de evaluare a bunurilor imobile, administrarea băncii centrale de date a cadastrului bunurilor imobile, efectuarea înregistrărilor de stat ale bunurilor imobile și ale drepturilor asupra acestora.

Observații conceptuale

1. Prin proiectul de lege supus examinării se propune implementarea procedurii înregistrării dreptului de proprietate în temeiul unor contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile întocmite în formă scrisă.

La acest capitol menționăm că, art.323 din Codul Civil stabilește că, forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege. Atragem atenția că, această norma din Codul civil modernizat prin Legea nr.133/2018, corespunde art.212 din Codul Civil nr.1107 din 06.06.2002, care la rândul său a fost instituită ca rezultat al modificării acestui articol prin Legea nr.116/2013 pentru modificarea art.212 din Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06 iunie 2002.

Inițial art.212 din Codul civil stabilea că, forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile stabilite de lege și în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică. În scopul excluderii interpretării eronate a prevederilor art.212 din Codul civil (până la republicare) a fost adoptată Legea nr.116/2013 care a stabilit în mod expres obligativitatea formei autentice a actelor juridice care au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege. Normă care ulterior a fost transpusă în art.323 din Codul civil modernizat.

Actual, unica excepție care permite înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare întocmite în formă scrisă constituie contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu o suprafață de pînă la 25 hectare, întocmite în conformitate cu prevederile art.3 alin.(5) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului. Scopul acestei excepții este de a simplifica procedura de transfer a drepturilor, diminuarea timpului și a serviciilor de transfer a dreptului doar asupra terenurilor agricole cu suprafața de pînă la 0,25 hectare atribuite în proprietate privată conform art.12 din Codului funciar.

În acest context, menționăm că, proiectul de lege în esență prin modificările propuse, ar putea institui un concept nou, care constă în posibilitatea înregistrării dreptului de proprietate în temeiul unor contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile întocmite în formă scrisă, excluzînd forma autentică pentru unele acte juridice care au ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate. Ceea ce va constitui o excepție de la prevederile art.323 din Codul civil.

2. Modificările propuse prin proiectul de lege pentru Legea cadastrului bunurilor nr.1543/1998, și anume oferirea posibilității înregistrării dreptului de proprietate în temeiul unor contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile întocmite în formă scrisă cât și modificarea propusă pentru art.684 al Codului civil au scopul de a implementa o nouă formă a unor contracte.

Astfel, se propune ca contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și contractul de ipotecă să poate fi încheiate în formă scrisă. Contractele de vânzare-cumpărare vor putea fi încheiate în fața registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, după un contract-model aprobat de Guvern. De aici rezultă că, registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice va avea atribuția atât de înregistrare a dreptului de proprietate în baza contractelor încheiate în formă scrisă cât și să verifice dacă sunt întrunite condițiile necesare pentru încheierea contractului în formă scrisă.

În acest context, analizând conținutul proiectului de lege observăm aspecte care nu au fost reglementate, printre care:

- costul pentru încheierea contractului în formă scrisă în fața registratorului, acesta se va include în costul înregistrării dreptului de proprietate în baza acestui tip de contract, sau se va calcula separat, de asemenea nu este reglementat cum se va calcula. Drept exemplu ar servi art.8 din Legea nr.271/2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale, care stabilește că, cuantumul plății pentru autentificarea tranzacțiilor evaluabile se determină în funcție de valoarea tranzacției;

- art.V din proiectul de lege stabilește intrarea în vigoare a acestuia la 3 luni de la data publicării în Monitorul Oficial. Atragem atenția că, în acest termen este necesar a fi aprobat modelul contractului de vânzare cumpărare a bunurilor imobile în formă scrisă, la fel în acest termen va fi nevoie de a fi amenajate careva spații în cadrul Agenției Servicii Publice pentru deservire, instruirea personalului sau chiar suplینirea numărului de registratori cadastrali calificați. Din aceste considerente, sugerăm revizuirea termenului de intrare în vigoare a legii în sensul majorării acestuia, inclusiv și pentru aducerea la cunoștință cetățenilor noile reglementări;

- la fel, proiectul de lege nu conține prevederi care să stabilească cine suportă cheltuielile legate de încheiere a contractului (a se vedea art.1110 din Codul civil);

- de asemenea observăm că, proiectul de lege nu conține prevederi care să reglementeze condițiile încheierii contractului de ipotecă;

- din conținutul proiectului de lege reiese că pentru încheierea unui contract de vânzare-cumpărare în formă scrisă și pentru înregistrarea acestuia este necesar ca toți semnatarii să se prezinte în fața registratorului, ceea ce presupune prezentarea la sediul sau oficiile Agenției Servicii Publice. Considerăm oportun a se examina posibilitatea deplasării registratorului în cazul în care o cer circumstanțele și la domiciliul părților contractului sau posibilitatea încheierii și înregistrării contractului prin reprezentant.

Astfel, în scopul evitării tâlmăcirilor eronate și implementării corespunzătoare a prevederilor proiectului de lege se impune necesitatea completării acestuia cu prevederi care să reglementeze aspectele menționate supra.

3. Modificarea Legii taxei de stat nr.1216/1992, are drept scop stabilirea taxei de stat pentru actele îndeplinite de notari, de registratori cadastrali și de alte persoane abilitate prin lege. Și anume stabilirea taxei de stat pentru înregistrarea în

formă scrisă de către registratorii cadastrali a contractelor prevăzute la subpunctele a), b), c) c¹), e), e¹), e²) și f) din alineatul 9) al art.3 din Legea nr.1216/1992.

La acest aspect menționăm că, nota informativă nu conține argumente care să justifice necesitatea stabilirii taxei de stat pentru înregistrarea doar a contractelor încheiate în formă scrisă. Astfel, se creează un dezechilibru între înregistrarea de către registratorii cadastrali a contractelor autentificate notarial și înregistrarea a contractelor încheiate în formă scrisă, deoarece actualmente Legea nr.1216/1992 nu prevede încasarea taxei de stat pentru înregistrarea contractelor de către registratorii cadastrali.

Totodată, menționăm că, formularea expusă în art.I din proiectul de lege „înregistrarea în formă scrisă de către registratorii cadastrali a contractelor” este eronată. Deoarece potrivit art.III pct.4 din proiectul de lege se propune înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul unor contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile întocmite în formă scrisă.

Dacă prin modificarea propusă pentru Legea taxei de stat se dorește încasarea taxei de stat pentru încheierea contractului în formă scrisă în fața registratorului cadastral (art.III pct.4 alin.(1)) menționăm că, potrivit art.1 din Legea nr.1216/1992, taxa de stat este suma percepută de către organele de stat, împuternicite special pentru acest fapt, de la persoanele fizice și juridice, în ale căror interese sînt *exercitate acțiuni* sau eliberate documente de importanță juridică. În acest context, considerăm necesar revizuirea necesității modificării Legii nr.1216/1992 pentru a face o claritate asupra acțiunilor registratorilor cadastrali la încheierea contractelor în formă scrisă dacă acestea acțiuni cad sub incidența art.1 din Legea taxei de stat nr.1216/1992.

Observații de ordin juridic și tehnico-legislativ

1. La art.I:

- în contextul modificării propuse pentru art.3 alineatul 9) din Legea taxei de stat nr.1216/1992 este necesar a fi modificat și art.2 alineatul (1) subpct 10) din aceeași lege. În acest caz, va fi necesar a fi efectuate modificări și la dispoziția art.I în sensul excluderii sintagmei „Articolul 3 din”, deoarece se va modifica nu doar art.3 din Legea citată dar și art.2;

- la pct.1 este utilizată formularea „*actele îndeplinite de notari*”. Este de remarcat că, art.4 din Legea nr.246/2018 privind procedura notarială stabilește că activitatea notarială se realizează prin întocmirea de către notar a *actelor notariale*. De asemenea, atragem atenția că, art.4 alin.(7) din Legea nr.246/2018, la fel, utilizează noțiunea „*acte notariale*”. În temeiul celor enunțate, sugerăm revizuirea formulării utilizate în proiectul de lege în coroborare cu prevederile legale citate.

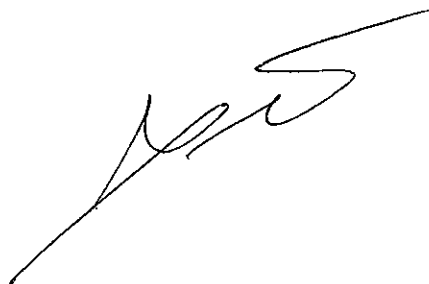
2. La art.II pct.2 remarcăm că, prin modificarea propusă prin proiectul de lege vor fi exceptate de la autentificarea notarială contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate publică. Luând în considerare obiectul acestor contracte, modificarea propusă prin proiectul de lege pentru art.4 alin.(5) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, necesită a fi revizuită conceptual și urmează a fi argumentată mai detaliat.

3. La art.III:

• La pct.4

- întru unificarea terminologiei utilizate, a se revedea sintagma „întocmite în formă scrisă” utilizată în denumirea articolului și alin.(3) în coroborare cu sintagma „încheiate în formă scrisă” utilizată în alin.(1) și (2);
 - la art.41¹ alin.(1) este stipulat că, pot fi prezentate spre înregistrare contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile încheiate *în formă scrisă în fața registratorului*. Atenționăm că, acest articol nu conține reglementări referitor la procedura încheierii acestui tip de contract. Suplimentar, atragem atenția că, în denumirea articolului este utilizat noțiunea „contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în formă scrisă” aceeași noțiune fiind utilizată în tot cuprinsul acestui articol alin.(2) și alin.(4)). De aceea este necesar completarea proiectului de lege cu norme care să reglementeze detaliat procedura încheierii contractelor în formă scrisă în fața registratorului;
 - alin.(4) stabilește cazurile refuzului înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractelor întocmite formă scrisă. Menționăm că, art.33 alin.(1) din Legea nr.1543/1998 stabilește că, înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată *numai* dacă...(indicându-se temeiurile). Astfel, temeiurile prevăzute la alin.(4) din proiectul de lege ar fi o completare la temeiurile generale stabilite la art.33 alin.(1) din Legea nr.1543/1998. În sensul excluderii unor tălmăciri eronate, este necesar a se indica expres în cuprinsul art.41¹ că temeiurile stabilite la alin.(4) sunt temeiuri suplimentare la cele stabilite la art.33 alin.(1) din Legea supusă modificării și completarea art.33 cu o normă care să facă trimitere și la temeiurile de refuz a înregistrării drepturilor de proprietate prevăzute la art.41¹;
 - la alin.(5), sunt stabilite obligațiile registratorilor cadastrali în vederea stabilirii capacității de exercițiu și a discernământului persoanei. În acest context, este necesar a fi completat și art.12 din Legea nr.1543/1998 care la alin.(7) stipulează atribuțiile registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice;
 - alin.(6) stabilește că, în cazul în care părțile semnatare doresc să introducă modificări în contractul-model, acestea vor prezenta registratorului anticipat, versiunea contractului. Considerăm că, termenul „anticipat” este prea vag, și urmează a fi concretizat indicându-se un termen expres (în zile) în care este posibil prezentarea modificărilor în contractul-model și de asemenea este necesar a se indica termenul (în zile) în care registratorul examinează și introduce aceste modificări. Totodată, proiectul de lege urmează a se completa cu norme care să prevadă cazurile dacă când sau dacă registratorul are dreptul sau temei pentru a refuza introducerea modificărilor.
- Pct.5 stabilește ca, contractele de ipotecă a bunurilor imobile pot avea formă scrisă sau forma autentică. Menționăm că, în cuprinsul proiectului de lege nu se conțin reglementări referitoare la condițiile și procedura încheierii contractului de ipotecă în formă scrisă, dacă acesta se va încheia în fața registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice sau doar va fi prezentat pentru înregistrare. Din aceste considerente, în sensul excluderii problemelor în aplicare proiectul de lege urmează să stabilească expres procedura încheierii și a contractelor de ipotecă.

Fără a diminua importanța și necesitatea proiectului de lege avizat, relevăm că acesta necesită a fi revizuit prin prisma obiecțiilor invocate, iar determinarea oportunității proiectului de lege ține de competența exclusivă a Parlamentului



**Șef Direcție generală
Ion Creangă**

Ex. A. Suroceanu
tel. 820-559