

25 Iunie 2007, nr. 241

RAPORT DE EXPERTIZĂ

la proiectul Legii cu privire la ipotecă

(înregistrat în Parlament cu numărul 2099 din 05 Iunie 2007)

În temeiul Concepției de cooperare dintre Parlament și societatea civilă, aprobată prin Hotărîrea Parlamentului nr.373-XVI din 29 decembrie 2005, Centrul de Analiză și Prevenire a Corupției prezintă raportul de expertiză a coruptibilității proiectului Legii cu privire la ipotecă.

Evaluarea generală

- 1. Autor al inițiativei legislative** este Guvernul RM, autor nemijlocit - Ministerul Construcțiilor și Dezvoltării Regionale, ceea ce corespunde art. 73 din Constituție și art. 44 din Regulamentul Parlamentului.
- 2. Categoria actului legislativ** propus este lege organică, ceea ce corespunde art.72 din Constituție și art. 6-11, 27, 35 și 39 din Legea privind actele legislative, nr.780-XV din 27.12.2001.
- 3. Scopul promovării proiectului.** Scopul promovării proiectului este menționat în art. 1 al Legii analizate și prezumă finalitățile urmărite de Parlament prin adoptarea proiectului avizat care constă în "reglementarea raporturilor juridice ce se iscă în procesul și în legătură cu apariția, valabilitatea și încetarea ipotecii, exercitarea drepturilor de ipotecă, precum și protecția drepturilor participanților la raporturile juridice de ipotecă".
Deși proiectul actului legislativ supus expertizei nu este însoțit de o notă informativă ce ar justifica scopul promovării, considerăm că acesta se încadrează în planul de armonizare a legislației naționale la legislația Uniunii Europene dezvoltată în mai multe acte legislativ-normative: Hotărîrea Guvernului R. Moldova nr. 1288/09.11.2006 cu privire la aprobarea Strategiei de atragere a investițiilor și promovare a exporturilor pentru anii 2006-2015; Hotărîrea Guvernului nr. 888/03.08.2006 cu privire la evoluția social-economică a Republicii Moldova și executarea Planului de acțiuni pentru realizarea Programului de activitate a Guvernului pe anii 2005-2009 "Modernizarea țării-bunăstarea poporului"; Hotărîrile Guvernului nr. 1149/05.10.2006 cu privire la Strategia de dezvoltare a industriei pe perioada pînă în anul 2015; Hotărîrile Guvernului nr.1314/12.12.2005 cu privire la executarea Programului de activitate a Guvernului pe anii 2005-2009 "Modernizarea țării - bunăstarea poporului" și acțiunile orientate spre asigurarea creșterii economice calitative și bunăstării populației etc.
Totuși, atenționăm că lipsa unei note de fundamentare ce trebuie să însoțească un proiect de lege, denotă că Parlamentul nu respectă principiul transparenței procesului legislativ și principiile de cooperare cu societatea civilă.

Fundamentarea proiectului

- 4. Nota informativă** a proiectului de act legislativ supus expertizei nu este plasată pe site-ul Parlamentului.

Considerăm că în acest fel Parlamentul nu respectă principiul transparenței procesului legislativ și principiile de cooperare cu societatea civilă.

Potrivit art.20 al Legii nr.780-XV privind actele legislative concomitent cu elaborarea proiectului de act legislativ, grupul de lucru întocmește o notă informativă care include ... lit. d) fundamentarea economico-financiară în cazul în care realizarea noilor reglementări necesită cheltuieli financiare și de altă natură. Nerespectarea acestei prevederi generează riscul coruptibilității care va periclita legalitatea procesului de promovare a proiectului.

5. Respectarea termenului de cooperare cu societatea civilă

6. Suficiența argumentării. Nota informativă lipsește și din acest considerent nu ne expunem privitor la o eventuală analiză efectuată/neefectuată în temeiul căreia s-ar putea constata și eficiența economico-socială a proiectului de Lege avizat.

7. Compatibilitatea cu legislația comunitară și alte standarde internaționale. Potrivit lit. c) a articolului 20 al Legii 780/2001 privind actele legislative, nota informativă trebuie să includă referințe la reglementările corespondente ale legislației comunitare și nivelul compatibilității proiectului de act legislativ cu reglementările în cauză.

8. Fundamentarea economico-financiară. Potrivit lit. d) a art.20 din Legea 780/2001 privind actele legislative, nota informativă trebuie să conțină informații privind „fundamentarea economico-financiară în cazul în care realizarea noilor reglementări necesită cheltuieli financiare și de altă natură”. Potrivit art.47 alin.(6) din Regulamentul Parlamentului, în cazul în care realizarea noilor reglementări necesită cheltuieli financiare, materiale și de altă natură, se anexează fundamentarea economico-financiară.

În lipsa notei informative, este dificil de a constata dacă s-a făcut o fundamentare financiar-economică a proiectului, deși promovarea acestuia implică anumite cheltuieli.

Evaluarea de fond a coruptibilității

9. Stabilirea și promovarea unor interese/beneficii. Din textul proiectului nu rezultă stabilirea și promovarea expresă a unor interese/beneficii de grup sau individuale, necorelate/contrare interesului public general.

10. Prejudicii aduse prin aplicarea actului. Din conținutul proiectului au fost deduse elemente ce ar prejudicia interesul public sau cel individual.

11. Compatibilitatea proiectului cu prevederile legislației naționale. Reiterăm faptul că intrarea în vigoare a legii ar determina modificarea unor acte legislative ce vin în contradicție cu legea avizată.

12. Formularea lingvistică a prevederilor proiectului. Textul proiectului conține formulări vagi și ambigue referitoare la proceduri, modalități de exercitare a drepturilor persoanelor beneficiare etc.

13. Reglementarea activității autorităților publice. Prin proiect sunt promovate anumite competențe pentru sistemul organelor cadastrale în calitate de organe investite, prin Legea 1543/1198, cu atribuții de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora în registrul bunurilor imobile.

14. Analiza detaliată a prevederilor potențial coruptibile.

	Articol	Text	Obiecția	Elemente de coruptibilitate și alte riscuri	Recomandarea
1	Art.1	Scopul prezentei legi	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative și anume, în aspectul limbajului și expresiei juridice or, cuvântul „iscă” în limbaj juridic echivalează cu „constituie”, „creează” , „iau naștere” etc.	Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Revizuirea, ajustarea și uniformizarea noțiunilor utilizate

		„Sfera de reglementare a prezentei legi sînt raporturile juridice <u>ce se iscă</u> în procesul și în legătură cu apariția, valabilitatea și încetarea ipotecii, exercitarea drepturilor de ipotecă,...”.			
2	Art.3	Termeni și definiții <u>a) ipotecă – drept real în al cărui temei creditorul are dreptul să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul nu execută obligațiile garantate cu ipotecă;</u>	Definiția ipotecii este inadecvată;	Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Revizuirea, ajustarea (art.454 C. civil – definiția gajului) și uniformizarea noțiunilor a). Definiția ipotecii în spiritul C. civil – ipoteca este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul ipotecar) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor ipotecate în cazul în care debitorul (debitorul ipotecar) nu execută obligația garantată prin ipotecă; alte opțiuni: a/1) „ipoteca este un drept real asupra imobilelor afectate la plata unei obligații. Ipoteca este din natura ei nedivizibilă și subzistă în întregimea ei asupra tuturor imobilelor afectate, asupra fiecărui și asupra fiecărei porțiuni din acele imobile”; b/1) „ipoteca este o garanție reală imobiliară prin care un imobil este afectat executării unei obligații fără a deposeda titularul dreptului ipotecat, care conferă creditorului dreptul să-l urmărească în funcție de rangul dreptului înscris în registrul bunurilor imobile”. c/1) „ipoteca este o garanție reală, servind la garantarea obligațiilor unui debitor fata de creditorul său, printr-un bun imobil din propriul său patrimoniu, anume desemnat pe cale legală în acest scop” (ipoteca nu

					presupune depozitarea debitorului de imobil).
3	Art.3	<u>b) prioritate – drept preferențial al unui creditor ipotecar față de alți creditori ipotecari de a executa dreptul său de ipotecă, precum și față de alți creditori de a urmări bunul imobil.</u>	Noțiunea definită prin cuvântul „prioritate” în legislația rusă (a altor țări) este definită prin „rang” (I; II, etc.)	Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	b) referință la noțiunea „rang” găsim în art. 446 din C. Civil al R. Moldova: dreptul de suprafață se înscrie în registrul bunurilor imobile numai cu rangul întâi. Rangul nu poate fi modificat. Cu părere de rău legiuitorul nu definește noțiunea de rang. Potrivit doctrinei, rangul dreptului înscris este titulatura pe care o primește înscrierea în registrul bunurilor imobile în funcție de ziua înregistrării cererii. De asemenea doctrina autohtonă operează cu termenul „grad de prioritate”
4	Art.4	(1) Ipoteca <u>se instituie</u> în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel; „(7) Ipoteca <u>instituie</u> ...”	Textul alineatelor (1) și (7) contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative și anume, în aspectul limbajului și expresiei juridice. În acest sens menționăm constituirea și nu instituirea ipotecii.	Coruptibilitate Concurența normelor de drept Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Revizuirea, ajustarea și uniformizarea noțiunilor utilizate.
5	Art.6	(1) Ipoteca <u>este instituită</u> în temeiul legii (<u>ipoteka legală</u>) sau a contractului (ipoteka contractuală). - (3) <u>Temeiurile pentru apariția ipotecii legale sînt:</u>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative și anume, în aspectul limbajului și expresiei juridice.	Coruptibilitate Concurența normelor de drept Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Revizuirea, ajustarea și uniformizarea noțiunilor utilizate. În spiritul legislației civile a R. Moldova și doctrinei ipoteca poate fi constituită atât în temeiul legii (ipoteka legală), cât și în temeiul convenției (ipoteka convențională) – constituită din convenția părților. Este necesară ajustarea textului integral (în aspectul substituției cuvântului „instituie” prin cuvântul „constituie” etc. Referitor la alin. (3) propunem următoarea redacție:

	<p><u>a) creanțele statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale;</u></p> <p><u>b) creanțele rezultate din hotărîre judecătoreasca, precum este stabilit de legislație;</u></p> <p>-</p> <p><u>(4) Ipoteca legală este instituită prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a unui aviz, în care se indică bunul imobil care face obiectul ipotecii, temeiul și mărimea creanței.</u></p> <p>-</p> <p><u>(5) La înregistrarea avizului, la acesta trebuie să fie anexată dovada aducerii la cunoștință debitorului ipotecar a avizului și hotărîrea instanței de judecată sau actul ce confirmă creanțele statului apărute în baza legislației fiscale față de debitorul ipotecar.</u></p> <p>-</p>			<p>Temeiurile pentru apariția ipotecii legale sînt:</p> <p>a) creanțele statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale;</p> <p>b) creanțele persoanelor care au participat la construcția imobilelor,</p> <p>c) creanțele rezultate din hotărîre judecătoreasca. (a se vedea art. 467 din C Civil)</p> <p>Alin (4), art. 6 îl propunem în următoarea redacție: „(4) Constituirea ipotecii este condiționată de înscrierea în registrele publice indicate în lege” (este o condiție de constituire a ipotecii – ad validatem și totodată determină exercitarea dreptului de preferință (atribuirea rangului dreptului) ad probationem). Conform alin. (2) art. 470 C. civil al R. Moldova gajul se înregistrează în modul următor:</p> <p>a) ipoteca se înregistrează conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile la organul cadastral teritorial în a cărui rază teritorială este amplasat imobilul ipotecat;</p> <p>b) ipoteca de întreprinzător se înregistrează, în conformitate cu prezentul cod, la biroul notarial în a cărui rază teritorială se află întreprinderea); ipoteca se înscrie în subcapitolul trei din capitolul corespunzător,, partea I-a prin înserarea datelor stabilite prin Legea 1543/1998.</p> <p>Alin (5), art. 6 îl propunem în următoarea redacție: „înscrierea dreptului de ipotecă se efectuează în temeiul cererii creditorului ipotecar, cererea comună sau în temeiul hotărîrii judecătorești la care se vor anexa documentele specificate în Legea 1543/1998, alte acte normative și dovada că debitorul este la curent privitor la</p>
--	---	--	--	--

		<p>(7) <u>Prioritatea ipotecii legale este determinată în conformitate cu prevederile generale privind prioritatea ipotecii.</u></p>			<p>creanțele statului sau altor creditori”.</p> <p>Alin (7), art. 6 îl propunem în următoarea redacție: Rangul ipotecii este determinat potrivit C. civil, Legii 1543/1998 și este corespunzător datei înregistrării cererii depuse la oficiile cadastrale pentru înregistrarea dreptului de ipotecă.</p>
6	Art.7	<p>(1) Obiectul ipotecii poate fi unul sau mai multe bunuri imobile ce <u>pot fi individualizate prin numere cadastrale separate.</u></p> <p>(2) Obiectul ipotecii este determinat prin numirea bunului, indicarea numărului cadastral, locul aflării acestuia, precum și descrierea bunului suficientă pentru identificarea acestuia.</p> <p>(3) Pot fi obiect al ipotecii doar bunurile imobile a căror liberă circulație nu este limitată de legislația în vigoare a Republicii Moldova, deținute cu drept de proprietate (gestiune economică, administrare fiduciară), înregistrate în Registrul bunurilor imobile</p> <p>(6) Prin contract poate fi prevăzută extinderea ipotecii asupra bunurilor imobile dobândite sau construite în viitor, <u>în conformitate cu legislația în vigoare.</u></p>	<p>Textul (alin .1,) contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative. elemente coruptibile - (pot fi individualizate prin numere cadastrale)</p> <p>Potrivit Legii 1543/1998 individualizarea imobilelor prin numere cadastrale este o normă obligatorie</p>	<p>Coruptibilitate Norme de trimitere Concurența normelor de drept Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive</p>	<p>Alin (1), art. 7 îl propunem în următoarea redacție: Obiectul ipotecii poate fi unul sau mai multe bunuri imobile ce sunt individualizate prin numere cadastrale irepetabile. Alin (2), îl propunem în următoarea redacție: Obiectul ipotecii este determinat prin denumirea bunului, indicarea numărului cadastral, locul amplasării, precum și descrierea exactă a imobilului în măsură să contribuie la identificarea acestuia. Alin (3), îl propunem în următoarea redacție: Pot fi obiect al ipotecii doar bunurile imobile aflate în circuitul civil general, inclusiv bunurile viitoare, aflate în proprietate (gestiune economică, administrare fiduciară), înregistrate (bunurile/drepturile) în Registrul bunurilor imobile, cu excepția imobilelor retrase din circuitul civil, imobilelor inalienabile, sau inesenizabile. (6) de exclus sintagma în conformitate cu legislația în vigoare sau de indicat actul normativ concret (de ex. C. Civil; Legile nr. 1543/1998; nr. 449/2001)</p>

7	Art.9	<p>(1) Poate fi creditor ipotecar <u>orice persoană fizică sau persoana juridică</u>. În cazul în care calitatea de creditor ipotecar este cumulată de două sau mai multe persoane, în baza aceluiași contract de ipotecă, acestea vor avea același grad de prioritate, dacă altfel nu este prevăzut de contractul de ipotecă.</p> <p>(2) Este debitor ipotecar <u>orice persoană fizică sau persoană juridică</u> cu drept de proprietate asupra imobilului asupra căruia este instituită ipoteca, precum și posesorul care are dreptul de a înstrăina acest bun.</p>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative și anume, în aspectul limbajului și expresiei juridice.	Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	<p>a) Valabil pentru alineatele (1) și (2) ale art. 9 este necesitatea completării, după persoana fizică sau persoana juridică, cu sintagma care întrunește condițiile generale privind capacitatea de a încheia acte juridice.</p> <p>b) Revizuirea, ajustarea și uniformizarea noțiunilor utilizate.</p>
8	Art.10	<p><u>„Condiții pentru apariția ipotecii”</u></p> <p>-</p> <p>„(5) Imobilul ce se află în proprietatea persoanelor fizice cu capacitate de exercițiu restrânsă sau a minorilor poate fi ipotecat <u>cu respectarea condițiilor necesare pentru înstrăinare.</u>”</p>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative și anume, în aspectul limbajului și expresiei juridice.	Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	<p>Propunem următoarea redacție: „Constituirea ipotecii”;</p> <p>în textul articolului de substituit cuvântul „institui” prin cuvântul „constitui” alineatul (5) îl propunem în următoarea redacție: „(5) Imobilul ce se află în proprietatea persoanelor fizice cu capacitate de exercițiu restrânsă sau a minorilor poate fi ipotecat numai cu permisiunea prealabilă a autorității tutelare”.</p>
9	Art.11	(1) Contractul de ipotecă trebuie să fie	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele	Coruptibilitate Concurența normelor de drept	(1) Contractul de ipotecă trebuie să fie

	<p>întocmit în formă scrisă, autenticată notarial. Nerespectarea formei autentice atrage <u>sanctiunea nulității absolute</u> a contactului de ipotecă.</p> <p>-</p> <p>(2) La momentul încheierii contractului de ipotecă, notarul este obligat să verifice <u>capacitatea creditorului ipotecar, precum și capacitatea debitorului ipotecar de a institui ipoteca asupra bunului imobil, documentele de proprietate și/sau alte drepturi ale debitorului ipotecar asupra bunului imobil, existența acordurilor necesare pentru valabilitatea ipotecii și a altor acte necesare încheierii contractului de ipotecă, conform legislației în vigoare</u>, fiind responsabil pentru cauzarea de daune rezultate din neîndeplinirea corespunzătoare a acțiunilor notariale <u>în conformitate cu legislația în vigoare</u>.</p> <p>-</p> <p>(4) Contractul de ipotecă trebuie să conțină următoarele clauze esențiale:</p> <p>a) atributele de identificare a creditorului ipotecar și a debitorului ipotecar,</p>	<p>legislative.</p>	<p>Lipsa responsabilității clare autorităților (funcționarilor) pentru încălcarea prevederilor din proiect Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive</p>	<p>întocmit în formă scrisă, autenticată notarial. Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea absolută a contactului de ipotecă. (2) La momentul încheierii contractului de ipotecă, notarul este obligat să stabilească identitatea părților și reprezentanților, verifică capacitatea de exercițiu și solicită documentele necesare pentru autentificare. Notarul este obligat să verifice dacă contractul este în conformitate cu intențiile reale ale părților și dacă nu este în contradicție cu legislația. (4) Contractul de ipotecă trebuie să conțină următoarele clauze esențiale: a) atributele de identificare a creditorului și debitorului ipotecar; b) domiciliul sau sediul părților; c) acordul expres și necondiționat al debitorului ipotecar de a constitui ipoteca în favoarea creditorului ipotecar; d) individualizarea obiectului ipotecii (destinația bunului, adresa, componența și suprafața imobilului, numărul cadastral și data înregistrării dreptului de proprietate a debitorului ipotecar; e) esența și scadența obligației garantate cu ipotecă, după cum a fost determinată între părți; e) valoarea reală a bunului ipotecat, stabilită în raportul de evaluare; i) clauza privind permiterea sau interzicerea ipotecării ulterioare a imobilului.</p>
--	---	---------------------	---	--

		<p><u>și, după caz, a debitorului (numele sau denumirea, domiciliul sau sediul etc.);</u></p> <p>b) acordul expres al debitorului ipotecar de a institui ipoteca în favoarea creditorului ipotecar;</p> <p>c) determinarea obiectului ipotecii;</p> <p>d) natura obligației garantate cu ipotecă, astfel cum a fost determinată între părți;</p> <p>e) valoarea bunului ipotecat, stabilită în raportul de evaluare.</p>			
10	Art.14	<p>(1) Cererea, autenticată notarial, depusă de către creditorul ipotecar, debitorul ipotecar sau un reprezentant împuternicit servește ca temei pentru înregistrarea ipotecii. Data autentică a înregistrării ipotecii este considerată data primirii cererii de înregistrare a ipotecii, <u>cu respectarea procedurilor stabilite de legislația în vigoare.</u></p> <p>(3) La cererea de înregistrare a ipotecii trebuie să fie anexate:</p>	<p>Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.</p>	<p>Coruptibilitate Norme de trimitere Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive</p>	<p>(1) de exclus sintagma cu respectarea procedurilor stabilite de legislația în vigoare sau de indicat actul normativ concret (de ex. C. Civil; Legile nr. 1543/1998; nr. 449/2001etc</p> <p>(3) La cererea de înregistrare a ipotecii trebuie să fie anexate: a) copia contractului de ipotecă autenticată notarial sau a actului ce servește drept temei pentru apariția dreptului de ipotecă a creditorului ipotecar asupra bunului imobil; b) documentul ce atestă achitarea taxei pentru înregistrare; c) documentul ce</p>

		<p>copia contractului de ipotecă autentificată notarial sau a actului ce servește drept temei pentru apariția dreptului de ipotecă a creditorului ipotecar asupra bunului imobil;</p> <p>documentul ce atestă achitarea taxei pentru înregistrare;</p> <p>documentul ce atesta împuternicirile reprezentantului, dacă este cazul;</p> <p>(4) Înregistrarea ipotecii poate fi respinsă în <u>cazurile stabilite de legislație cu privire la înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile.</u></p> <p>(7) Înregistrarea ipotecii are loc prin efectuarea înscrierii corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile, <u>conform legislației în vigoare.</u> Registratorul va aplica parafa de înregistrare a drepturilor înscrise în registrul bunurilor imobile pe contractul de ipotecă, sau dacă este cazul, pe actul ce servește drept temei pentru apariția dreptului de ipotecă a creditorului ipotecar asupra bunului imobil.</p>			<p>atesta împuternicirile reprezentantului, dacă este cazul;</p> <p>(4) Înregistrarea ipotecii poate fi respinsă în condițiile Legii nr. 1543/1998</p> <p>(7) Înregistrarea ipotecii are loc în condițiile Legii nr. 1543/1998 și Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.</p>
11	Art.15	<p>(1) Ipoteca este <u>valabilă</u> din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile.</p>	<p>Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.</p>	<p>Coruptibilitate Concurența normelor de drept Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive</p>	<p>(1) Ipoteca este constituită din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile.</p> <p>(2) Informația cu</p>

		(2) Informația cu privire la ipotecă înregistrată în Registrul bunurilor imobile <u>se prezumă legală și veridică</u> .			privire la ipotecă înregistrată în Registrul bunurilor imobile se prezumă legală și veridică până la proba contrarie.
12	Art.17	(3) Creditorul ipotecar va notifica ulterior toți creditorii ipotecari anteriori despre intenția sa de a executa dreptul său de ipotecă. În termen de 15 zile lucrătoare din data recepționării notificării, oricare creditor ipotecar anterior are dreptul să ceară debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipoteca și, dacă este cazul, să execute dreptul său de ipotecă. (4) Dacă creditorul ipotecar ulterior, în termenul specificat la alineatul (3) din prezentul articol, <u>nu recepționează de la creditorul ipotecar anterior notificarea privind intenția de a realiza dreptul său</u> , primul are dreptul la executarea dreptului său de ipotecă.		Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	(3) Creditorul ipotecar va notifica ulterior toți creditorii ipotecari anteriori despre intenția sa de a executa dreptul său de ipotecă. În termen de 15 zile lucrătoare din data recepționării notificării, oricare creditor ipotecar anterior are dreptul să ceară debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipoteca și, dacă este cazul, să execute dreptul său de ipotecă. (4) Dacă creditorul ipotecar ulterior, în termenul specificat la alineatul (3) din prezentul articol, nu exprimă voința de a-și realiza dreptul său, primul are dreptul la executarea dreptului de ipotecă.
13	Art. 18	Articolul 18. Prioritatea ipotecii (1) Prioritatea de satisfacere a drepturilor creditorului ipotecar este întemeiată pe ordinea cronologică a înregistrării ipotecii, dacă altfel nu este prevăzut prin acordul creditorilor	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.	Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Articolul 18. Rangul ipotecii (1) Prioritatea de satisfacere a drepturilor creditorului ipotecar este întemeiată pe rangul dreptului stabilit în funcție de ordinea cronologică a înregistrării ipotecii, dacă altfel nu este prevăzut prin acordul creditorilor ipotecari. (2) Creanțele creditorului ipotecar ulterior sînt achitate numai după satisfacerea deplină a creanțelor creditorului ipotecar de rang superior.

		ipotecari.			
		(2) Creanțele creditorului ipotecar ulterior sînt achitate numai după satisfacerea deplină a creanțelor creditorului ipotecar anterior.			
14	Art.19	Înregistrarea de stat a ipoteci este publică. Orice persoană are dreptul de a lua cunoștință de informația din Registrul bunurilor imobile <u>în conformitate cu legislația în vigoare</u> .	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.	Coruptibilitate Norme de trimitere Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Înregistrarea de stat a ipoteci este publică. Orice persoană are dreptul de a lua cunoștință de informația din Registrul bunurilor imobile în condițiile Codului civil, Legii nr. 1543/1998.
15	Art. 20	<i>Articolul 20. Folosirea obiectului ipoteci</i>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.	Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Articolul 20. Exercitarea drepturilor asupra bunului ipotecat (3) Debitorul ipotecar are dreptul să beneficieze de fructele bunului imobil ipotecat, până la inițierea executării dreptului de ipotecă.
		(3) Debitorul ipotecar are dreptul să beneficieze de fructele bunului imobil ipotecat, până la inițierea executării dreptului de ipotecă.			
16	Art.27	(4) Contractul de cesiune sau gaj a drepturilor ipotecare urmează a fi încheiat în formă scrisă, autenticat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, <u>conform legislației în vigoare</u> .	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.	Coruptibilitate Norme de trimitere Concurența normelor de drept Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative	De exclus sintagma „în conformitate cu legislația în vigoare” sau de indicat actul normativ concret (de ex. C. Civil; Legile nr. 1543/1998; nr. 449/2001)
17	Art.28	<u>Temeiuri de încetare a ipoteci</u>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.	Coruptibilitate Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Temeiuri de încetare a ipoteci Ipoteca încetează doar în următoarele cazuri:

	<p><u>Ipoteca încetează doar în următoarele cazuri:</u></p> <p><u>a) satisfacerea obligației garantate cu ipotecă;</u></p> <p><u>b) pierirea totală a bunului ipotecat;</u></p> <p><u>c) exproprierea bunului ipotecat;</u></p> <p><u>d) scoaterea bunului ipotecat din circuitul civil;</u></p> <p><u>e) acordul scris al creditorului ipotecar de a radia ipoteca;</u></p> <p><u>f) expirarea termenului contractului de ipotecă;</u></p> <p><u>g) rezilierea contractului de către părți;</u></p> <p><u>h) vânzarea în cadrul executării silite a</u></p>			<p>a) satisfacerea obligației garantate cu ipotecă;</p> <p>b) pierirea totală a bunului ipotecat;</p> <p>c) exproprierea bunului ipotecat;</p> <p>d) punerea bunului ipotecat în afara circuitului civil;</p> <p>e) acordul scris al creditorului ipotecar de a radia ipoteca;</p> <p>f) expirarea termenului pentru care a fost constituită ipoteca;</p> <p>h) comercializării silite a bunurilor ipotecate.</p>
--	--	--	--	---

		<u>dreptului de ipotecă.</u>			
18	Art.29	<p><u>Înregistrarea încetării ipotecii</u></p> <p>-</p> <p>(1) <u>În urma încetării ipotecii, informația cu privire la ipotecă trebuie radiată din Registrul bunurilor imobile, în conformitate cu legislația în vigoare.</u></p> <p>-</p> <p>(2) <u>Cererea de radiere a ipotecii din Registrul bunurilor imobile poate fi depusă la oficiul cadastral teritorial unde este înregistrată această ipotecă, de către creditorul ipotecar sau de către orice persoană interesată, cu acordul scris al creditorului ipotecar.</u></p>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.	Coruptibilitate Concurența normelor de drept Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Radierea informației cu privire la ipotecă (1) de exclus sintagma în conformitate cu legislația în vigoare (în prezenta normă și din textul legii avizate) (2) Cererea de radiere a ipotecii din Registrul bunurilor imobile poate fi depusă la oficiul cadastral teritorial unde este înregistrată această ipotecă, de către: a) creditorul ipotecar; b) debitorul ipotecar, în temeiul unui demers semnat de ambele părți, a declarației scrise a creditorului cu privire la renunțarea la dreptul de ipotecă sau a hotărârii judecătorești, c) terțul care a dobândit obiectul ipotecii, în condițiile C. civil.
19	Art.36	<u>Evacuarea locuitorilor în cadrul executării dreptului de ipotecă</u>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.	Coruptibilitate Concurența normelor de drept Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Evacuarea debitorului și/sau locatarilor în cadrul executării dreptului de ipotecă (1) Substituirea cuvântului reședință prin cuvântul domiciliu.

		-			
		<p>(1) Dreptul de reședință al debitorului ipotecar, precum și al altor persoane care locuiesc în imobilul ipotecat este stins la momentul intrării în vigoare a acordului de executare benevolă, semnat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, dacă părțile nu stabilesc un alt termen sau, respectiv, la momentul răminerii definitive a ordonanței judecătorești, sau, după caz, a hotărârii judecătorești – în cazul executării fortate a dreptului de ipotecă.</p>			
20	Art.36	<p>Articolul 45. Prevederi aplicabile debitorului ipotecar</p> <p>Prevederile capitolului VIII se aplică în egala măsură și garantului ipotecar.</p>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative.	Coruptibilitate Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Revizuirea normei cu formularea adecvată.
21	Cap. IX	<p><u>Specificul ipotecării unor categorii de obiecte</u></p>	Considerăm adecvat termenul „imobile”	Coruptibilitate Concurența normelor de drept Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Specificul ipotecării unor categorii de imobile
22	Art.48	<p>(3) O dată cu înregistrarea transferului dreptului de proprietate, trebuie să fie înregistrată, fie radierea ipotecii asupra încăperii respective, dacă cumpărătorul a</p>	Textul contravine prevederilor art. 2 al Legii nr. 780/2001 privind actele legislative	Coruptibilitate Concurența normelor de drept Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive	Revizuirea normei cu formularea adecvată.

executat în întregime
conditiile contractului
de
vînzare-cumpărare,
fie, preluarea grevării
cu ipotecă a încăperii
izolate de către noul
proprietar, în mărimea
obligațiilor sale
financiare aferente
contractului de
vînzare-cumpărare a
încăperii respective.

Concluzii

În concluzie, menționăm că promovarea proiectului este inacceptabilă din motivele indicate în textul avizului. De fapt legea avizată necesită o revizuire fundamentală în plan conceptual, juridic, lingvistic etc.

Centrul de Analiză și Prevenire a Corupției