



DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 105

www.parlament.md

10 martie 2016

EC nr. 13

Biroului Permanent al Parlamentului

În temeiul art. 73 al Constituției Republicii Moldova și art. 47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative (*Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998*).

- Anexă:** 1. Proiectul legii
2. Nota informativă

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA		
D.D.P. Nr.	94	
"10"	03	2016
Ora		

Deputați în Parlament:

[Handwritten signatures of deputies]

Cobzac G.
Tafuric
Vadim Pîșunere
Cătorian Grigore
V. Roșca
Ch. Gheorghiu
M. Liobanu
T. Deliu
G. Gheorghiu

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

pentru modificarea și completarea unor acte legislative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. – Articolul 212 litera a) al Codului Civil nr. 1107 din 06.06.2002 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.82-86, nr.661), se exclude;

Art. II – Articolul 12 alineatul (8) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, nr.318), cu modificările ulterioare, se completează cu litera (a¹) cu următorul conținut:

”(a¹) verificarea valabilității consimțământului părților”.

Art. III. – (1) Guvernul în termen de 3 luni va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege.

(2) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de lege pentru completarea unor acte legislative

(Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002, Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile)

Temeiul juridic. Prezentul proiect de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative (*Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002, Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile*), este elaborat și înaintat în temeiul art. 73 din Constituția Republicii Moldova și art. 47 din Legea nr. 797 din 02.04.1996 pentru adoptarea Regulamentului Parlamentului, acte care stabilesc dreptul la inițiativă legislativă a Deputatului în Parlamentul Republicii Moldova.

Scopul prezentului proiect de lege vizează completarea și modificarea actelor legislative menționate mai sus, este simplificarea înregistrării tranzacțiilor imobiliare prin eliminarea procedurii obligatorii de autentificare notarială, prevăzute de Codul Civil al Republicii Moldova la articolul 212 litera (a). În consecință, conform literei (b) al aceluiași articol procedura devine opțională.

Argumentare. Conform prevederilor Codului Civil al Republicii Moldova dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile. Această normă urmează a fi privită în coroborare cu articolul 290 din care reiese că dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat, cu excepțiile prevăzute de lege.

De asemenea Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile; Regulamentul registratorului aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 385 din 14.05.2010; Instrucțiunea nr.112 din 22.06.2005, publicată în Monitorul Oficial din 28.10.2005 a Agenției Relații Funciare și Cadastru cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor redă clar, integral procedura, pregătirea și verificarea documentelor, drepturile și obligațiile, funcțiile, , restricțiile și **responsabilitatea** atât a părților, cât și a celor ce perfectează documentele și nemijlocit efectuează înregistrarea. Prin impunerea obligativității autentificării notariale statul de fapt, contra plată, dublează total sau parțial unele funcții din componenta procedurii de înregistrare .

Astfel, prima din cele 3 funcții de bază pe care le îndeplinește notarul – cea de verificare a identității persoanelor ce sunt parte la o tranzacție imobiliară, conform articolelor 22 și 24 al Instrucțiunii nr. 112 din 22.06.2005 al Agenției Relații Funciare și Cadastru o îndeplinește și registratorul. A doua funcție – cea de informare, conform art.26 al Instrucțiunii nr. 112 din 22.06.2005, Hotărârea de Guvern nr. 385 din 14.05.2010 (Regulamentul registratorului) articolul 16 litera (c); Legea nr. 1543 din 25.02.1998 articolul 6 alineat 2³ ; Articolul 11 alineat 3 litera (f) prevăd expres același funcții doar că realizate atât de registrator, cât și de însăși filialele Întreprinderii Specializată în Cadastru în procesul perfectării documentelor și înregistrării tranzacției. Nu se dublează numai funcția notarului ,a 3-ia - cea de preîntâmpinare sau de verificare a voinței liber exprimate.

Actualul proiect de lege prevede atribuirea și acestei funcții Registratorului. Cu această modificare noi ne propunem să obținem o procedură complexă efectuată de Agenția Relații Funciare și Cadastru care include și toate funcțiile notarului.

În aceste condiții autentificarea notarială confirmă regula celor „patru ochi”, doar că statul atunci când, prin legislație, oferă garanții duble, contra plată, în procesul de înstrăinare al dreptului de proprietate, în viziunea noastră, aceste garanții trebuie să fie **opționale**. Or, procedura de înregistrare realizată de Agenția Relații Funciare și Cadastru oferă deja aceste garanții.

Argumentele principale în favoarea obligativității procedurii de autentificare notarială a tranzacțiilor imobiliare ar fi - *în cazul autentificării notariale, notarul este cel care preia răspunderea deplină în privința conținutului actului întocmit.*” Legea nr. 1453 cu privire la notariat conține în acest sens doar un articol 23 cu o prevedere foarte generală – „notarul poartă răspundere pentru încălcarea obligațiilor sale profesionale”. Expres preluarea responsabilității de către notar nu este prevăzută de lege. Toată responsabilitatea de facto revine Întreprinderii Specializate în Cadastru și filialelor. Capitolul VI al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 este integral consacrat răspunderii, compensației, garanțiilor.

Se invocă de asemenea creșterea riscurilor pentru categoriile de cetățeni care lucrează în străinătate, „*vin acasă odată în an sau în doi ani, iar proprietatea lor rămîne nelocuită și astfel, nesupravegheată. Acest fapt poate fi folosit pentru multiple înstrăinări frauduloase și lezarea dreptului de proprietate a unui număr impunător de persoane*”. Aceste afirmații sunt neîntemeiate. Legea nr. 1543 a cadastrului bunurilor imobile la articolul 26 alineat 2 expres prevede „În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. *În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului.*” Astfel, prin lege este exclusă posibilitatea de înstrăinare a bunului imobil fără participarea proprietarului la însăși procedura de înregistrare, în cazul lipsei autentificării notariale.

Locul proiectului în sistemul actelor legislative. Având în vedere conținutul și specificul de reglementare a proiectului, acesta se încadrează în categoria actelor legislative organice și este elaborat în conformitate cu Legea nr. 780-XV din 27.12.2001 privind actele legislative.


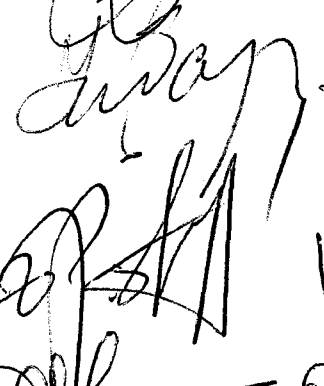
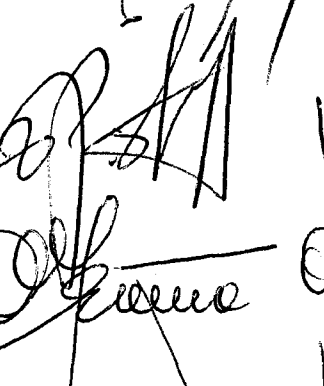
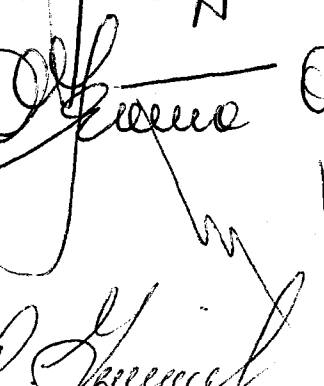
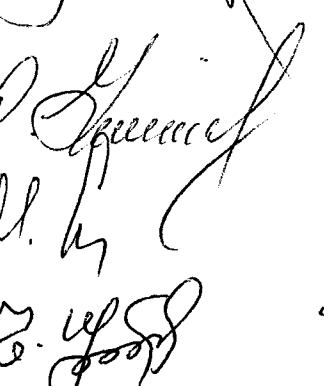
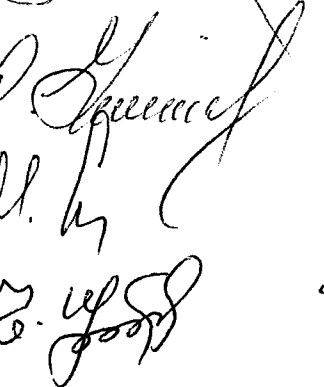
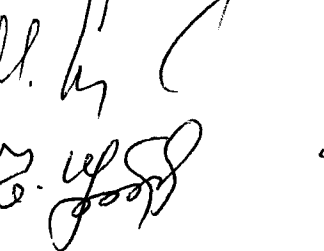
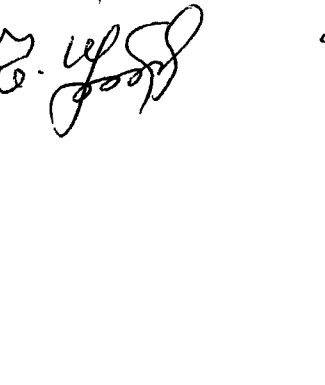
Luînd în considerație cele expuse mai sus, înaintăm spre examinare și adoptare Parlamentului proiectul de lege privind modificarea și completarea articolului 212 litera (a) al Codului Civil nr. 1107 din 06.06.2002 – excludere și articolul 12 alineat 8 al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile se completează cu un alineat nou (a¹), care are drept scop simplificarea procedurii de înregistrare a dreptului de proprietate la Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Efectul social al proiectului. Implementarea legii propuse ar duce la diminuarea costurilor prin excluderea plăților pentru serviciile notariale și reducerii în timp pentru persoanele care sunt parte la tranzacții imobiliare, fără a le afecta

drepturile de proprietate. Toate acestea și în cazul în care persoana optează pentru procedură de înregistrare, fără autentificarea notarială.

Fundamentarea economico-financiară. Implementarea prezentului proiect nu va necesita surse financiare suplimentare.

Deputați în Parlament

	G. Cebuc
	I. Iacob
	V. Păduraru
	O. Stănescu
	V. Roșca
	C. Găvruta
	M. Ciobanu
	T. Delic