



AVIZ
referitor la proiectul de Lege privind
obligațiunile ipotecare

Analizând proiectul de **Lege privind obligațiunile ipotecare**, transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.142 din 13.07.2005,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil proiectul de lege, cu următoarele observații și propuneri:

1. Proiectul de lege are ca obiect de reglementare stabilirea condițiilor și a cadrului general pentru emisiunea de obligațiuni ipotecare, precum și stabilirea drepturilor și obligațiilor conferite de acestea deținătorilor lor.

Se urmărește astfel crearea unui cadru legal adecvat refinanțării operațiilor de creditare ipotecară, prin integrarea unor elemente de noutate specifice acestor emisiuni, prin asimilarea unor repere deja integrate în spațiul legislativ european, precum și valorificarea unor modele și practici deja testate.

Se are în vedere o selectare riguroasă a creanțelor ipotecare ce garantează emisiunile, oferirea unor condiții privilegiate de realizare a drepturilor de creanță decurgând din acestea, prin imunizarea portofoliilor care le garantează față de orice executare silită pornită de un terț față de emisiunea respectivă și față de orice plan de reorganizare judiciară sau de lichidare de active potențial prejudiciante pentru investitori.

Detalierea cadrului normativ se va realiza printr-o legislație secundară emisă în aplicarea legii.

Prin obiectul său de reglementare, proiectul se încadrează în categoria legilor ordinare, întrucât domeniul reglementat nu este rezervat legilor organice.

În aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Titlul proiectului trebuie precedat de titulatura organului emitent, potrivit următoarei formule:

„PARLAMENTUL ROMÂNIEI
CAMERA DEPUTAȚILOR SENATUL”

3. Pentru respectarea prevederilor art.40 alin.(2) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, după titlu trebuie redată formula introductivă care cuprinde denumirea autorității emitente și exprimarea hotărârii de adoptare a legii, în următoarea redactare:

„Parlamentul României adoptă prezenta lege”.

4. Menționăm că normele de tehnică legislativă nu agreează procedeul alcătuirii capitolelor din unul sau două articole, cum este cazul Cap.III, VII, IX, X și XI. De aceea, supunem spre reflecție o posibilă resistemizare și reamenajare a dispozițiilor normative, astfel încât capitolele să constituie elemente structurale ample, cu respectarea legăturii tematice dintre norme.

5. La art.2 pct.4, întrucât Legea nr.190/1999, invocată în text, după adoptare a suferit numai modificări, nu și completări, pentru o informare corectă, este necesară eliminarea cuvintelor „și completările”.

La pct.9, semnalăm că denumirea „drepturi accesorii” reprezintă de fapt „garanții”, constituite sau cesionate în favoarea creditorilor, cu scopul de a garanta rambursarea sumei investite, fapt pentru care sugerăm înlocuirea termenului.

La pct.14 și pct.15, precizăm că potrivit exigențelor de tehnică legislativă, atunci când în cuprinsul unui act normativ se citează un alt act normativ, titlul se redă numai când acesta este invocat pentru prima dată, pentru a nu se încărca excesiv cuprinsul reglementării. De aceea, ținând seama că titlul Legii nr.297/2004 a fost redat la pct.12, pentru suplețea textului proiectului, nu mai este necesară repetarea acestuia.

6. **La art.3 alin.(2)**, pentru o exprimare proprie stilului normativ, sintagma „indicate la art.2” trebuie înlocuită cu sintagma „prevăzute la art. 2”.

7. **La art.7**, semnalăm omisiunea numerotării cu alin.(4) a ultimului alineat care debutează cu formularea „Limita maximă generală în care este permisă...”

8. **La art.13**, sugerăm a fi analizată și posibilitatea de includere între prestatorii serviciilor de agent a notarilor publici, care, potrivit Legii nr.36/1995, Legea notarilor publici și a activității notariale, cu modificările și completările ulterioare, prin atribuțiile conferite în legătura cu Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare, pot fi factori importanți în derularea și garantarea operațiilor ce se au în vedere.

9. **La art.20 alin.(1) lit.a)**, pentru corectitudinea informației, sintagma „Legea nr.58/1998” trebuie înlocuită cu „Legea privind activitatea bancară nr.58/1998, republicată”.

10. Este de supus reflecției dispoziția prevăzută de art.22, prin care emitentul de obligațiuni poate achiziționa obligațiuni ipotecare în sensul ca, pe lângă lipsa dreptului de vot în adunarea deținătorilor de obligațiuni, el să nu primească nici dobânzi pentru aceste obligațiuni, așa cum cer principiile consacrate de lege pentru o situație identică în privința obligațiunilor. Mai mult, odată dobândite de către emitent, pentru aceste obligațiuni ipotecare trebuie să opereze legal confuziunea.

11. **La art.23 alin.(5)**, pentru redarea exactă a formulării juridice adecvate, propunem înlocuirea sintagmei „înscierea la arhivă a dreptului de garanție asupra creditelor ipotecare în portofoliu” cu cea de „înscierea la arhivă a **dreptului de garanție reală mobilă asupra creanței ipotecare ...**”.

Totodată, sugerăm a reflecta asupra dispozițiilor cuprinse în **alin.(6)**. Dispensa de formalități de publicitate în cartea funciară a imobilului, pentru constituirea ipotecii asupra unui imobil, o dată cu creanța pe care o garantează, este o **derogare** de la Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. Deci textul trebuie să cuprindă formula consacrată în acest sens, anume „prin derogare de la ...”. În al doilea rând, o asemenea dispensă își află locul firesc **în legea privind creditele ipotecare**, nu în cea privind obligațiunile ipotecare care sunt **subsecvente creditului ipotecar** și, în nici un caz, nu decurg cu

necesitate din aceasta, nu sunt un efect obligatoriu al creditului ipotecar. Apoi, dacă dispoziția derogatorie privind dispensa apare abia acum în legea obligațiunilor ipotecare, ea este tardivă și devine inutilă, pentru că la contractarea creditului ipotecar este posibil să se fi comunicat formalitățile de publicitate în cartea funciară dacă creditorul a cerut-o, beneficiarul creditului neputând refuza, prevalându-se de această dispensă, întrucât la acel moment nu se cunoaște dacă va fi cândva ulterior vorba de vreo emisiune de obligațiuni ipotecare în a cărei portofoliu va intra și respectivul credit ipotecar.

Sugerăm eliminarea dispoziției privind această dispensă, care nu aduce nici un avantaj deținătorilor de obligațiuni ipotecare, iar pe de altă parte, sparge unitatea și uniformitatea de **tratament legal** al regimului de constituire a ipotecii, afectând serios securitatea juridică în privința informării oricărui terț interesat. Teza a doua a enunțului alin.(6), consecință a regulii dispensei, cade de la sine prin renunțarea la dispensă, oricum nerezolvând mare lucru câtă vreme nu poate constitui o atestare exactă a faptului că asupra imobilului n-ar fi constituită vreo altă ipotecă, ci numai că aceasta nu figurează în baza de date a arhivei de **garanții reale mobiliare**. Propunem deci, cu certitudinea că nu este nici cum afectată vreo garanție a investitorilor în obligațiuni ipotecare, eliminarea dispoziției de la alin.(6).

12. La art.28, pentru motivul prezentat anterior, urmează să se elimine titlul Legii nr.31/1990, întrucât a fost redat la art.8.

Pentru același considerent, la art.33 alin.(1) și (2) și art.35 alin.(1) lit.b), urmează să se elimine titlul Ordonanței Guvernului nr.10/2004, întrucât a fost redat la art.31 alin.(2) lit.a).

13. La art.37 alin.(2) lit.a), întrucât potrivit art.1 alin.(3) din Legea nr.348/2004 privind denominarea monedei naționale, cu modificările și completările ulterioare, de la data de 1 iulie a.c. unitatea monetară națională a României este leul nou, este necesară exprimarea în lei noi a cuantumului amenzii.

Totodată, pentru uniformitate în redactarea actelor normative, textul trebuie reformulat astfel:



„a) cu amendă de la lei RON la ... lei RON”.

La alin.(5) al aceluiași articol, norma trebuie reformulată astfel încât să rezulte că persoanele împuternicite pot să aplice și sancțiunea, nu numai să o constate, astfel cum s-a prevăzut la alin.(4).

La alin.(6), pentru un plus de rigoare în redactare, expresia „prevederile alin.(2), (3), (4) și (5)” propunem să fie înlocuită cu expresia „prevederile alin.(2)-(5)”

La alin.(7), întrucât Ordonanța Guvernului nr.2/2001 a fost aprobată prin lege cu modificări și completări, după care a mai suferit atât modificări, cât și completări, pentru corectitudinea informării, urmează să se introducă mențiunea „și completări”, după sintagma „aprobată cu modificări”, respectiv „și completările”, după cuvintele „cu modificările”.

14. La art.39, formularea „intră în vigoare în termen de 30 de zile” este imprecisă, sugerând că legea poate intra în vigoare oricând în acest interval. De aceea, propunem ca aceasta să intre în vigoare la 30 de zile de la data publicării.


PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU

București
Nr.1051/20.07.2005