



## Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

### Comisia Agricultură și Industrie Alimentară

#### AMENDAMENT

la proiectul de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (art.29, 32, 39, ș.a.) nr. 211 din 29.06.23.

În conformitate cu prevederile art. 59 din Regulamentul Parlamentului se înaintează cu titlu de amendament la proiectul de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (art. 29, 32, 39, ș.a.) nr. 211 din 29.06.23.

**1. La articolul 35 alineatul (5),** cuvintele ”organul central de specialitate în domeniul cadastrului” se substituie cu cuvântul ”Guvern.”

**Argumente:** Ținând cont de caracterul special al reglementărilor privind modul de înregistrare a bunurilor imobile, ce se determină în funcție de obiectul acesteia, circumstanțiat la anumite categorii de situații, și de specificul soluțiilor normative pe care le instituie, actul normativ trebuie aprobat prin Hotărâre de Guvern.

**2. Pct. 4 prevede un șir de modificări la art 40<sup>3</sup>.**

**a) alineatul (1)** va avea următorul cuprins:

„(1) Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile se efectuează în temeiul actului de constituire a condominiului, încheiat conform art. 5 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu. Dacă

legea nu prevede altfel, cererea este depusă de către persoana împuternicită de semnatarii actului de constituire a condominiului, cu excepția cazului în care actul de constituire a condominiului este autentificat notarial. La cerere se anexează actul privind constituirea condominiului, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, în cazul în care bunul a fost construit/reconstruit, de asemenea actele privind formarea bunurilor imobile, în cazul în care unitățile în condominiu au fost constituite prin procedura de formare.”

**Argumente:** La alin. (1) se prevede: „Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile se efectuează în temeiul cererii contrasemnate de către toți semnatarii actului de constituire a condominiului, cu excepția cazului în care actul de constituire a condominiului este autentificat notarial.”

Această prevedere va crea un blocaj al procesului de înregistrare. În situația în care un semnatar al actului de constituire nu va dori să semneze cererea, sau nu o va putea semna din diverse motive (plecat, bolnav...) condominiul nu va putea fi înregistrat. Cel mai rezonabil ar fi ca cererea să fie semnată de persoana mandatată în cadrul adunării generale constitutive, sau conform statutului.

Aceeași situație și în a doua frază: ”Cererea se depune de către persoana împuternicită de către toți proprietarii unităților din condominiu,..

**b) alin. (1<sup>1</sup>)** va avea următorul cuprins:

„(11) Dacă în momentul constituirii condominiului, proprietarul clădirii înregistrate nu deține niciun drept înregistrat asupra terenului, condominiul va putea fi înregistrat cu referire la clădire.”

**Argumente:** Se introduce alin. (1<sup>1</sup>), care prevede: „În cazul în care condominiul se constituie referitor la o clădire a cărei proprietar deține un drept asupra terenului, apărut înainte de 1 martie 2019, altul decât proprietate sau suprafață, din condominiu va face parte acel drept.

În cazul în care condominiul se constituie referitor la o clădire a cărui proprietar deține un drept de suprafață legală neînregistrat în registrul bunurilor imobile, dobândit potrivit art. 27 și art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, condominiul va putea fi înregistrat cu referire la clădire. Dacă la momentul constituirii condominiului, proprietarul clădirii înregistrate nu deține niciun drept asupra terenului, condominiul va putea fi înregistrat cu referire la clădire.”

În legea 187/2022 cu privire la condominiu, la art. 3 condominiu este definit ca – ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art. 10, mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari; Respectiv din condominiu pot face parte dreptul de proprietate asupra terenului sau construcției/construcțiilor. Contrar esenței sale, nefirește, totuși în lege ca excepție a fost introdus dreptul de suprafață ca fiind parte a condominiului. Prin această propunere se încearcă a introduce orice alt drept, ca parte a condominiului oricare alt drept asupra terenului, făcându-se trimitere la drepturile apărute înainte de 1 martie 2019, conform legii 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil al RM, denaturând total esența condominiului. Aici trebuie de menționat că o asemenea prevedere nu doar că este contrară esenței condominiului dar și lipsită de necesitate. Pentru că titularii drepturilor asupra terenurilor, altele decât suprafața, apărute înainte de 1 martie 2019, se transformă în suprafață în conformitate cu art.27-29 a legii 1125/2002 și devine opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile, conform art. 655 Cod Civil (Articolul 655, alin. (1) Dreptul de suprafață se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.) Deci această prevedere contravine art. 655

cod civil dar și esenței acestui drept. Totodată nu este clar care problemă autorul intenționează să o soluționeze prin propunerea legislativă.

**c) la alin. (3),** cuvintele ”administratorului asociației de proprietari din condominiu” se substituie cu cuvintele ”persoanei desemnate de statut sau de adunarea generală a proprietarilor din condominiu.

**Argumente:** persoana desemnată poate fi nu doar administratorul asociației, dar și juristul, altă persoană membrul condominiului.

**d) alin. (7)** va avea următorul cuprins:

„(7) Cererea privind înregistrarea actului de constituire a condominiului, încheiat potrivit art. 86 alin. (10) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, precum și actului de modificare a actului de constituire a condominiului, poate fi depusă la organul cadastral teritorial de către persoana desemnată de semnatarii actului de constituire a condominiului.”

**Argumente:** aceleași argumente ca și la alin. (3).

**3. La alin. (8),** cuvintele ”organul central de specialitate în domeniul cadastrului” se substituie cu cuvântul ”Guvern.”

**Argumente:** aceleași argumente ca și la pct. 1 din amendament.

**4. La punctul 5,** care modifică articolul 40<sup>5</sup>, se propun următoarele modificări:

**a) la alin. (2)** cuvintele “titularului de drepturi” se substituie cu cuvintele “proprietarului sau superficiarului”, iar cuvintele „terenului și al” se exclud.

**Argumente:** Conform Legii 187/2022 cu privire la condominiu, condominiul nu poate fi constituit decât de proprietari sau superficieri, pentru proprietăți utilizate în comun. Legea 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construire prevede că

solicitant al actelor permissive este doar proprietarul și superficiarul. Astfel urmează fie ajustat și art. 5, alin. (1) al aceleiași legi, precum și prevederile care dezvoltă acest concept.

**b) alin. (8),** va avea următorul cuprins:

8) Transferul dreptului de proprietate asupra construcției viitoare/construcției înregistrate sub formă de condominiu, inclusiv, asupra încăperilor izolate/unităților din cadrul acestora, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

**Argumente:** În proiect se include substituirea expresiilor, creându-se impresia că în continuare va exista doar înregistrarea unităților din condominiu, excluzând reglementarea privind înregistrarea încăperilor care nu formează condominiu, sau cel puțin nu este înregistrat. Din acest motiv trebuie să lăsăm aplicabile ambele prevederi și se vor aplica corespunzător situației.

**Vasile GRĂDINARU**



**Deputat în Parlament**