

Notă informativă

la proiectul Legii pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998
(număr unic 148/ARFC/2023)

1. Denumirea autorului și după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul Hotărârii Guvernului ”Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”, este elaborat de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ și finalitățile urmărite

La data de 14 iulie 2022, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 187 cu privire la condominiu, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova la 29.07.2022. Potrivit articolului 104 din Legea nr. 187/2022, Guvernul are sarcina în termen de 6 luni de la data publicării legii să prezinte Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în concordanță cu legea dată. Astfel, proiectul a fost elaborat în special în vederea ajustării reglementărilor din Legea cadastrului bunurilor imobile ce vizează înregistrarea bunurilor din condominiu cu prevederile noi legi. Concomitent se propune ajustarea unor norme a Legii nr. 1543/1998 pentru a fi în concordanță cu reglementările din alte acte legislative, a căror modificare a intervenit pe parcurs.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

Proiectul nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

1. În contextul reglementărilor din Legea cu privire la condominiu se propun ajustări, inclusiv a terminologiei folosite în articolele 40³, care reglementează înregistrarea bunurilor ce fac parte din condominiu, precum și în articolul 40⁵, care reglementează înregistrarea bunurilor în construcție. Astfel, alineatul (1) al articolului 40³ urmează să prevadă că *„Dacă legea nu prevede altfel, pentru înregistrarea condominiului cererea se depune de către toți semnatarii actului de constituire a condominiului, cu excepția cazului când actul de constituire a condominiului este autentificat notarial. La cerere se anexează actul privind constituirea condominiului, documentele ce confirmă dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului, dacă dreptul respectiv nu a fost înregistrat anterior, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă bunul a fost construit/reconstruit, actele privind formarea bunurilor imobile, dacă unitățile în condominiu se constituie prin procedura de formare.”*

Alineatul începe cu sintagma *”Dacă legea nu prevede altfel”*, or Legea cadastrului bunurilor imobile, în art. 40³, urmează să reglementeze procedura obișnuită de înregistrare a condominiilor ce se vor constitui. Totodată Legea cu privire la condominiu, în Capitolul VII, care va intra în vigoare după 12 luni de la data publicării Legii. 187/2022, prevede excepții pentru situațiile constituite până la intrarea în vigoare a Legii cu privire la condominiu. Respectiv, înregistrarea condominiului pentru cazurile descrise în capitolul VII al Legii nr. 187/2022 se va efectua potrivit normelor tranzitorii din acest capitol și nu potrivit art. 40³ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Articolul 40³ se completează cu un alineat nou (1¹) care vine să reglementeze înregistrarea bunurilor ce fac parte din condominiu în situația în care cel ce constituie condominiu a construit clădirea în baza unui drept apărut până la data de 1 martie 2019 (situație reglementată de articolele 23, 32 a Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova) sau cel ce constituie condominiu deține un drept de suprafață dobândit în baza legii, neînregistrat în registrul bunurilor imobile (art. 31 din Legea nr. 1125/2002).

2. Concomitent, proiectul prevede o redacție nouă a alineatului (4) al art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, care vine să detalieze că actele prezentate pentru înregistrare care au mai multe file,

trebuie să fie numerotate și șnuruite, capsate sau broșate astfel, ca să asigure integritatea documentului. Modificarea este necesară pentru a fi în concordanță cu o prevedere similară din art. 19 al Legii privind procedura notarială nr. 246/2018, „*Actul notarial alcătuit din mai multe file va fi cusut, capsat sau broșat*”. Totodată, articolul dat prevede și o derogare de la regula expusă, și anume pentru actele autorităților publice expediate cu scrisoare de însoțire. Actele ce se expediază cu scrisoare de însoțire sunt, de regulă, actele prin care se aplică măsuri de asigurare, și evident că acestea nu se returnează pentru a fi cusute, ori executarea lor necesită a fi efectuată imediat.

3. Având în vedere că raporturile civile cu elemente de extraneitate iau amploare, inclusiv succesiunile potrivit noilor reglementări ale Codului civil modernizat (ex. includerea bunurilor imobile din Republica Moldova în capitalul social al societăților comerciale străine, moștenirile deschise în alte state), tot mai des se face necesară pentru luarea unei decizii conforme, a cunoașterii legii străine, în vederea aprecierii dacă actele emise/perfectate de către autoritățile unui stat străin sunt conforme și suficiente să ateste dreptul titularului asupra unui imobil amplasat în Republica Moldova. Astfel, ținând cont și de experiența altor state vecine (inclusiv România), care pentru atestarea conținutului legii străine solicită un aviz perfectat de către notarul aceluia stat, al unui avocat sau al misiunii diplomatice străine acreditată în România, se propune o abordare similară în legislația națională din domeniul cadastrului. Respectiv, articolul 32 se completează cu un enunț care să prevadă că „*În cazul actelor justificative, emise de autoritățile unui stat străin, pentru a stabili conținutul legii străine, registratorul poate cere ca solicitantul să prezinte un aviz al unui notar străin, avocat sau misiuni diplomatice, acreditate pe teritoriul Republicii Moldova.*”

4. O altă modificare vizează art. 44 alineatul (7) din lege, completarea fiind propusă pentru a aduce în concordanță reglementarea din Legea cadastrului bunurilor imobile cu cea din Codul civil. Or, pornind de la prevederile art. 770, 771 și 772, reglementarea de la alineatul 7 al art. 44 este valabilă nu doar în cazul vânzării bunului ipotecat, ci și în cazul achiziționării bunului de către creditorul ipotecar.

5. Fundamentarea economico-financiară

Proiectul nu necesită cheltuieli suplimentare din contul bugetului de stat.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Urmare modificării actului normativ menționat supra, nu va fi necesară modificarea altor acte.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul va fi supus avizării și consultărilor publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/ 2017 cu privire la actele normative, fiind expedit parților interesate și plasat pe pagina web a Agenției Relații Funciare și Cadastru: www.arfc.gov.md, la compartimentul: Transparența decizională/ Proiecte de acte normative și www.particip.gov.md.

Director general adjunct

Valeri PERCEAMLÎ