

EXPUNERE DE MOTIVE

În cadrul reformei generale a societății românești, asimilarea valorilor democratice, inclusiv în plan instituțional, prin crearea unor servicii de interes public, destinate să satisfacă în cel mai înalt grad interesele generale, ocupă un loc aparte.

Reinstalarea dreptului de proprietate în locul său firesc, a condus la dezvoltarea circuitului civil, la revigorarea creditului, ceea ce impune asigurarea unei depline siguranțe a tuturor actelor juridice încheiate, *mărirea încrederii beneficiarilor în capacitatea statului de drept de a le ocroti drepturile dobândite.*

Securitatea juridică constituie o cerință majoră în dezvoltarea circuitului civil și a creditului și în atragerea investitorilor străini.

Din ansamblul mijloacelor prin care se realizează securitatea juridică a drepturilor patrimoniale, au rol preventiv important, cu funcții deopotrivă statice și dinamice, îl are prin tradiție publicitatea operațiunilor referitoare la drepturile patrimoniale și în special publicitatea imobiliară. Crearea unui sistem modern, performant, de publicitate imobiliară este impusă de necesitatea cunoașterii situației precise a bunurilor imobile, atât din punct de vedere al elementelor lor de identificare, cât și, mai ales, al aspectelor juridice interesând titularii dreptului de proprietate, transferurile de proprietate având ca obiect aceste bunuri, existența dezmembrămintelor sau a unor sarcini care le grevează, etc. Un prim pas în modernizarea sistemului de publicitate imobiliară l-a constituit introducerea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, care urmărește introducerea unui sistem de publicitate, unic pentru întreaga țară, care va înlocui sistemele existente în prezent, cu aplicabilitate teritorială limitată, ceea ce este firesc pentru un stat unitar.

Crearea cadrului legislativ nu este însă suficientă pentru funcționarea la cerințele actuale a noului sistem. Aceasta implică *resurse financiare considerabile, foarte greu de asigurat de la bugetul statului. Dificultățile financiare existente fac în multe situații imposibilă asigurarea unor spații corespunzătoare pentru desfășurarea activității și pentru păstrarea documentelor; personalul implicat în activitatea de publicitate imobiliară este insuficient motivat și există posibilități reduse de asigurare a fondurilor bănești necesare pregătirii și perfecționării profesionale a acestuia.* Toate aceste împrejurări pot avea consecințe deosebit de grave asupra securității informațiilor cuprinse în arhivele birourilor și asupra calității operațiunilor efectuate, putând periclita siguranța tranzacțiilor imobiliare și a circuitului civil; pot genera litigii, încărcând rolul instanțelor judecătorești și sporind neîncrederea

investitorilor în siguranța sistemului și în capacitatea statului de a asigura protecția drepturilor patrimoniale și a creditului.

Pornind de la dificultățile existente, pe baza OG nr.21/1998, aprobată prin Legea nr.12/1998, aprobată prin Legea nr.132/1998, a fost creat Programul cadastrului general și al publicității imobiliare care își propune crearea și punerea în stare de funcționare până în anul 2003 a 76 birouri de carte funciară în 18 județe, renovarea unor birouri, pregătirea personalului.

Această soluție nu rezolvă însă decât în mică măsură ansamblul problemelor pe care le ridică funcționarea în condiții optime a sistemului de publicitate imobiliară din România.

Condițiile concrete ale țării noastre, cât și din experiența altor țări, cu tradiție în asimilarea valorilor democratice demonstrează că singura soluție viabilă, de natură să ofere garanția creării unui sistem modern, performant, care să dispună de resursele financiare necesare asigurării unor servicii de calitate, civilizate, și **prestate de un corp de profesioniști, este preluarea acestui serviciu de către persoane ce desfășoară activități independente dar cu menținerea controlului de tutelă al statului asupra activității acestora.**

Proiectul de lege este structurat în 7 capitole.

Primul capitol "Dispoziții generale" conturează statutul profesiei și controlul exercitat de stat, prin Ministerul Justiției, asupra activității desfășurate. Astfel, activitatea de publicitate imobiliară, în concepția proiectului de lege, urmează a fi îndeplinită de notarii de carte funciară. Totodată, având în vedere importanța deosebită a activității, faptul că aceasta constituie un serviciu de interes public, ea este coordonată de Ministerul Justiției, prin direcția de specialitate.

Propunem această soluție întrucât prezintă avantaje incontestabile.

Exercitarea unei funcții de interes public de către persoane care desfășoară activități independente sub controlul statului nu este nouă în peisajul legislativ românesc. Ea a fost creată prin Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, iar experiența acumulată prin aplicarea acesteia demonstrează că ea este viabilă și poate conduce la o îmbunătățire rapidă și substanțială a calității serviciilor pe care la oferă.

Capitolul II reglementează, în cuprinsul a 3 secțiuni, organizarea activității registratorilor de proprietate.

Secțiunea 1 precizează competența notarilor de carte funciară, precum și conflictele de competență.

Secțiunea 2 arată modul de organizare a birourilor de publicitate imobiliară; elementul structural, aflat la baza activității, este biroul de carte funciară. Reglementarea modului de angajare a notarilor de carte funciară stagiați, a conducătorilor de carte funciară, a celui alt personal de

specialitate, oferă garanția selecționării unui persoanl bine pregătit și suficient motivat.

Secțiunea 3 reglementează accesul în funcție , condițiile de numire, suspendare din funcție și de încetare a calității de notar de carte funciară..

Pentru asigurarea unui corp de profesioniști și pentru a evita apariția unei situații de monopol, s-a optat pentru soluția posibilității de acces în profesie a unei largi categorii de juriști, pe baza verificării cunoștințelor necesare, ceea ce va asigura o selecție riguroasă a celor mai bine pregătiți candidați.

Aceste dispoziții se împletesc cu cele care reglementează formele prin care Ministerul Justiției exercită controlul asupra activității publicitate imobiliară. Astfel, ministrul justiției numește notarii de carte funciară la propunerea Consiliului Uniunii, “primește” jurământul notarilor de carte funciară; constată încetarea calității de notari de carte funciară; dispune suspendarea din funcție a registratorilor de proprietate în cazurile prevăzute de lege poate ordona controlul activității notarilor de carte funciară prin Direcția de specialitate.

Capitolul III reglementează drepturile și îndatoririle registratorilor de proprietate și prevede o serie de incompatibilități care decurg din specificul acestei profesii; deși exercită în mod autonom o profesie independentă, registratorul de proprietate este totuși titularul unui serviciu public și în această calitate activitatea sa este incompatibilă cu desfășurarea unor activități comerciale, cu calitatea de asociat într-o societate în nume colectiv sau în comandită simplă sau pe acțiuni, cu desfășurarea oricărei activități salarizate cu excepția activității didactice universitare și a celor literare sau publicistice sau cu calitatea de consilier în consiliile locale și județene.

Organele reprezentative ale notarilor de carte funciară conform art.12 alin.final sunt Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNP), în plan național, și camerele notarilor publici în plan local, organizații profesionale având ca scop reprezentarea și apărarea intereselor profesionale ale membrilor lor.

Ele acționează pentru a asigura prestigiul și autoritatea profesiei de notar de carte funciară, conducând și coordonând în plan național și respectiv local, activitatea notarilor de carte funciară și urmărind prin acțiuni proprii de control administrativ-profesional, respectarea normelor deontologice cu activitatea acestora. Ca natură juridică, pot fi calificați, folosind terminologia dreptului administrativ interbelic, ca stabilimente de utilitate publică, adică organisme nestatale, înzestrate cu personalitate juridică civilă, participante în temeiul legii, la realizarea sarcinilor statului.

Elemente componente ale societății civile, ele pot întocmi proiecte de acte normative în legătură cu activitatea de publicitate imobiliară,

mijloacele bănești ale acestora sunt alcătuite prin autofinanțarea realizată prin contribuția membrilor lor.

Pentru asigurarea calității serviciilor prestate, s-a prevăzut obligația notarilor de carte funciară de a urma, periodic; o formă de perfecționare profesională organizată de UNNP. Având în vedere importanța deosebită a informațiilor pe care le gestionează, s-a prevăzut expres obligația notarilor de carte funciară de a păstra în cele mai bune condiții cărțile funciare, registrele, precum și întreaga arhivă a birourilor.

Capitolul IV reglementează desfășurarea activității notarilor de carte funciară și controlul acestei activități. Astfel, actele acestora sunt supuse, în condițiile legii, controlului judecătoresc, iar activitatea este supusă controlului profesional, în condițiile legii. Controlul profesional se exercită de către Ministerul Justiției, prin direcția de specialitate, și de către UNNP.

Instituirea controlului judecătoresc al actelor și controlului profesional al activității constituie încă o garanție a calității serviciilor prestate.

Capitolul VI reglementează sediul, arhiva și evidența birourilor de publicitate imobiliară.

O preocupare majoră a constituit-o asigurarea unor sedii corespunzătoare desfășurării activității, încă de la începutul acesteia.

În acest scop s-a prevăzut că, în primii 10 ani, notarii de carte funciară își vor putea desfășura activitatea în sediile în care în prezent se desfășoară activitatea de publicitate imobiliară a instanțelor judecătorești, în cazul în care acestea sunt proprietatea Ministerului Justiției. Pentru aceste spații, notarii de carte funciară vor plăti chiria stabilită de consiliile locale pentru spațiile afectate activităților de interes public, iar în primii doi ani vor beneficia de scutire, după care, timp de 3 ani, de reducerea acestor chirii. Aceste dispoziții sunt menite să asigure, pe de o parte, condițiile necesare desfășurării activității la începutul acesteia, iar pe de altă parte, prin facilitățile fiscale oferite, să dea posibilitatea Camerelor notarilor publici să acumuleze fondurile bănești necesare modernizării acestor sedii, cumpărării acestora sau a altora corespunzătoare.

Totodată, bugetul statului va fi degrevat de plata chiriei și de cheltuieli de întreținere a spațiilor și de salarizare a personalului. În plus, va primi fondurile bănești rezultate din impozitele pe onorariile percepute pentru această activitate și din taxele de timbru.

Având în vedere facilitățile fiscale oferite și pentru a evita transportul documentelor din arhivă, pentru siguranța acestora, s-a apreciat că ar fi util ca spațiile afectate activității de publicitate imobiliară să fie în continuare folosite pentru desfășurarea acestei activități și în cazul încetării calității de notar de carte funciară a celui care a funcționat în acel sediu. În acest scop, a fost prevăzut ca titular al dreptului de

folosință și de administrare asupra acestor spații (sau, după caz, de proprietate sau locațiune, după expirarea perioadei prevăzute de art.33) Camera notarilor publici.

Această soluție oferă și garanția asigurării condițiilor optime desfășurării activității.

Capitolul VI consacră și largi dispoziții arhivei și registraturii birourilor pe publicitate imobiliară.

Pornindu-se de la importanța deosebită a informațiilor cuprinse în arhivele birourilor de publicitate imobiliară, s-a prevăzut expres că acestea sunt proprietate publică a statului și sunt date în păstrarea Camerelor notarilor publici, care le conservă în condițiile legii.

În scopul asigurării unei depline siguranțe a documentelor s-a prevăzut obligația Camerelor de a lua măsuri concrete de securitate a documentelor și de asigurare a unor spații corespunzătoare pentru depozitarea acestora, precum și sancțiunile aplicabile în cazul nerespectării acestor obligații.

Capitolul V reglementează, în cuprinsul a 3 secțiuni, răspunderea juridică a notarilor de carte funciară și măsurile procedurale în caz de suspendare sau excludere din profesie.

În cazul cauzării de prejudicii prin încălcarea obligațiilor lor profesionale, urmează a fi antrenată răspunderea civilă a acestora, iar pentru a se asigura o recuperare reală și integrală a prejudiciilor s-a prevăzut asigurarea la casa de asigurări a UNNP, care deja funcționează și are la rândul său obligația de a se reasigura de răspundere civilă.

Secțiunea 3 reglementează răspunderea disciplinară a notarilor de carte funciară, enumeră faptele considerate abateri și sancțiunile disciplinare care se pot aplica.

Capitolul VII "Dispoziții tranzitorii și finale" reglementează situația personalului auxiliar care funcționează în prezent la birourile de publicitate imobiliară ale judecătoriilor, care poate fi transferat la cerere, la birourile de publicitate imobiliară constituite potrivit legii, în vederea asigurării unei reale protecții sociale.

Întrucât orice modificare a legislației incidente în domeniul publicității imobiliare, de natură să ducă la o schimbare majoră a sistemului, impune rediscutarea acordului de împrumut cu Banca Mondială, propunerea de promovare a unui proiect asemănător a fost discutată cu reprezentanții acesteia privind concesiunea acestor servicii publice, dar cum arătam unor categorii de profesioniști în domeniu. În urma discuțiilor purtate între Ministerul Justiției și Banca Mondială s-a convenit efectuarea unui studiu de fezabilitate a proiectului. Acest studiu a fost efectuat în perioada mai-iunie 1999, și s-a finalizat cu un seminar la care a participat și un grup de experți internaționali, grup care s-a întrunit la București, în perioada 13-18 iunie 1999. S-au avut în vedere și opiniile

instanțelor judecătorești, cărora proiectul le-a fost transmis spre analiză, majoritatea covârșitoare a acestora opinând în sensul **că soluția degrevării instanțelor de această activitate, necontencioasă, este singura de natură a rezolva problemele cu care se confruntă în prezent activitatea de publicitate imobiliară.** *Raportul final întocmit ca urmare a efectuării studiului de fezabilitate concluzionează că proiectul de lege propus reglementează un sistem viabil, cu importante avantaje și ar putea fi promovat cu succes, în condițiile în care s-ar aduce unele modificări pentru a soluționa 3 probleme.*

O primă problemă a fost aceea a recuperării resurselor financiare avansate de stat pentru efectuarea lucrărilor de cadastru sistematic. Propunerea a fost analizată și soluționată prin introducerea art.45 care prevede că din cota încasată de Cameră în condițiile art.18 alin.2, o parte va fi preluată de oficiile teritoriale de cadastru, în condițiile ce urmează a fi reglementate prin regulamentul de aplicare a legii, sumă ce va face parte din veniturile extrabugetare ale acestora.

A doua problemă ridicată de raport a fost aceea pierderii unor sume importante de bani de către bugetul statului, sume care ar reveni notarilor de carte funciară.

În ceea ce privește veniturile bugetare acestea nu numai că nu se vor diminua, ci vor crește substanțial. Pe lângă degrevarea bugetului de cheltuieli privitoare la plata personalului, a chiriei spațiilor, a materialelor necesare, statul va beneficia de veniturile realizate prin perceperea taxelor de timbru și de impozitele ce vor fi percepute pe onorarii.

A treia problemă ridicată de raport se referă la protecția informațiilor cuprinse în arhivă, la accesul liber al populației la informații, la necesitatea unui sistem computerizat de înregistrare a lor și la colaborarea dintre birourile de publicitate imobiliară și oficiile teritoriale de cadastru în vederea actualizării permanente și simultane a acestor date. Problema a fost rezolvată prin interpretarea corelată a dispozițiilor proiectului de lege și ale legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, cu care se completează. Cap.VI reglementează, în cuprinsul art.36 și 37, amănunțit obligațiile notarilor de carte funciară legale de protecție corespunzătoare a documentelor aflate în arhivă, instituindu-se și sancțiunile aplicabile în cazul încălcării acestor obligații, (sancțiuni contravenționale).

De asemenea, pentru încălcarea acestor obligații notarii de carte funciară pot răspunde și disciplinar și civil, iar pentru asigurarea unei despăgubiri integrale, va exista casa de asigurări prevăzută de art.28.

Aceste dispoziții se completează cu prevederile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, care prevede procedura reconstituirii înscrisurilor distruse sau pierdute.

În ceea ce privește accesul la informații, acesta este asigurat prin dispozițiile art.71 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, care prevede că “informațiile din cadastrul general și publicitatea imobiliară, precum și din cadastrele de specialitate, reprezintă bun proprietate publică a statului și sunt accesibile, contra cost persoanelor fizice și juridice, cu excepția cazurilor privind siguranța națională sau alte cazuri reglementate potrivit prevederilor legale.

De asemenea, art.43 prevede că “Orice persoană interesată va putea cerceta cartea funciară și celelalte evidențe care alcătuiesc registrul cadastral de publicitate imobiliară, cu excepția evidențelor care primesc siguranța națională.”

S-a mai invocat necesitatea existenței unui sistem de înregistrare automată a datelor. Această problemă este rezolvată de Legea cadastrului și publicității imobiliare care prevede expres, în cuprinsul art.12 alin.3 și 21 alin.2 posibilitatea redării și arhivării tuturor informațiilor existente la oficiile de cadastru și la birourile de publicitate imobiliară pe suporturi accesibile echipamentelor de prelucrare automată a datelor. În plus, art.71 alin.2 prevede că sistemul informațional al cadastrului și publicității imobiliare se va integra în Sistemul Național de Informatizare al României, iar art.68 alin.2 reiterează obligația oficiilor de cadastru și birourilor de publicitate de a păstra și ocroti informațiile, inclusiv pe microfilme sau alte suporturi.

În ceea ce privește actualizarea datelor și colaborarea dintre oficiile teritoriale de cadastru și birourile de carte funciară, acestea sunt asigurate prin prevederi speciale ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996. Astfel, art.13 alin.3 și 4 prevede obligația actualizării periodice a datelor din planurile și registrele cadastrale, care se țin la zi, iar art.2 alin.3 din proiectul de lege prevede expres necesitatea colaborării dintre Ministerul Justiției, și celelalte instituții implicate pentru asigurarea schimbului necesar de informații dintre birourile de carte funciară, birourile notariale și oficiile teritoriale de cadastru.

În plus, art.46 din proiect prevede că “dacă în momentul începerii activității există în domeniul publicității imobiliare un sistem computerizat, integrat într-o rețea unitară la nivel național, acesta va fi utilizat, în continuare, în condițiile prezentei legi, fiind transferat, cu plata, în proprietatea camerelor. Există, deci, premisele creării unui sistem computerizat de înregistrare a informațiilor, iar prin cordonarea activității de către UNNP, se vor mări posibilitățile financiare de creare a acestuia, iar bugetul statului nu numai că va fi degrevat de aceste costuri considerabile, dar, în plus, va primi în condițiile prevăzute de lege și de regulament, contravaloarea acestuia. În plus, prin facilitățile fiscale oferite prin alin.3 al art.33, camerele notarilor publici vor fi stimulate să creeze cât mai rapid acest sistem, aceste facilități fiind un argument în

plus, pe lângă cele legate de avantajele evidente ale oricărui sistem computerizat, privind mărirea eficienței și ușurarea muncii. Desigur, prin regulamentul de aplicare a legii vor fi reglementate pe larg condițiile de exploatare a acestui sistem, modalitățile de acces la baza de date, tarifele de acces și modalitatea stabilirii unor standarde tehnice de uz universal pentru programul bazei de date, astfel încât să funcționeze ca un sistem unic.

Important de reținut

- **Până la 17.11.1995 întreg sistemul de publicitate mobilă și imobiliară (carte funciară și registrele de transcripțiuni și inscripțiuni) a fost organizat, condus și administrat începând cu anul 1952 de către notari.**
- **Păstrarea întregilor arhive și "supraviețuirea" sistemului de evidență s-a datorat notarilor chiar și după apariția legilor speciale nr.58 și 59/1974 când s-a dispus în unele locuri, renunțarea la acest sistem (cu deosebire a cărții funciare) pentru considerente de socializare a proprietății. Notarii au condus și păstrat în continuare aceste arhive și sisteme de evidență de o deosebită valoare juridică, economică, istorică, culturală și documentare arhivistică.**
- **Prin Legea nr.36/1995 privind notarii publici și activitatea notarială se stabilește obligația notarilor publici de a asigura înscrierea actelor de dispoziție în materia drepturilor reale autentificate de acesta. Și aceste considerente de ordin legal conduc la concluzia oportunității preluării publicității imobiliare de către notarii publici prin structurile Uniunii și Camerelor.**

Coordonarea activității de publicitate imobiliară de către UNNP, concomitent cu supravegherea acesteia de către Ministerul Justiției, constituie, în opinia noastră, cea mai potrivită soluție pentru eficientizarea activității de publicitate imobiliară.

În acest fel se vor îmbunătăți substanțial serviciile prestate pentru populație, se va asigura siguranța creditului și se vor crea condițiile cerute de organisme internaționale pentru creșterea economică, pe baza atragerii investițiilor străine în România. În plus, se vor crea surse suplimentare de venituri către bugetul de stat, față de situația actuală, când bugetul de stat pierde sume considerabile pentru întreținerea acestei activități, inclusiv pentru plata salariaților.

Față de cele de mai sus expuse, vă rugăm să fiți de acord cu proiectul de lege propus în forma anexată.