



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Nr. 2932 D.P.S.G.
Data 22.11.2005

Biroul permanent al Senatului
Bp 412 129.11.2005

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la pachetul legislativ care conține:

- propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare;
- propunerea legislativă pentru completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;
- propunerea legislativă privind băncile de credit ipotecar;
- propunerea legislativă privind obligațiunile ipotecare;
- propunerea legislativă privind securitizarea creanțelor,

inițiat de domnul deputat Eugen Nicolăescu din Grupul parlamentar al PNL și de domnul senator Varujan Vosganian din Grupul parlamentar al Alianței D.A. (Bp. 412/2005).

I. Principalele reglementări

După cum se arată în *Expunerea de motive*, "proiectele legislative sunt elaborate ca urmare a problemelor întâlnite în practica de creditare, precum și a celor care, în opinia părților implicate (bănci, societăți de credit ipotecar, consultanți, societăți de avocatură, instituții de reglementare), se anticipează că ar putea afecta procesul de creditare ipotecară și vizează atât îmbunătățirea actualului cadru legal aplicabil pieței primare a creditului ipotecar (modificarea și completarea Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare respectiv proiectul Legii privind băncile de credit ipotecar) cât și crearea unui cadru legal adecvat refinanțării operațiunilor de creditare ipotecară (...), precum și a operațiunilor comerciale comerciale în general (...)."

II. Propuneri și observații

1. Inițiativele legislative au același obiect de reglementare și soluții legislative similare celor propuse prin următoarele proiecte de lege inițiate de Guvern și aflate în dezbateră parlamentară:

- *Proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare*, adoptat de Senat la data de 17.10.2005, aflat în dezbateră comisiilor Camerei Deputaților (Pl-x nr. 489/2005);

- *Proiectul de Lege privind băncile de credit ipotecar*, adoptat de Senat la data de 17 octombrie 2005, aflat în dezbateră comisiilor Camerei Deputaților (Pl-x nr. 488/2005);

- *Proiectul de Lege privind securitizarea creanțelor*, adoptat de Senat la data de 11 octombrie 2005, aflat în dezbateră comisiilor Camerei Deputaților (Pl-x nr. 479);

- *Proiectul de Lege privind obligațiunile ipotecare*, adoptat de Senat la data de 11 octombrie 2005, aflat în dezbateră comisiilor Camerei Deputaților (Pl-x nr. 480/2005).

2. În ceea ce privește *Propunerea legislativă pentru completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996*, facem următoarele precizări:

Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente a adus unele precizări suplimentare în domeniul înscrierii ipotecii asupra bunurilor viitoare, prin introducerea în cuprinsul Legii nr. 7/1996 a art. 56¹ alin. (3) potrivit căruia "*ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire și notarea procesului-verbal de recepție parțială*".

Menționăm că aceste prevederi nu sunt în concordanță cu dispozițiile art. 37 alin. (2) din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora "*lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor, în condițiile legii, emiterea autorizației de funcționare fiind condiționată de existența procesului-verbal de recepție. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie și în situația realizării lucrărilor în regie proprie*".

Din analiza textelor legale anterior menționate rezultă faptul că posibilitatea eliberării procesului-verbal de recepție parțială nu este prevăzută de

legislația specifică în materia autorizării executării lucrărilor de construcții, deși în practică aceste procese-verbale au fost avizate de direcțiile de urbanism ale primăriilor, sau au fost înlocuite de declarații în formă autentică ale titularilor autorizațiilor de construire, situație care e de natură a genera două ipoteze:

a) În cazul în care lucrările de edificare a construcției au fost începute, ipoteca pe un bun viitor va putea fi înscrisă în cartea funciară, conform prevederilor legale în vigoare, după notarea în prealabil a autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție parțială, care va fi avizat de direcția de urbanism a primăriei în raza căreia este situat imobilul;

b) În cazul în care lucrările de edificare a construcției nu au fost începute și se exclude posibilitatea obținerii unui proces-verbal de recepție parțială, considerăm că ipoteca asupra bunului viitor va putea fi înscrisă numai provizoriu, în condițiile art. 32 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 7/1996, potrivit căruia înscrierea provizorie poate fi cerută *"dacă pentru soluționarea cererii sunt necesare înscrieri suplimentare, care nu aduc însă atingere fondului dreptului ce se cere a fi înscris și nu fundamentează noi capete de cerere"*.

Trebuie precizat că, în conformitate cu alin. (3) al articolului menționat anterior *"solicitantul va fi înștiințat pentru a depune într-un termen stabilit, după caz, de registrator, înscrierile necesare, sub sancțiunea radierii înscrierii provizorii. Dacă înscrierile vor fi depuse în termenul fixat, se va proceda la justificarea înscrierii provizorii, printr-o încheiere dată de registratorul de carte funciară"*. În acest context, apreciem că termenul stabilit de registrator pentru depunerea înscrierilor necesare justificării înscrierii provizorii ar trebui să fie termenul de valabilitate al autorizației de construire.

Pentru soluționarea acestei situații în sensul de a permite intabularea ipotecii asupra bunurilor viitoare deși nu au fost demarate lucrările de construcție, considerăm ca utile demersurile pentru modificarea corespunzătoare a art. 56¹ alin. (3) din Legea nr. 7/1996, respectiv eliminarea condiției notării procesului-verbal de recepție parțială, ca o condiție prealabilă intabulării ipotecii constituite asupra unui bun viitor, alături de notarea autorizației de construire, modificare care este de natură să contribuie la fluidizarea creditului ipotecar pentru investiții imobiliare.

Prin urmare, cu privire la propunerea ce vizează introducerea unui articol în care să se precizeze caracterul provizoriu al înscrierii dreptului la ipotecă asupra unui bun viitor și condițiile necesare pentru definitivarea înscrierii, considerăm că această propunere ar trebui să vizeze prioritar aspectele anterior menționate. De aceea, în opinia noastră, introducerea unui articol separat, în forma propusă, nu este necesar, deoarece:

- înscrierile provizorii și modul de definitivare sunt reglementate în art. 32 din lege și, pentru a se respecta principiul sistematizării ideilor în text, noul caz de înscriere provizorie ar trebui să se regăsească în acest articol;

- nu este justificată schimbarea caracterului înscrierii ipotecii asupra unui bun viitor din definitiv în provizoriu;

- prevederile alin. (2) și (5) din articolul propus contravin prevederilor art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere cele expuse la pct. II 1, **considerăm că promovarea acestui pachet legislativ nu se impune, dat fiind faptul că în dezbaterile Parlamentului se află proiecte de lege similare inițiate de Guvern, pachetul legislativ putând fi susținut de inițiatori sub forma unor amendamente la proiectele de lege menționate.**

Cu stimă



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului