



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

573/16-11-2015

1769
11-11-2015

L598, L604, L566, L581, L568, L482
L605, L611, L599, L579, L593,
L495, L609, L578, L576,

Biroul
Bp 458 16-11-2015

STIMATE DOMNULE PREȘEDINTE,

În ședința din data de 11.11.2015, Guvernul a aprobat punctele de vedere cu privire la 17 inițiative legislative parlamentare aflate în dezbateră Senatului, pe care vi le înaintăm alăturat.

Totodată, precizăm că susținerea acestor puncte de vedere va fi realizată de reprezentanții ministerelor/instituțiilor menționate în anexă pentru fiecare inițiativă legislativă.

Cu stimă,

SORIN MIHAIL GIMPEANU,

PRIM – MINISTRU INTERIMAR

**Domnului senator Călin-Constantin-Anton Popescu-Tăriceanu
Președintele Senatului**



DEPARTAMENTUL PENTRU
RELAȚIA CU PARLAMENTUL

București, 13.11.2015
Nr. 10362/DRP

STIMATE DOMNULE SECRETAR GENERAL,

Vă transmitem, alăturat, în original, punctele de vedere ale Guvernului cu privire la 17 inițiative legislative parlamentare aflate în dezbateră Senatului, aprobate în ședința Executivului din data de 11.11.2015.

Totodată, apreciem necesar ca pe parcursul procedurilor de legiferare cu privire la aceste inițiative legislative să fie invitați la dezbateri reprezentanții ministerelor/instituțiilor de resort, indicate în anexă pentru fiecare inițiativă legislativă în parte, pentru a susține punctul de vedere al Guvernului.

Cu stimă,

MINISTRU DELEGAT PENTRU RELAȚIA CU PARLAMENTUL

EUGEN NICOLICEA



**DOMNULUI ION VĂRGĂU
SECRETARUL GENERAL AL SENATULUI**



GUVERNUL ROMÂNIEI

PUNCTE DE VEDERE

**cu privire la unele inițiative legislative parlamentare,
aflate în procedură parlamentară la Senat**





Nr. crt.	TITLU PROPUNERE LEGISLATIVĂ / NR. ÎNREGISTRARE/ INIȚIATORI	OBIECT DE REGLEMENTARE	MINISTERE SI INSTITUȚII VIZATE	PUNCTUL DE VEDERE AL GUVERNULUI	MOTIVARE
13. <i>495</i> <i>2015</i>	<p>Propunere legislativă pentru modificarea Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare</p> <p>B 329/2015</p> <p>Klárík László-Attila - senator UDMR; László Attila - senator UDMR; Pataki Csaba - senator UDMR; Tánczos Barna - senator UDMR; Vegh Alexandru - senator UDMR; Cseke Attila-Zoltan - deputat UDMR</p>	<p>Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare modificarea Legii nr. 7/1996, în vederea eliminării condiției obligatorii ca înscrierea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale în cartea funciară să fie făcută doar în baza actelor încheiate de către notarii publici din România.</p>	•MDRAP	<u>nu susține propunerea legislativă</u>	<p>Constituirea, modificarea, transferul și atingerea și stingerea drepturilor imobiliare se realizează doar prin acte juridice încheiate în formă autentică de către notarul public, iar înscrierea acestora în evidențele de carte funciară se dispune prin încheierea pronunțată de registratorul de carte funciară. În felul acesta se realizează o evaluare completă a tuturor aspectelor legale incidente actului juridic, atât din perspectiva condițiilor de fond și de formă a căror verificare revine notarilor publici, cât și din perspectiva realizării publicității drepturilor imobiliare în discuție, prin îndeplinirea atribuțiilor ce revin registratorilor de carte funciară.</p> <p>Trebuie avut în vedere faptul că în domeniul publicității imobiliare are aplicabilitate <i>principiul lex rei sitae</i>, astfel că este necesară cunoașterea în detaliu a legislației românești pentru a se evita consecințele lipsei opozabilității raportului juridic.</p> <p>Pe de altă parte, forma autentică a</p>





PUNCTE DE VEDERE ALE GUVERNULUI

Nr. crt.	TITLU PROPUNERE LEGISLATIVĂ / NR. ÎNREGISTRARE/ INIȚIATORI	OBIECT DE REGLEMENTARE	MINISTERE SI INSTITUȚII VIZATE	PUNCTUL DE VEDERE AL GUVERNULUI	MOTIVARE
					<p>Înscrisului reprezintă o <i>condiție ad validitatem</i> în legislația românească pentru transferul drepturilor imobiliare. Noțiunea de înscris autentic diferă de la un stat la altul, la fel cum și competențele notarilor diferă de la un stat la altul în cadrul Uniunii Europene. În aceste condiții și având în vedere faptul că legislația în vigoare nu permite registratorilor de carte funciară verificarea condițiilor de fond ale actului juridic supus înscrierii, lipsa certitudinii asupra îndeplinirii condițiilor de fond și formă ale înscrisului prin care se transferă dreptul de proprietate creează riscuri majore în ceea ce privește siguranța circuitului civil.</p> <p>Există și argumente din perspectiva procedurală care să susțină menținerea art. 24 alin. (3). Potrivit art. 29 alin (1) lit. c) intabularea sau înscrierea provizorie este condiționată de individualizarea imobilului printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau</p>





PUNCTE DE VEDERE ALE GUVERNULUI

Nr. crt.	TITLU PROPUNERE LEGISLATIVĂ / NR. ÎNREGISTRARE/ INIȚIATORI	OBIECT DE REGLEMENTARE	MINISTERE SI INSTITUȚII VIZATE	PUNCTUL DE VEDERE AL GUVERNULUI	MOTIVARE
					<p>topografic, după caz. De asemenea, aceasta este condiționată și de respectarea dispozițiilor cuprinse în art. 29 alin. (1) lit. e), potrivit căruia înscrisul autentic trebuie însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare, a extrasului de carte funciară pentru informare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii acestuia. Ambele prevederi reprezintă condiții limitative ce trebuie îndeplinite pentru a se putea dispune înscrierea în cartea funciară a dreptului real imobiliar constituit, modificat sau transmis prin înscrisul autentic. Conținutul extraselor de carte funciară diferă de la un sistem național de publicitate imobiliară la altul, iar efectele acestuia sunt în strânsă legătură cu legislația specifică publicității imobiliare, astfel că există riscul unor interpretări eronate ale informației cuprinse în acestea de către notari care nu își desfășoară activitatea în sistemul</p>





PUNCTE DE VEDERE ALE GUVERNULUI

Nr. crt.	TITLU PROPUNERE LEGISLATIVĂ / NR. ÎNREGISTRARE/ INIȚIATORI	OBIECT DE REGLEMENTARE	MINISTERE SI INSTITUȚII VIZATE	PUNCTUL DE VEDERE AL GUVERNULUI	MOTIVARE
					<p>legal respectiv, periclitând siguranța circuitului civil.</p> <p>Amintim și faptul că există legi speciale care conțin norme imperative referitoare la transmiterea dreptului de proprietate asupra unui imobil. Cu titlu exemplificativ amintim <i>Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării - cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare</i>, care condiționează transferul dreptului de proprietate de îndeplinirea unei proceduri speciale. Lipsa îndeplinirii acestor formalități atrage nulitatea relativă a înscrisului autentic și la imposibilitatea realizării opozabilității față de terți prin înscrierea în cartea funciară.</p>





PUNCTE DE VEDERE ALE GUVERNULUI

Nr. crt.	TITLU PROPUNERE LEGISLATIVĂ / NR. ÎNREGISTRARE/ INIȚIATORI	OBIECT DE REGLEMENTARE	MINISTERE SI INSTITUȚII VIZATE	PUNCTUL DE VEDERE AL GUVERNULUI	MOTIVARE
					<p>Potrivit dispozițiilor art. 44 din <i>Constituția României, republicată</i>, statul garantează dreptul de proprietate și asigură securitatea juridică a transferului dreptului de proprietate. Prin încheierea numai în formă autentică, de către notarul public, a actelor juridice prin care se transmit, se constituie, se modifică sau se sting drepturi reale imobiliare, statul asigură apărarea nu doar a circuitului juridic civil, ci și a securității naționale și a ordinii de drept. Conform dispozițiilor art. 3 din <i>Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată</i>, notarul public este investit să îndeplinească un serviciu de interes public și are statutul unei funcții autonome, iar potrivit art. 7 și art. 159, actul îndeplinit de notarul public, purtând sigiliul și semnătura acestuia, este de autoritate publică și are forță probantă și, după caz, forță executorie prevăzută de lege.</p> <p>Crearea posibilității notarilor de alte</p>





PUNCTE DE VEDERE ALE GUVERNULUI

Nr. crt.	TITLU PROPUNERE LEGISLATIVĂ / NR. ÎNREGISTRARE/ INIȚIATORI	OBIECT DE REGLEMENTARE	MINISTERE SI INSTITUȚII VIZATE	PUNCTUL DE VEDERE AL GUVERNULUI	MOTIVARE
					state de a instrumenta acte juridice privind dreptul de proprietate, duce la imposibilitatea statului român de a garanta atât acest drept fundamental, cât și siguranța circuitului civil. Totodată, în vederea susținerii punctului de vedere anexăm adresa Ministerului Justiției nr. 7/56726/29.07.2015.

Anexă la adresa DPSG nr. 1769/11.11.2015





J2111
2015

Amexă la prez. Batia tabelul de Senat
(Bp. 329/2015, 5 pag.)

Nr. 56726/2015

29.07.2015

DEPARTAMENTUL PENTRU RELAȚIA CU PARLAMENTUL

Nr. 7398 D.R.P.

Domnului Eugen NICOLICEA

Date 29.07.2015

MINISTRU DELEGAT PENTRU RELAȚIA CU PARLAMENTUL

Referitor la: *propunere legislativă pentru modificarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996*

Stimate domnule ministru,

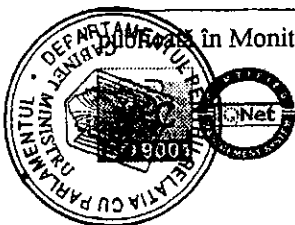
Urmare adresei dumneavoastră nr.6549L/DRP/02.07.2015, prin care ne-ați transmis propunerea legislativă mai sus menționată și ne-ați solicitat punctul de vedere cu privire la aceasta, arătăm următoarele:

Prin inițiativa legislativă se dorește, pe de o parte, modificarea alineatului (3) al art.24 din Legea nr.7/1996, în sensul eliminării condiției ca înscrierea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale în cartea funciară să fie făcută doar în baza unor acte încheiate de către un notar public în funcție în România, și, pe de altă parte, punerea de acord a prevederilor cuprinse în litera d), alineatul (1) al art.29 din lege cu Decizia Curții Constituționale nr.195 din 31 mai 2015¹. Prin această decizie, amintită și în Expunerea de motive care însoțește propunerea legislativă, instanța de control constituțional, admitând excepția, a constatat că prevederile art.29 alin.(1) lit.d) „sunt constituționale în măsura în care nu se aplică actelor notariale încheiate în țări care au aderat la Convenția cu privire la suprimarea cerinței supralegalizării actelor oficiale străine, adoptată la Haga la 5 octombrie 1961, și în țări cu care România are încheiate convenții, tratate sau acorduri privind asistența juridică în materie civilă, care prevăd scutirea de orice legalizare”.

În primul rând, considerăm că este imperios necesar a se solicita punctul de vedere al autorității publice inițitoare a Legii nr.7/1996 și cu atribuții în domeniu, respectiv, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în a cărui subordine funcționează Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară; totodată, având în vedere acest lucru, propunem ca la susținerea în Parlament a punctului de vedere cu privire la această propunere legislativă, Guvernul să fie reprezentat de aceste din urmă instituții.

Sub această rezervă, din perspectiva competențelor Ministerului Justiției, referitor la măsurile legislative propuse de autorii inițiativei legislative, urmare consultării și cu Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, menționăm următoarele:

în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.396 din 5 iunie 2015;





1. În ceea ce privește modificarea art.24 alin.(3) din Legea nr.7/1996:

Textul actual al art.24 alin.(3) din Legea nr.7/1996 prevede:

„(3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.”

Considerăm că menținerea prevederilor actuale ale art.24 alin.(3) din lege se impune din următoarele considerente:

A. Instrumentarea actului juridic prin care se transmite, se constituie, se modifică sau se sting drepturi reale imobiliare presupune îndeplinirea unor proceduri prealabile care sunt exclusiv în sarcina notarului public instrumentator și care nu ar putea fi îndeplinite de către notari publici sau alte persoane care își desfășoară activitatea pe teritoriul altor state, chiar dacă aceste state sunt membre ale Convenției de la Haga, sau dacă cu acestea sunt încheiate de către România convenții, tratate sau acorduri privind asistența juridică în materie civilă.

Cu titlu de exemplu, enumerăm:

a) analiza și interpretarea valabilității titlurilor de proprietate prezentate de către părți, ținându-se seama de specificul zonelor în care sunt situate imobilele, a planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor și a planurilor parcelare (zone de carte funciară sau de transcripțiuni inscripțiuni, practica neunitară în materia instrumentării și eliberării titlurilor de proprietate conform Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare);

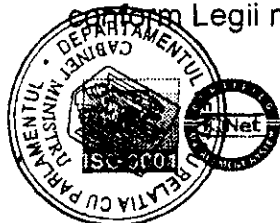
b) obținerea și interpretarea extrasului de carte funciară pentru autentificare de la biroul de cadastru și publicitate imobiliară în raza căruia este situat imobilul, conform art. 35 din Legea nr. 7/1996, care, pentru siguranța tranzacției, nu se eliberează părților din actul juridic, ci numai notarului instrumentator; comunicarea la biroul de cadastru și publicitate imobiliară a actului juridic întocmit în termenul de valabilitate al extrasului de carte funciară;

c) obținerea și interpretarea certificatului de atestare a îndeplinirii obligațiilor fiscale și a adevărții de la asociația de proprietari, sub sancțiunea nulității absolute, conform art. 113 alin. (4) din Codul de procedură fiscală și art. 20 alin. (2) al Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;

d) calcularea, încasarea și virarea impozitului pe transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, conform art. 77¹ din Codul fiscal;

e) obținerea și verificarea avizelor prevăzute de Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan (...), cu modificările și completările ulterioare;

f) verificările la registrele naționale notariale cu privire la valabilitatea procurilor, a regimului matrimonial, a opțiunilor succesoriale, a liberalităților, conform Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată;





g) verificarea valabilității actelor de identitate prezentate de către părți, prin interogarea Registrului Național de Evidență a Persoanelor, conform art. 84 alin. (2) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, administrat de către Direcția pentru Evidența Persoanelor și Administrarea Bazelor de Date din cadrul Ministerului Afacerilor Interne.

B. Potrivit dispozițiilor art. 44 din Constituție, statul garantează dreptul de proprietate și asigură securitatea juridică a transferului dreptului de proprietate în general. Prin încheierea numai în formă autentică, de către notarul public, a actelor juridice prin care se transmit, se constituie, se modifică sau se sting drepturi reale imobiliare, statul asigură apărarea nu doar a circuitului juridic civil, ci și a securității naționale și a ordinii de drept.

Astfel, delegarea de către stat, notarului public, a competențelor exclusive privind instrumentarea pe cale necontencioasă a actelor juridice prin care se transmit, se constituie, se modifică sau se sting drepturi reale imobiliare rezidă din însăși prevederile care reglementează natura juridică a funcției. Potrivit art.3 din Legea nr. 36/1995, *notarul public este investit să îndeplinească un serviciu de interes public și are statutul unei funcții autonome*, iar potrivit art. 7 și art. 159, actul îndeplinit de notarul public, purtând sigiliul și semnătură acestuia, *este de autoritate publică și are forța probantă și, după caz, forța executorie prevăzută de lege și se păstrează, se conservă și se predă în condițiile legii, iar arhiva activității notariale este proprietatea statului.*

Prin urmare, notarul public din România, în calitatea sa de delegatar al statului îndeplinește un serviciu de interes public, fapt care nu se regăsește în foarte multe state semnatare ale Convenției de la Haga, cum sunt cele de drept anglo-saxon (*common law*). Or, **crearea posibilității notarilor din alte state de a instrumenta acte juridice privind dreptul de proprietate, duce la imposibilitatea statului de a garanta atât acest drept fundamental, cât și siguranța circuitului civil.**

De asemenea, din practica Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, a reieșit că, deși în unele state semnatare există instituția notarului public, nu există o **procedură similară** care să cuprindă toate atributele autentificării, așa cum sunt ele definite de legislația noastră sau instituția notariatului este inexistentă. Conform art. 269 din Codul de procedură civilă, *înscrisul autentic este înscrisul întocmit sau, după caz, primit și autentificat de o autoritate publică, de notarul public sau de către o altă persoană investită de stat cu autoritate publică, în forma și condițiile stabilite de lege. Autenticitatea înscrisului se referă la stabilirea identității părților, exprimarea consimțământului acestora cu privire la conținut, semnătura acestora și data înscrisului. Este, de asemenea, autentic orice alt înscris emis de către o autoritate publică și căruia legea îi conferă acest caracter.*

De menționat este și faptul că necesitatea menținerii pe teritoriul României a instrumentării actelor juridice privind dreptul de proprietate rezultă și din faptul că, în sfera actelor notariale încheiate, potrivit art. 18 din Legea nr.36/1995, de către misiunile diplomatice și oficiile consulare ale României, nu sunt cuprinse astfel de acte.

C. Un alt aspect care trebuie avut în vedere la menținerea în forma actuală a art.24 este legat de faptul că, prin art. 5 din Convenția adoptată la Haga, se prevede că apostila atestă doar veracitatea semnăturii, calitatea în care a acționat





semnatarul actului sau, după caz, identitatea sigiliului sau a ștampilei de pe acest act, proceduri care nu implică o analiză asupra conținutului și, respectiv, legalității actului, și nici nu conferă acestuia caracterul de act autentic (dacă actul nu este autentic) cerut de dispozițiile legale în vigoare la înscrierea în cartea funciară.

Prin crearea posibilității de a se instrumenta acte notariale de dispoziție de către notarii din statele semnatare ale Convenției de la Haga sau ale unor tratate bilaterale pentru bunuri imobile de pe teritoriul României, există **riscul punerii în pericol a siguranței circuitului civil, prin instrumentarea unor acte nule sau anulabile, fie prin apariția unor acte falsificate.**

De asemenea, e important de precizat că, la nivel european, există în discuție un proiect de regulament care are ca scop eliminarea apostilei între țările membre ale Uniunii Europene.

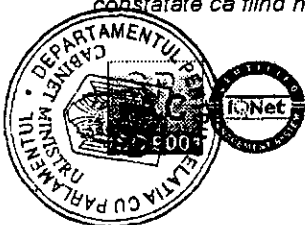
În susținerea argumentelor noastre sunt și punctele de vedere emise de către Judecătoria Târgu-Mureș, în fața căreia a fost ridicată excepția de neconstituționalitate, amintită mai sus, și, respectiv Avocatul Poporului, cu ocazia soluționării acesteia. Astfel, Judecătoria Târgu-Mureș apreciază că dispozițiile de lege criticate nu contravin prevederilor constituționale ale art. 53, întrucât impunerea prin lege a unor exigențe, în cauză una dintre cerințele pentru a radia sulta este ca înscrisul autentic notarial să fie încheiat de un notar public aflat în funcție în România, asigură securitatea juridică a înscrierilor sau radierilor mențiunilor din cartea funciară.

De asemenea, Avocatul Poporului consideră că dispozițiile art.29 alin. (1) lit. d) din Legea nr.7/1996 sunt constituționale, întrucât cartea funciară este un instrument important pentru evidența proprietății, iar încheierea actului autentic notarial de un notar public în funcție în România reprezintă, în fapt, o notă de rigurozitate acordată de legiuitor înscrisurilor ce ar trebui efectuate cu privire la dreptul de proprietate al unei persoane.

2. În ceea ce privește modificarea lit.d) a alin.(1) al art.29, subliniem, în primul rând, că nu ne aflăm în ipoteza declarării neconstituționalității acestor dispoziții prin Decizia nr.195 din 31 mai 2015, amintită mai sus, și a aplicării, implicit, a prevederilor art.31 alin.(3) din Legea nr.47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale² referitoare la necesitatea unei intervenții legislative, ci a aplicării acestor dispoziții din Legea nr.7/1996 prin raportare la considerentele care au stat la baza deciziei instanței de control constituțional.

În subsidiar, precizăm că procedura de legalizare sau orice altă formalitate echivalentă (apostilă, supralegalizare) are în vedere numai formalitatea atestării semnăturii, calității semnatarului actului și identitatea sigiliului/ștampilei. Această procedură nu poate substitui, în niciun fel, procedurile judiciare sau extrajudiciare, de exemplu procedura de exequatur (recunoașterea efectelor hotărârilor judecătorești,

² (3) Dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare constatate ca fiind neconstituționale își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale, dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pune de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept.





actelor autentice sau înscrisuri oficiale străine), procedura de echivalare a studiilor (în cazul actelor administrative de studii) etc.

Faptul că între România și un anumit stat (precum Ungaria) a fost încheiat un tratat bilateral care scutește actele oficiale de orice formalitate a legalizării, nu echivalează cu faptul că efectele acestora sunt recunoscute.

Pentru recunoașterea efectelor unei hotărâri străine sau unui act notarial autentic (asimilat cu o hotărâre străină) dintr-un stat membru al UE, în România, în alte materii decât cele în care procedura de exequatur a fost suprimată, este necesară parcurgerea procedurii de exequatur (conform unui instrument în vigoare sau, în lipsa acestuia, conform legislației interne de drept internațional privat³) sau îndeplinirea altor formalități prevăzute de legislația specială. Parcurgerea procedurii de exequatur este necesară, cu atât mai mult, cu cât hotărârea străină sau actul notarial autentic provine dintr-un stat terț, nemembru al UE. Dar, chiar și în această situație, criteriul care ar trebui, eventual, avut în vedere este acela al existenței unui instrument având ca obiect procedura recunoașterii și executării hotărârilor, între statul de origine și cel de destinație, nu procedura de legalizare (Convenția de la Haga din 1961).

Pentru motivele mai sus menționate, considerăm că propunerea legislativă, în forma propusă de inițiatori, nu poate fi susținută.

Cu deosebită considerație,

**pentru Robert Marius CAZANCIUC, ministrul justiției
semnează:**

Liviu STANCU

Secretar de stat

³ Între statele membre ale UE în materia regimului bunurilor matrimoniale nu există un instrument care să reglementeze procedura de exequatur sau suprimarea acesteia, astfel încât, pentru recunoașterea efectelor unei hotărâri sau act autentic dintr-un stat membru în România, este necesară parcurgerea procedurii de exequatur, în condițiile noului cod de procedură civilă. Ca o paranteză, facem precizarea că, în UE, nu există un instrument care reglementeze procedura de exequatur sau suprimarea acesteia materii precum adopția, filiația etc.

