



# **GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA**

**HOTĂRÎRE** nr. \_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_  
Chișinău

**Pentru aprobarea Avizului la proiectul de  
lege privind modificarea unor acte legislative**

---

Guvernul **HOTĂRĂȘTE**:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului Avizul la proiectul de lege privind  
modificarea unor acte legislative.

**Prim-ministru**

**PAVEL FILIP**

**AVIZ**  
**la proiectul de lege privind modificarea unor acte legislative**

Guvernul a examinat proiectul de lege privind modificarea unor acte legislative, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă (nr. 203 din 12 mai 2016), și informează că acesta nu poate fi susținut din următoarele considerente.

La baza sistemului de publicitate imobiliară, reglementat de Codul civil (art. 496-511) și Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, stă principiul publicității integrale, ceea ce presupune că în registrul bunurilor imobile se înscriu toate drepturile reale, toate drepturile de creanță și raporturile juridice în legătură cu imobilele. Scopul registrului bunurilor imobile este de a concentra toată informația referitoare la statutul bunurilor imobile, pentru a asigura, pe de o parte, protecția drepturilor înregistrate, iar pe de altă parte, a oferi terțelor persoane informații ample despre situația bunului. Informația din registrul bunurilor imobile fiind publică, conform prevederilor legale, și accesibilă, inclusiv prin rețelele de telecomunicații, asigură persoanele interesate (potențiali cumpărători, bănci comerciale, notari, executori judecătorești, autorități ale statului pentru planificare și luare de decizii) cu toate datele referitoare la drepturile înregistrate asupra bunurilor imobile.

Dispersarea informației despre drepturile ce grevează terenul nu va facilita dezvoltarea pieței funciare, inclusiv creditarea în agricultură. Aici mai menționăm că, în cazul în care proprietarul va decide vânzarea terenului arendat, va fi mult mai complicat de asigurat respectarea dreptului de preemțiune al arendașului (prevăzut de art. 15 al Legii privind arenda în agricultură), avînd în vedere că în registrul bunurilor imobile va lipsi informația despre contractul de arendă.

Legislația actuală oferă soluții pentru facilitarea procedurii de depune a cererilor la oficiul cadastral. Astfel, art. 10 alin. (2) din Legea nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură prevede că, în cazul arendării mai multor terenuri, primirea cererilor se realizează de către registrator în localitatea respectivă. Această prevedere legală este aplicată în practică de către oficiile cadastrale teritoriale și, la solicitarea primăriei sau a persoanei care dorește arendarea mai multor terenuri, registratorul oficiului cadastral teritorial se deplasează în teritoriu pentru a primi cererile pentru înregistrare. Menționăm că plata pentru înregistrare în acest caz nu se mărește.

În ceea ce privește tariful perceput pentru înregistrarea contractelor de arendă, acesta este în conformitate cu prevederile Hotărîrii Guvernului nr. 770 din 2 iulie 2007 „Pentru aprobarea tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea de Stat "Cadastru" și filialele acesteia” și constituie 25 lei pentru fiecare teren, fiind un tarif sub cost aprobat în scopul facilitării înregistrării contractelor de arendă a terenurilor agricole în registrul bunurilor imobile.

Astfel, considerăm că reglementările existente asigură o procedură simplă, la costuri minime, de înregistrare a contractelor de arendă a terenurilor agricole în registrul bunurilor imobile, permițând, totodată, atât concentrarea informației într-un singur registru, pentru a oferi protecția drepturilor părților implicate în tranzacție, cât și transparența necesară referitoare la statutul bunului imobil.

Potrivit autorilor, proiectul este elaborat în scopul simplificării procedurii și relațiilor de arendă. Soluția propusă de autori, potrivit notei informative la proiect, rezultă din ipoteza că este necesară reînregistrarea contractelor de arendă a terenurilor agricole la fiecare 3 ani.

În acest sens, remarcăm că art. 43 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 și art. 10 din Legea nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură prevăd cazurile în care contractele de arendă se înregistrează la oficiul cadastral teritorial sau la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole, și nu termenul arendei. Termenul arendei este stabilit în Codul civil. Astfel, termenul arendei nu poate fi mai mic de un an și mai mare de 99 ani. Prin urmare, este total greșit argumentul privind reînregistrarea contractelor de arendă a terenurilor agricole la fiecare 3 ani. Părțile pot din start să încheie contracte de arenda pe un termen mai mare de 3 ani, care va fi supus înregistrării o singură dată.

Cît privește majorarea termenului contractelor supuse înregistrării obligatorii la oficiul cadastral teritorial de la 3 la 5 ani, remarcăm că unul dintre mecanismele de consolidare a terenurilor agricole se realizează prin exercitarea de către arendaș a dreptului de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a terenului arendat, iar conform art. 508 alin. (1) și alin. (2) lit. e) din Codul civil, dreptul de preemțiune devine opozabil doar în cazul înscrierii acestuia în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, în cazul înregistrării contractelor de arendă la autoritatea administrației publice locale, arendașul este lipsit de posibilitatea de a opune dreptul său de preemțiune față de terț, iar pentru ca dreptul de preemțiune să devină totuși opozabil, arendașul va fi nevoit să înscrie aceste drepturi în Registrul bunurilor imobile, suportînd costuri identice înregistrării contractului de arendă.

Totodată, art. 497 alin. (1) din Codul civil prevede că înscrierile făcute în Registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

Cît privește propunerea de modificare a art. 43 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, atenționăm că alineatul respectiv se referă inclusiv la înregistrarea dreptului de folosință a bunului imobil, care este mult mai larg decît dreptul de arendă.

Suplimentar, menționăm că proiectul vine în contradicție cu art. 39 alin. (1) lit. r) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care stabilește că secretarul consiliului local sub autoritatea primarului înregistrează contractele de locațiune sau, după caz, contractele de arendă a bunurilor imobile pe un termen mai mic de 3 ani și art. 911 din Codul civil, care prevede că „contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispozițiile

cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel", iar art. 876 din Codul civil statuează că „contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile”.

De asemenea, trebuie menționate și cazurile când secretarii primăriilor înregistrează contracte de arendă asupra unor bunuri transmise anterior în arendă în baza unor contracte ale căror efecte nu încetaseră. Astfel de cazuri au generat conflicte, pe de o parte, între arendașii aceluiași bun și proprietar, iar pe altă parte, între aceștia și primării.