

**AVIZ**  
**referitor la propunerea legislativă privind**  
**băncile de credit ipotecar**

Analizând **propunerea legislativă privind băncile de credit ipotecar**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.412 din 08.09.2005,

**CONSILIUL LEGISLATIV**

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

**Avizează favorabil propunerea legislativă**, cu precizarea că proiectul se încadrează în categoria legilor ordinare, domeniul nefiind rezervat legilor organice, iar prima Cameră sesizată este Senatul.

Precizăm că, anterior, s-a mai primit de la Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.142 din 13.07.2005, un proiect de lege cu obiect de reglementare identic, pentru care s-a emis Avizul nr.965/18.07.2005.

**PREȘEDINTE**  
  
**dr. Dragoș ILIESCU**  


București

Nr. *1258/15.09.2005*



Birou Parlamentar  
Ep. 412  
16.09.2005

**AVIZ**  
**referitor la propunerea legislativă pentru completarea  
Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996**

Analizând propunerea legislativă pentru completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.BP419 din 08.09.2005,

**CONSILIUL LEGISLATIV**

3p412.  
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 propunerea legislativă**, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, intervențiile legislative vizând reglementarea constituirii ipotecii asupra unui bun imobil viitor.

Prin conținut și obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare.

În aplicarea prevederilor art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată cu dezbateră și adoptarea propunerii legislative este Senatul.

2. La **partea introductivă a art.I**, pentru o exprimare specifică stilului normativ, trebuie înlocuită sintagma „articolul 49<sup>1</sup>” prin „art.49<sup>1</sup>”.

3. La **textul art.49<sup>1</sup> alin.(2)**, pentru realizarea unui acord gramatical corect, trebuie reformulată partea de debut, astfel:

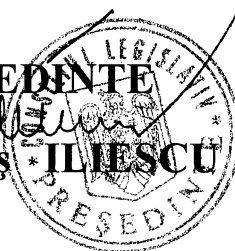
„În cazul înscrierii provizorii”.

La **alin.(5)**, pentru a evita eventualele confuzii în interpretare, recomandăm înlocuirea verbului „demonstrează” prin „probează”.

4. La **art.II**, semnalăm că trebuie eliminată sintagma „Partea I” ca inutilă, deoarece art.5 din Legea nr.202/1998 privind organizarea Monitorului Oficial al României prevede că legile se publică în Partea I a acestei publicații oficiale.

PRESEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU



București

Nr. 1259/15.09.2005



Biroul permanent al Senatului  
Ep. 4/2 21.09.2005

**AVIZ**  
**referitor la propunerea legislativă privind  
securitizarea creanțelor**

Analizând **propunerea legislativă privind securitizarea creanțelor**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.BP 412 din 8.09.2005,

**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 propunerea legislativă**, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare introducerea de noi instrumente financiare, creându-se cadrul adecvat refinanțării operațiunilor comerciale în general, prin lărgirea spectrului de creanțe care pot susține o emisiune de valori mobiliare, de la creanțe garantate ipotecar la creanțe de orice natură, inclusiv creanțe negarantate, valorificarea lor făcându-se prin emisiuni de valori mobiliare garantate cu acestea, de către entități specializate și nu de către titularul originar al creanței înscrise, precum și diversificarea regimului juridic al acestor instrumente financiare.

Originalitatea sistemului presupune o abordare normativă mai complexă în conținut, în vederea protejării drepturilor creditorilor cedentului și a celor ale investitorilor, cum și încredințarea acestor activități unor societăți specializate și autorizate, impunerea unor limitări la achiziționarea de creanțe și instituirea unor forme de supraveghere reciprocă între societățile de administrare, societățile de management de portofolii și agent/investitori.

Prin natura reglementărilor, proiectul se încadrează în categoria legilor ordinare, întrucât domeniul vizat nu este rezervat legilor organice.

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

2. Menționăm faptul că, la data de 13.07.2005, Secretariatul General al Guvernului a trimis spre avizare cu adresa nr.142 din acea dată, proiectul de lege privind securitizarea creanțelor, act normativ cu conținut identic (în afara unei inadvertențe de numerotare la art.43) pentru care s-a trimis avizul favorabil cu observații și propuneri nr.1034 din 20.07.2005. În aceste condiții vom reitera observațiile și propunerile făcute anterior, cu unele adaosuri privind remarci de tehnică legislativă.

3. Semnalăm că multe aspecte interesând arhitectura sistemului preconizat, cum sunt opțiunile de structurare a operațiunilor, respectiv criteriile de securitizare în mod individual ori gruparea în portofolii gata instituite, garantarea unor emisiuni de instrumente financiare cu portofolii statice ori dinamice, administrarea portofoliilor de creanțe chiar de către cedent, presupun reglementări de ordin primar, care însă, potrivit Expunerii de motive sunt considerate nerecomandabile, urmând a reveni în competența de reglementare a autorităților pieții și participanților, ceea ce lasă în prezent loc la o reglementare insuficientă.

4. Potrivit exigențelor de tehnică legislativă, nu este recomandabil ca un capitol să fie alcătuit din unul sau două articole, cum este cazul Capitolelor 8, 9 și 10, motiv pentru care sugerăm resistemizarea și reamenajarea dispozițiile normative, cu respectarea legăturii tematice dintre norme, astfel încât capitolele să devină mai ample.

5. 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 introdusă formula introductivă care cuprinde denumirea autorității emitente și exprimarea hotărârii de adoptare a legii, în următoarea redactare:

„Parlamentul României adoptă prezenta lege”.

6. La **art.1** pentru a evita repetarea în aceeași frază a termenului „scop”, propunem reformularea textului, astfel:

„Art.1. - Prezenta lege stabilește principiile și cadrul general pentru utilizarea creanțelor în scopul obținerii de finanțare prin

intermediul securitizării acestora și reglementează drepturile și obligațiile părților la o operațiune de securitizare”.

7. La **art.2 alin.(2) lit.e)**, pentru exprimare adecvată, sugerăm înlocuirea expresiei „specificate la lit.”, cu expresia „prevăzute la lit.”.

8. Cu referire la definiția prevăzută de **art.3 pct.7**, semnalăm că, sintagma „drepturi accesorii” reprezintă de fapt „garanții” constituite sau cesionate în favoarea titularului de creanță, pentru a asigura îndeplinirea acestuia, fapt pentru care sugerăm înlocuirea termenului.

La **pct.9**, pentru redactarea corectă a normei de trimitere, cuvintele „Secțiunea 2” trebuie redactate sub forma „Secțiunea a doua”.

Totodată, întrucât în text nu mai este invocat un alt act normativ, mențiunea „din prezenta lege” poate fi eliminată ca fiind de prisos. Această ultimă observație este pertinentă și pentru art.20, art.33 lit.h) și art.43 alin.(1) lit.f).

La **pct.12**, întrucât după adoptare, Legea nr.297/2004 a mai suferit unele intervenții legislative, pentru o informare completă, după titlul acesteia urmează să se introducă precizarea „cu modificările și completările ulterioare”.

În același context, menționăm că potrivit exigențelor de tehnică legislativă, atunci când în cuprinsul unui act normativ se citează un alt act normativ, titlul acestui se redă numai când este citat pentru prima dată, pentru a nu se încărca excesiv textul reglementării. De aceea, ținând seama că titlul Legii nr.297/2004 este redat în cuprinsul pct.12, propunem eliminarea acestui titlu din cuprinsul pct.14 și acolo unde este cazul, în situații asemănătoare.

9. La **art.6 alin.(2)**, pentru uniformitate de redactare, sintagma „menționat la alin.”, urmează să fie înlocuită cu aceea de „prevăzut la alin.”. Pentru aceleași rațiuni și expresia „potrivit alin.(1)” din art.8 alin.(2) și aceea de „menționate la alin.” existentă în art.29 alin.(3) precum și cea de „precizate la alin. ...” din art.43 alin.(5) urmează a fi înlocuite corespunzător.

La **art.29 alin.(2)**, sintagma „conform alin.(1)” și „potrivit alin.(2)” de la alin.(5) urmează a fi înlocuite cu „conform prevederilor alin.(1)”, respectiv, cu „potrivit prevederilor alin.(2)”.

10. Prevederile **art.8 alin.(1)** nu asigură satisfăcător identificarea creditorilor cedentului și cunoașterea de către aceștia a cesiunii, deoarece se

presupune că afișarea la sediul cedentului are în vedere pe cei neidentificați ca nume, firmă, domiciliu sau sediu, iar despre ceilalți, se presupune că sunt cunoscuți și că li se transmite individual o scrisoare recomandată, dar textul **nu obligă**, existând o formulare disjunctivă „fie ... fie”.

Cum acțiunea pentru anularea cesiunii de creanță care afectează interesele creditorilor cedentului prevede, potrivit alin.(2), un termen cu caracter prescriptiv de numai 30 de zile, soluția aleasă - „de a reduce drastic perioada de expunere a cesiunii de creanțe” și, deci, a riscului investitorilor la acțiunea în anulare din partea creditorilor cedentului, prin realizarea **unei publicități reale și eficiente** a tranzacției sub aspectele sale esențiale - așa cum se arată în Expunerea de motive la pag.3 pct.i) - nu îndeplinește acest deziderat. De altfel, în speță este vorba de ipoteza acțiunii pauliene (art.975 Cod civil) și este greu de crezut că cedentul ar efectua asemenea cesiuni de creanță *ob fraudem creditorum*, mai cu seamă în vederea securizării creanțelor, adică transformarea lor în instrumente financiare.

Propunem revederea textului și sugerăm a fi introdusă o declarație sub răspundere penală dată de cedent, autentificată de notarul public, privind identificarea numelui, firmei, a tuturor creditorilor cedentului cum și a domiciliului sau sediilor acestora și, doar în cazul în care scrisoarea recomandată cu confirmare de primire este returată, adresantul nefiind cunoscut, se poate proceda la acea publicație făcută la sediul cedentului.

Totodată, pentru un plus de rigoare în redactarea textului, propunem înlocuirea expresiei „conform Legii nr.64/1995”, prin expresia „conform **prevederilor** Legii nr.64/1995”.

**11.** Definiția dată la **art.12** pentru „vehiculul investițional”, este contradictorie, deoarece se referă la o „entitate constituită ca **fond de securizare** pe baza unui contract de societate civilă sau societate comercială pe acțiuni”, dar același fond, potrivit art.3 pct.9, apare ca fiind „**fără personalitate juridică**”, constituit pe bază de societate civilă, deci trimiterea la societatea comercială pe acțiuni, **care are personalitate juridică**, este omisă în acest ultim text. Propunem, deci, o corelare a acestor articole.

**12.** La **art.13** teza negativă promovată de acest articol ar impune corelativ stabilirea concretă a modului de funcționare, cine și în ce calitate acționează în numele acestui operator.

**13.** La **Cap.III Secțiunile 2 și 3**, trebuie renumerotate, astfel: „Secțiunea a II-a, Secțiunea a III-a”

**14.** La **art.17 alin.(1)**, pentru respectarea prevederilor Legii nr.348/2004 privind denominarea monedei naționale, cu modificările și completările ulterioare, urmează ca cifra care semnifică valoarea capitalului inițial minim al fondului de securitizare să fie exprimată în lei RON.

Reiterăm observația și pentru art.20 și art.43 alin.(2) unde se stabilesc amenziile contravenționale.

**15.** La **art.20**, referitor la societatea de securitizare, care este definită prin art.3 pct.18 „vehicul investițional constituit ca societate comercială pe acțiuni”, aceasta nu ar trebui să facă obiectul unei secțiuni separate, întrucât se subsumează noțiunii prevăzute la art.12 și se poate include ca articol în Secțiunea 2, cu atât mai mult cu cât, **administrarea** fondurilor cât și a societăților de securitizare (deci a societății comerciale pe acțiuni), potrivit art.21 se face sub forma unei societăți pe acțiuni.

**16.** La **art.21 alin.(1)**, pentru corelare în plan terminologic cu Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, expresia „societății pe acțiuni” trebuie înlocuită cu expresia „societății **comerciale** pe acțiuni”.

**17.** La **art. 22**, întrucât ipoteza „Activitățile prevăzute la lit.c) și f) sunt obligatorii” este redată sub formă de alineat, nemarcat, aceasta trebuie numerotată cu alin.(2) și, ca urmare, actualul alin.(2) devine alin.(3).

**18.** La **art.23 alin.(1)**, ținând seama că Legea nr.58/1998 a fost republicată, pentru o informare corectă, este necesară introducerea acestei mențiuni după numărul legii, observație pertinentă și pentru art.29 alin.(4).

Observația este valabilă și pentru **art.41**, cu referire la Legea nr.64/1995, la care se adaugă și expresia „cu modificările și completările ulterioare”.

**19.** Ca o remarcă generală, după parcurgerea celor două Capitole, III și IV se constată că succesiunea tezelor apare ca o structură piramidală, pornindu-se de la celula „vehiculului investițional” acesta fiind însă **înființat** de persoana juridică având ca obiect de activitate, administrarea, potrivit art.22 alin.(1) lit.a) și, deci, ordinea de expunere este inversă. Pentru o înțelegere metodică a materiei, ar fi trebuit să se

pornească cu reglementarea privind organizarea și funcționarea acestui **pilon de bază** a sistemului, care încheie potrivit art.22 alin.(2), contract de administrare cu vehiculul investițional.

**20.** Semnalăm că prevederile art.24 se referă la un contract încheiat între emitent (deci o societate civilă sau o societate comercială pe acțiuni) cu una sau mai multe societăți de management de portofolii.

Societatea de management de portofolii răspunde față de vehiculul investițional, precum și față de deținătorii de instrumente financiare, potrivit **art.25**, pentru orice pierdere ca urmare a neîndeplinirii, a îndeplinirii cu întârziere ori necorespunzătoare a obligațiilor ce-i revin.

Nu se înțelege atunci de ce, când nu se încheie și un contract de către administratorul vehiculului investițional cu societatea de management de portofolii, administratorul vehiculului investițional răspunde **solidar cu societatea de management**, pentru orice pierdere suferită de către deținătorii de instrumente financiare securitizate ca urmare a neîndeplinirii, a îndeplinirii cu întârziere ori necorespunzătoare **a obligațiilor ce-i revin**.

Textul creează o ambiguitate de relații, care trebuie clarificată.

În orice caz, pe fond, este imperativ necesar să observăm că întreaga amenajare a acestui demers de „securitizare” a creanțelor nu face decât aplicațiunea *mutatis mutandis* a prevederilor din Legea nr.297/2004 privind piața de capital referitoare la organismele de plasament colectiv (OPC), deși **societățile de investiții** sunt cu totul altceva decât „vehiculul investițional” din proiectul supus avizării, iar „**fondurile de investiții**” sunt fonduri **monetare**, ceea ce nu este cazul în speță, unde analogia corectă trebuia făcută cu „fondurile de creanțe”, construcție cu totul diferită și al cărui rezultat final ar fi fost tot securitizarea. Sugerăm, de aceea, o revedere a proiectului, întrucât o seamă de soluții, precum accesul titularilor de obligații la debitorul cedat, de exemplu, sunt antinomice, abolind însăși ideea securitizării care presupune că instrumentul financiar rezultat este „tranzacționabil”, antinomic față de raportul obligațional fundamental și alte caractere definitorii pentru titlurile de credit, iar nu înghețare și revenire la raporturile obligaționale inițiale.



**21.** Ipoteza prevăzută de **art.26 alin.(3)** constituie un caz special care justifică prezența sa nu ca alineat, ci ca articol, presupunând și amplificarea drepturilor administratorului.

**22.** La **art.33**, întrucât articolul este alcătuit dintr-un singur alineat acesta nu mai trebuie numerotat.

La **lit.g)**, propunem înlocuirea expresiei „de la art.32”, neriguroasă într-un act normativ, cu expresia „prevăzute la art.32” și eliminarea mențiunii „din prezenta lege”, din cuprinsul lit.h), ca fiind de prisos.

**23.** La **art.40 alin.(1)**, pentru precizia normei de trimitere, propunem înlocuirea sintagmei „Dispozițiile Secțiunii a 6-a - Reorganizarea din Legea”, prin sintagma „Dispozițiile Secțiunii a 6-a „Reorganizare” a **Capitolului III din Legea**”.

**24.** La **art.41**, pentru precizia normei este necesară menționarea expresă a articolelor din Legea nr.64/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de la care operează derogarea.

La același articol, teza prevăzută de pct.(ii), respectiv „adjudecarea portofoliului în contul creanțelor pe care le au față de averea debitorului, **fără obligația efectuării formalităților față de terți**” apare ca fiind discriminatorie, contrară măsurilor de transparență necesară desfășurării unei proceduri de faliment.

Propunem revederea acesteia.

**25.** La **art.42 alin.(2) lit.c)**, trimiterea făcută la „ordinea stabilită de lege”, este evazivă, necesitând a se concretiza dacă este aplicabil Codul de procedură civilă sau, dimpotrivă, o altă lege.

**26.** La **art.43 alin.(1) și (2)**, dintr-o inadvertență de numerotare a enumerărilor, se începe la alin.(1) cu „lit.e” și la alin.(2) cu „lit.c)”, în loc de a se respecta ordinea, respectiv „lit.a)” în ambele cazuri. În acest sens se impune rectificarea necesară.

La **alin.(1) lit.b)**, propunem eliminarea mențiunii „din prezenta lege” întrucât se subînțelege.

La **alin.(2)**, în plus față de observația formulată anterior privind exprimarea amenzilor contravenționale în lei RON, pentru respectarea caracterului unitar în redactarea actelor normative, propunem înlocuirea expresiei „săvârșirea contravențiilor prevăzute”, prin expresia „**Contravențiile prevăzute**”.

La **alin.(3)** și **(4)**, întrucât ne aflăm în cadrul art.43 nu mai este necesară menționarea acestuia, urmând să se elimine expresia „art.43”.

La **alin.(5)**, propunem o îmbunătățire redacțională, prin înlocuirea sintagmei „contravențiilor precizate la alin.(1)”, prin sintagma „contravențiilor prevăzute la alin.(1)”.

La **alin.(6)**, pentru o exprimare specifică domeniului, propunem înlocuirea sintagmei „Prevederile privind contravențiile și sancțiunile se completează”, prin sintagma „Prevederile referitoare la contravenții se completează”.

Totodată, întrucât Ordonanța Guvernului nr.2/2001 a fost aprobată prin lege cu modificări **și completări**, după care a mai suferit intervenții legislative sub forma modificărilor **și completărilor**, pentru o informare corectă și completă, sintagma „aprobată cu modificări” trebuie înlocuită cu sintagma „aprobată cu modificări și completări”, iar cuvintele „cu modificările”, înlocuite cu mențiunea „cu modificările și completările”.

**27.** La **art.45**, întrucât Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, după ultima republicare nu a mai suferit alte intervenții legislative, mențiunea „cu modificările și completările ulterioare” trebuie eliminată, ca incorectă.

**28.** La **art.47**, norma privind intrarea în vigoare a legii **în termen de 30 de zile** este imprecisă întrucât sugerează că aceasta poate intra în vigoare oricând în această perioadă. De aceea, sintagma „intră în vigoare în termen de 30 de zile” trebuie înlocuită cu sintagma „intră în vigoare la 30 de zile”.

**PREȘEDINTE**  
  
**dr. Dragoș ILIESCU**  


București  
Nr. *1274/20.09.2005*



**AVIZ**  
**referitor la propunerea legislativă privind  
obligațiunile ipotecare**

Analizând **propunerea legislativă privind obligațiunile ipotecare**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B412 din 08.09.2005,

**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 propunerea legislativă**, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă 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, făcând parte dintr-un pachet legislativ, compus din cinci proiecte.

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, propunerea legislativă 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. Menționăm că Secretariatul General al Guvernului a transmis spre avizare, cu adresa nr.142 din 13 iulie 2005, un proiect de lege al cărui titlu și conținut sunt identice cu cel de față, fiind emis avizul favorabil cu observații și propuneri nr.1051 din 20 iulie 2005, care va fi reiterat, cu două completări de tehnică legislativă.

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

„PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
CAMERA DEPUTAȚILOR SENATUL”

4. 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”.

5. 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.

6. **La art.2 partea introductivă**, pentru respectarea regulilor gramaticale, este necesar a se înlocui expresia „au următoarea semnificație” prin „au următoarele semnificații” și, întrucât textul conține enumerări prezentate distinct, în acord cu prevederile art.47 alin.(1) din Legea nr.24/2000, republicată, acestea necesită a se identifica prin utilizarea literelor alfabetului și nu prin cifre arabe, ceea ce contribuie și la respectarea uniformității redactării proiectului.

La același articol **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.

**7. La art.13**, sugerăm a fi analizată și posibilitatea de includere între prestatorii serviciilor de agent, a notarilor publici care, potrivit Legii notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, 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.

**8. 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”.

**9.** 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.

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

Totodată, sugerăm a se 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 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).

**11. 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).

**12. 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, este necesar a se înlocui cuvântul „precizate” prin „prevăzute”, iar expresia „prevederile alin.(2), (3), (4) și (5)” o 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”.

**13. 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. 



**AVIZ**  
**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și  
completarea Legii nr.190/1999 privind creditul  
ipotecar pentru investiții imobiliare**

Analizând **propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B412 din 8.09.2005,

**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 propunerea legislativă**, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările ulterioare, în scopul îmbunătățirii cadrului legislativ existent pentru facilitarea dezvoltării pieței creditului ipotecar, creându-se astfel condițiile pentru adoptarea legislației secundare a acestei piețe, până la sfârșitul lunii septembrie a.c.

În acest sens, proiectul vizează modificări de ordin terminologic, definiții, stabilirea elementelor esențiale ale contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare, aspecte de carte funciară în materie, asigurarea unei flexibilități în contractele de asigurare cum și procedurile specifice în cazul cesiunii creanțelor ipotecare.

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



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

2. Semnalăm faptul că Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.142 din 13.07.2005 a transmis spre avizare un proiect de lege pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, care este aproape total identic, doar cu unele aspecte modificate privind tehnica legislativă, pentru care s-a emis avizul favorabil nr.996 din 18 iulie 2005, cu observații și propuneri.

În această situație vom reitera observațiile și propunerile anterioare, cu completările de rigoare.

3. Având în vedere amploarea intervențiilor legislative, care vizează întregul text al legii în vigoare, ar fi fost recomandabilă adoptarea unui act normativ nou și, ca urmare, abrogarea Legii nr.190/1999, cu modificările ulterioare.

4. La **art.I**, pentru respectarea uzanțelor normative în cazuri cu obiect asemănător, recomandăm comasarea pct. 1 și 2 într-unul singur, a cărui parte dispozitivă va avea următorul cuprins:

„1. Titlul Capitolului I se modifică și va avea următorul cuprins:

„Capitolul I

Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare. Definiții”

Observația este valabilă, în mod corespunzător și pentru situațiile similare prevăzute la pct.11 și 12, 26 și 27, precum și 34 și 35.

Pe cale de consecință, este necesar a se renumera punctele art.I.

Totodată, pentru conformitate cu normele de tehnică legislativă, partea dispozitivă a punctelor de modificare trebuie redactată potrivit următorului model:

„**Articolul .... se modifică și va avea următorul cuprins:**”.

5. În textul propus la pct.4 pentru **art.2 lit.g)**, pentru înțelegerea exactă a tezei juridice dorite, textul necesită o îmbunătățire redacțională, motiv pentru care sugerăm următoarea redactare:

„... investiții având ca obiect, cumpărarea, schimbul, construcția unui imobil sau orice alt mod de dobândire a dreptului de proprietate a unui imobil prin plată, **precum și**, dar fără a se limita la **acestea**, amenajarea **unui imobil**, reabilitarea, consolidarea sau extinderea acestuia”.

În acest fel, activitățile de amenajare, de reabilitare, consolidare sau extindere a unor imobile, nu mai devin subsecvente modului de dobândire precizat în prima teză a dispoziției, putându-se crea astfel o vocație și pentru supraetajări, expertizări etc.

6. Deoarece Cap.I al actului de bază este alcătuit din art.1-5, articolele cuprinse în Cap.I<sup>1</sup> trebuie introduse după aceste articole.

7. La **art.3<sup>1</sup> alin.(4)**, construcția juridică a ipotezei este defectuoasă, neputându-se vorbi de „servituți accesorii”, acestea reprezentând un drept real principal, motiv pentru care propunem textul înlocuitor „... servituțiile **existente** asupra imobilului ipotecar”.

8. La partea dispozitivă a pct.10 având în vedere faptul că art.6 și 7, propuse pentru abrogare, alcătuiesc Cap.II, propunem reformularea textului, astfel:

„10. Capitolul II alcătuit din articolele 6 și 7 se abrogă”.

9. La partea dispozitivă a pct.13, pentru precizia normei, recomandăm reformularea textului, astfel:

„13. Titlul Secțiunii 1 a Capitolului III se modifică și va avea următorul cuprins:”, urmează a se reda titlul secțiunii respective.

Observația este valabilă, în mod corespunzător, și pentru situația similară prevăzută la pct.22.

10. La **art.16 alin.(1)**, rândul 1, pentru fluența exprimării, propunem sintagma:

„Art.16. - (1) În cazul ipotecării unei construcții ...”.

11. La **art.17 teza a doua**, pentru a evidenția caracterul **de garanție reală mobilă**, supusă unor prevederi speciale prin Capitolul V, propunem adăugarea sintagmei „care sunt stabilite prin **polița de asigurare**”, ce urmează a fi plasată după expresia „... prevăzut mai sus”, din rândul penultim.

12. La **art.20**, pentru marcarea momentului de calcul a dobânzilor cuvenite, propunem adăugarea sintagmei „**la data operării rezilierii**”, care încorporată în text va reda teza, astfel:

„... cu dobânzile aferente la data operării rezilierii, devine exigibilă”.

13. Semnalăm faptul că prin rezilierea de plin drept a contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare, obiectul ipotecii s-a

schimbat, el constând **într-o sumă de bani**, operație care trebuie notată în cartea funciară, pentru a păstra rangul creanței inițiale.

În acest sens, propunem includerea unui articol corespunzător.

**14.** La partea dispozitivă a **pct.33** și **41**, pentru respectarea normelor de tehnică legislativă și fluența exprimării, propunem înlocuirea sintagmei „articol nou” cu sintagma „nou articol”.

**15.** La **pct.35** deoarece titlul Capitolului V se modifică, nu cel al Capitolului IV, este necesar a se face corecția respectivă.

**16.** La **art.25 alin.(2)**, pentru înțelegerea exactă a semnificației juridice, propunem înlocuirea adjectivului „comun” din rândul 2, cu „**global**”, deoarece, avizul „comun” ar presupune acordul cedentului și cesionarului, dar acesta s-a realizat prin actul de cesiune, ori în speță este vorba de includerea mai multor creanțe de acest gen, într-un singur aviz, care are în vedere deci „globalitatea” lor.

Propunem eliminarea **alin.(3)**, întrucât, ipoteza descrisă se găsește redată deja în alin.(1) și (2), după caz.

**17.** La **Art.I pct.42**, având în vedere că art.29-32 propuse pentru abrogare sunt cuprinse în Cap.VI, care prin operarea acestei abrogări nu mai cuprinde nici un alt articol, este necesară abrogarea integrală a capitolului, prin reformularea părții dispozitive, astfel:

„Capitolul VI „Obligațiile ipotecare”, cuprinzând articolele 29-32 se abrogă”.

**18.** Recomandăm revederea pct.43, întrucât nu exprimă complet intervenția legislativă.

**19.** La **Art.II**, întrucât art.13 din Legea nr.202/1998 privind organizarea Monitorului Oficial al României stabilește modalitatea de republicare a actelor normative, mențiunea „Partea I” trebuie eliminată, ca superfluă.

PREȘEDINTE  
dr. Dragoș ILIESCU



București

Nr. 1270/20.09.2005