



## Secretariatul Parlamentului Republicii Moldova

### Direcția generală juridică

#### AVIZ

#### la proiectul de lege pentru modificarea articolului 4 din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului

(nr. 105 din 31.03.2022)

Examinând proiectul de lege menționat prin prisma prevederilor art.54 din Regulamentul Parlamentului, aprobat prin Legea nr. 797/1996 și Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, Direcția generală juridică expune următoarele.

#### I. Obiecții de ordin general

1. Proiectul de lege a fost înaintat de către Guvern, fapt ce corespunde prevederilor art. 73 din Constituție și art. 47 din Regulamentul Parlamentului.

2. Domeniul dat ține de competența Parlamentului și este în concordanță cu art. 66 din Constituție.

3. Potrivit notei informative, scopul inițiativei legislative constă în facilitarea plantării fâșiilor forestiere de protecție a câmpurilor proiectate, dar neplantate, crearea premiselor pentru consolidarea terenurilor agricole și stopării proceselor erozionale a straturii fertile de sol al terenurilor agricole, prin condiționarea vânzării terenurilor ocupate de fâșiile forestiere neplantate și efectuarea comasării sectoarelor respective cu sectoarele de teren, deținute în proprietate de cumpărător, precum și efectuarea proiectării și plantării fâșiilor forestiere antierozionale și amenajării hidrologice a terenurilor comasate de către cumpărător/proprietar.

4. După conținutul său normativ, inițiativa legislativă se încadrează în categoria legilor organice, fiind incidente prevederile art.72 din Constituție.

#### II. Privitor la concordanța proiectului de lege prevederilor legislative

1. În corespundere cu art. 41 alin. (1) lit. c) și art. 44 alin. (2) din Legea nr. 100/2017, după denumirea proiectului de act normativ urmează a se indica clauza

de adoptare, care este obligatorie pentru toate actele normative. Atenționăm asupra faptului, că clauza de adoptare lipsește din conținutul proiectului de act normativ.

## 2. Alin. (9<sup>3</sup>):

1) Enunțul al doilea al acestui alineat propune, ca vânzarea-cumpărarea terenurilor din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp, ocupate de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate, urmează să fie efectuată la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, **în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană**, iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente să nu fie afectate.

Formularea „*în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană*” ridică incertitudini în partea ce ține de calificativul „proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană”.

Privitor la determinarea calității de „proprietar al acestor terenuri” menționăm, ca termenul „proprietar” poate fi atribuit doar proprietarului terenului agricol supus consolidării. În situația când acesta solicită autorității publice locale să cumpere terenurile supuse consolidării, acesta are calitatea de „cumpărător” și nu de proprietar. Or, potrivit art. 510 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. Respectiv, proprietarul terenului agricol devine proprietarul terenurilor supuse consolidării doar din momentul înregistrării acestora în registrul bunurilor imobile.

De aceea, ținând cont că proprietar al terenurilor supuse vânzării este autoritatea publică locală, iar dreptul de proprietate asupra acestor terenuri va apărea doar din momentul obținerii dreptului de proprietate asupra terenurilor supuse consolidării, apreciem necesar reanalizarea cuvintelor „*în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană*” prin indicarea faptului, că „*proprietarul terenurilor supuse consolidării și cumpărătorul să fie una și aceeași persoană*”.

În aceeași ordine de idei, pe motiv că pot apărea discordanțe la aplicarea în practică a normei prevăzute la alin. (9<sup>2</sup>) al art. 4 din Lege, sugerăm revederea textului „*în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană*” din conținutul acestui alineat.

2) Privitor la condiția vânzării-cumpărării terenurilor din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp ocupat de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate, în care procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente să nu fie afectate, ținând cont de propunerea înaintată la alin. (9<sup>2</sup>) al acestui articol, sugerăm ca după cuvintele „nu vor fi afectate” din cuprinsul enunțului al doilea al alin. (9<sup>3</sup>) să fie introduse cuvintele „, inclusiv căile de acces”.

## 3. Alin. (9<sup>4</sup>), după cum rezultă din conținutul acestui alineat, în cazul vânzării terenului în conformitate cu prevederile alin. (9<sup>3</sup>) cumpărătorul este obligat:

a) să asigure perfectarea *proiectului de organizare a teritoriului exploatației agricole*, care cuprinde și terenurile prevăzute în alin. (9<sup>3</sup>);

b) să asigure plantarea fâșiilor forestiere antierozionale și efectuarea amenajării hidrologice a terenurilor, în conformitate cu *noul proiect de organizare a teritoriului*, perfectat de către o entitate publică sau privată din domeniu.

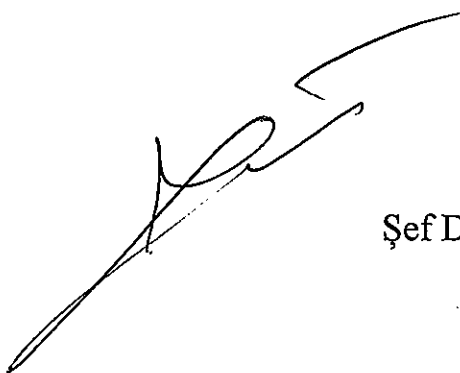
După cum se poate observa, norma presupune existența a două proiecte. Dacă să analizăm legislația în vigoare, art. 13 din Codul funciar nr. 828/1991 reglementează modalitatea de elaborare a *proiectului de organizare a teritoriului*. Careva prevederi referitoare la elaborarea unui *proiect de organizare a teritoriului exploatației agricole* nu există.

Respectiv, dacă prin norma acestui alineat s-a avut în vedere doar proiectul de organizare a teritoriului, necesită a se indica denumirea proiectului după cum prevede art. 13 din Codul funciar, iar în cazul în care se propune instituirea unui nou proiect de organizare a teritoriului exploatației agricole, urmează că legislația din domeniu să conțină reglementări referitoare la modalitatea de elaborare, precum și conținutul acestui proiect. Sugerăm efectuarea unei concretizări, în acest sens.

**4. Alin. (9<sup>o</sup>),** cu referire la radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate din Registrul bunurilor mobile la cererea scrisă a vânzătorului prin derogare de la art. 27 alin. (5<sup>2</sup>) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, menționăm, că redacția acestui alineat prevede, că „în cazul în care înregistrarea provizorie nu se justifică, radierea acesteia se va face cu consimțământul titularului dreptului înregistrat provizoriu sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile, **dacă legea nu prevede altfel.**”

Considerăm că modalitatea de radiere propusă prin redacția alin. (9<sup>o</sup>) este conformă formulei „dacă legea nu prevede altfel”, semnificația căreia constă în faptul, că prin intermediul legii pot fi stabilite și alte persoane, decât cele specificate la art. 27 alin. (5<sup>2</sup>) din Legea nr. 1543/1998, căruia legea îi acordă dreptul de a solicita radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile. Prin urmare, considerăm că modalitatea de radiere propusă prin proiectul de lege nu constituie o derogare de la art. 27 alin. (5<sup>2</sup>) din Legea nr. 1543/1998, pentru care motiv propunem excluderea textului „cu derogare de la prevederile art. 27 alin. (5<sup>2</sup>) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”.

În concluzie, menționăm că proiectul de lege poate fi supus examinării în cadrul ședințelor plenare.



Ion Creangă  
Șef Direcție generală