



Comisia juridică, numiri și imunități

Raport

asupra proiectului de lege pentru modificarea unor acte legislative

(nr.78 din 26.02.2020)

lectura I

Comisia juridică, numiri și imunități a examinat proiectul de lege pentru modificarea unor acte legislative, prezentat cu titlu de inițiativă legislativă de către un grup de deputați și comunică următoarele.

Prezentul proiect de lege a fost elaborat în vederea instituirii unui nou mecanism de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și/sau grevarea acestora cu unele drepturi reale limitate (ipoteka). Astfel, înregistrarea acestor drepturi urmează să se efectueze direct de către registrator în cadastrul bunurilor imobile fără a fi necesară autentificarea notarială a contractului respectiv. În acest sens, autorii proiectului propun completarea Legii nr.1543/1998 cu privire la cadastrul bunurilor imobile cu un nou articol care să reglementeze modul de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile pentru o nouă categorie de contracte, și anume, contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile încheiate în formă scrisă în fața registratorului. Prezentul articol la fel indică condițiile care trebuie întrunite de contractul în cauză precum și modul în care acesta se înregistrează în cadastrul bunurilor imobile.

Autorii prezentului proiect de lege, la fel, propune ca notarea privind autentificarea unui act juridic care are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate să fie efectuat de către notari, prin acces în regim de timp real la registrul bunurilor imobile.

Suplimentar, prezentul proiect de lege exclude obligativitatea încheierii contractelor de ipotecă a bunurilor imobile exclusiv în forma sa autentică. În acest sens, prevederile Codului civil și Legea nr.1543/1998 cu privire la cadastrul bunurilor imobile se modifică astfel încât contractele de ipotecă asupra bunurilor imobile să poată fi încheiate atât în formă scrisă cât și în forma autentică.

Urmarea examinării prezentului proiect de lege în cadrul Comisiei juridice, numiri și imunități, Comisia constată următoarele deficiențe de ordin legislativ.

Prezentul proiect de lege urmează a fi examinat prin prisma oportunității susținerii și promovării acesteia în varianta în care se propune. Reieșind din obiectul de bază a prezentului proiect de lege, care propune instituirea unui nou mecanism de înregistrare a contractelor de vânzare-cumpărarea precum și a contractelor de ipotecă asupra bunurilor imobile, Comisia juridică menționează următoarele.

La baza instituirii în Codul civil a obligației încheierii în formă autentică a actului juridic care are ca obiect înstrăinarea sau grevarea bunurilor imobile este prezentă obligația statului de a asigura siguranța transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor. Acest lucru se realizează inclusiv prin încheierea actelor juridice respective în forma sa autentică, unde notarul fiind exponentul puterii de stat, fiind investit cu atribuții în baza legii și a licenței sale de activitate, asigură realizarea unui serviciu de calitate de întocmire și perfectare a actelor notariale. În acest context, prevederile Legii nr.69/2016 cu privire la organizarea activității notarilor și Legii nr.246/2018 privind procedura notarială stipulează totalitatea condițiilor și garanțiilor pentru asigurarea desfășurării normale a activității de notar, inclusiv autentificarea corectă a actelor juridice. Printre acestea se enumeră modul de stabilire a identității participanților la procedura de întocmire a actului notarial (art.12 din Legea nr.246/2018), stabilirea capacității de exercițiu și a discernământului persoanei (art.13), modalitatea semnării actelor notariale de către părți și respectiv exprimarea consimțământului în privința actului notarial întocmit (art.15), modul de întocmirea a actelor notariale prin

reprezentant (art.16), lista documentelor necesare a fi prezentate pentru întocmirea actelor notariale și cerințele față de acestea (art.17) etc. Totodată, menționăm că actele notariale sunt acte prezumate a fi legale până la proba contrarie eminate de la un exponent al puterii de stat și pot fi prezentate ca probă autorităților publice, inclusiv instituțiilor de arbitraj, instanțelor de judecată sau altui organ jurisdicțional. La fel, reieșind din prevederile art.11 lit. b) din Legea nr.69/2016 și art.20 din Legea nr.246/2018, notarul este obligat să acorde persoanelor fizice și juridice asistență notarială, să le explice conținutul proiectului actului notarial, precum și drepturile și obligațiile lor, și totodată să-i avertizeze asupra consecințelor actelor notariale solicitate. Totodată, Capitolul VIII din Legea nr.69/2016 prevăd condițiile și modul de atragere la răspundere materială a notarului și repararea prejudiciului cauzat pentru actul și acțiunile notariale îndeplinite.

În acest context, Comisia juridică consideră că reglementările prevăzute în legislația actuală asigură un climat de protecție adecvat pentru persoanele fizice și juridice care doresc să încheie un contract de vânzare-cumpărare sau de ipotecă asupra bunurilor imobile, lucru care riscă a fi afectat/perturbat în cazul acceptării propunerilor autorilor de a permite înregistrarea contractelor de vânzare-cumpărare sau ipotecă asupra bunurilor imobile fără a fi respectată obligația întocmirii actului juridic în forma autentică.

Menționăm că activitatea notarială servește interesului statului, care trebuie să garanteze securitatea raporturilor juridice și să asigure respectarea drepturilor și intereselor participanților la aceste raporturi, inclusiv să garanteze dreptul de proprietate. În linii mari, activitatea notarială poartă și un caracter de control juridic preventiv care vine în scopul preîntâmpinării consecințelor nedorite, de a aduce la cunoștință părților contractante argumentele juridice în favoare sau defavoare încheierii unui contract, inclusiv prin garantarea corectitudinii și legalității clauzelor contractuale. Totodată, contractele autentificate notarial sunt considerate contracte solemne, deoarece reprezintă

contracte încheiate cu precauție sporită și astfel asigură informarea deplină a părților contractante despre importanța și gravitatea actelor îndeplinite.

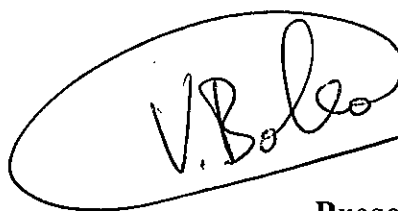
În acest context, considerăm că substituirea notarului cu registratorul, chiar și pentru un cerc mai restrâns de contracte, ar putea duce la schimbarea sistemului de protecție a raporturilor juridice cu consecințe negative, deoarece, potrivit prevederilor art.12 din Legea nr.1543/1998 cu privire la cadastrul bunurilor imobile, în funcția de registrator poate activa atât persoana care este licențiată în drept cât și persoana care nu deține astfel de studii (spre exemplu persoane care au studii superioare la specialitatea cadastru și organizarea teritoriului).

Totodată, dreptul de proprietate, potrivit prevederilor art.46 din Constituția Republicii Moldova constituie un drept fundamental, iar statul este obligat să creeze și să asigure mecanisme incontestabile de protecție a dreptului de proprietate, precum și să asigure punerea în siguranță a procedurii de transfer a dreptului de proprietate. Astfel, pentru a asigura o protecție sporită pentru cetățeni, în cazul încheierii unui act juridic prin care are loc transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile sau grevarea acestora cu ipotecă, considerăm că atragerea/implicarea notarului în calitate de persoană terță independentă și cu cunoștințe în domeniu este stringent necesară, dat fiind faptul că doar astfel părțile contractante vor avea o înțelegere clară asupra consecințelor juridice, ceea ce duce la minimizarea înstrăinării frauduloase a bunurilor persoanei. Astfel, considerăm că dublarea funcțiilor între notar și registrator (de autentificarea și respectiv de înregistrare) are rolul unui filtru care asigură o protecție suplimentară pentru subiecții care intenționează să-și înstrăineze bunurile imobile și totodată asigură o contrabalansare a funcțiilor notarului și registratorului întru evitarea unor abuzuri reciproce.

Guvernul în avizul său asupra prezentului proiect de lege menționează că propunerile de modificare a legislației expuse în proiectul de lege nu vor eficientiza și/sau îmbunătăți situația actuală a cetățenilor, ci, din contra, o va înrăutăți, de aceea proiectul nu poate fi susținut.

Raportul de expertiză anticorupție a Centrului Național Anticorupție stipulează că proiectul nu corespunde interesului public general, deoarece va contribui la prejudicierea intereselor deținătorilor dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile. Astfel, sub pretextul oferirii părților contractante a posibilității de a opta pentru o formă simplă la întocmirea unor contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, fără obligațiunea autentificării notariale a acestora, autorii nu acordă atenția cuvenită riscului înalt de prejudiciere a intereselor posesorilor dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, care poate surveni datorită lipsei de experiență a registratorilor față de notari. În esență, proiectul promovează interesul Agenției Servicii Publice, în ceea ce privește preluarea unei părți din serviciile prestate la moment de către notari, împreună cu veniturile corespunzătoare.

În rezultatul dezbaterilor asupra prezentului proiect de lege, Comisia juridică, numiri și imunități, cu votul majorității membrilor săi (6 voturi pentru și 1 vot împotriva), propune respingerea proiectului de lege nr.78 din 26.02.2020.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Bolea', enclosed within a large, hand-drawn oval.

Vasile BOLEA
Președintele Comisiei