

Către: Octavian CALMÎC
Viceprim-ministru
Ministerul Economiei

Nr. 10 din 26 ianuarie 2017

Ref.: Comentarii la Proiectul de lege pentru modificarea și completarea articolului 31 din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă

Stimate dle Viceprim-ministru,

A. P. „Camera de Comerț Americană din Moldova” (în continuare „AmCham Moldova”) mulțumește pentru oportunitatea de a ne expune pe marginea propunerilor de amendamente la Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă.

În Adresa Curții Constituționale către Parlamentul Republicii Moldova¹ se stipulează:

„În același timp, Curtea a atras atenția asupra faptului că debitorul ipotecar ar putea să se eschiveze cu recredință de la recepționarea notificării, ca urmare, primirea efectivă a acesteia devenind imposibilă. Având în vedere că în asemenea situații stabilitatea financiară a băncilor ar putea fi periclitată, Curtea a reținut necesitatea stabilirii unui just echilibru între interesul economic al țării și protecția dreptului la proprietate al debitorilor ipotecari. Astfel, Curtea a subliniat că în caz de refuz sau de eschivare a debitorului de a primi notificarea sunt aplicabile regulile generale ale procedurii de expediere a scrisorilor recomandate, stabilite de cadrul normativ privind comunicațiile poștale.”

În acest context, soluția propusă de autor rezolvă doar parțial problema notificării debitorului, fiind neacoperite juridic anume situațiile când debitorul se eschivează de la recepționarea notificării, astfel livrarea scrisorii cu valoare declarată devenind imposibilă.

Așadar, propunem următoarea redacție a amendamentelor:

„Art. 31 se completează cu alin. (2¹) în următoarea redacție:

(2¹) Debitorul ipotecar se consideră notificat în unul din următoarele cazuri:

- a. primirea scrisorii cu valoare declarată, atestată prin semnătura debitorului ipotecar;*
- b. refuzarea de către debitorul ipotecar de a primi scrisoarea cu valoare declarată, atestată în modul prevăzut de legislația în vigoare;*
- c. expirarea termenului de păstrare a scrisorii cu valoare adăugată, în cazul în care scrisoarea cu valoare declarată este returnată creditorului ipotecar de furnizorul de serviciu poștal.*

Alin. 4 se modifică după cum urmează:

„Registratorul trebuie să verifice faptul notificării debitorului ipotecar, potrivit alin. (2) și (2¹).”

Redacția respectivă este fundamentată pe următoarele teze:

¹Hotărâre nr. 26 din 27.09.2016

I. Notăm că Hotărârea Curții Constituționale nr. 26 din 27.09.2016 stipulează „Astfel, Curtea observă că, deși norma prevede că notificarea trebuie să fie expediată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, aceasta poate fi considerată ca fiind recepționată după expirarea a 7 zile lucrătoare din momentul expedierii. Acest fapt demonstrează caracterul echivoc al normei, acordând creditorului ipotecar, la inițierea executării dreptului de ipotecă, dreptul de a alege între confirmarea primirii notificării și notificarea din oficiu la expirarea termenului de 7 zile.²” Ulterior, Curtea constatând că procedura recepționării notificării este reglementată prin două texte legale cu conținut diametral opus și defectuos, care nu pot fi corelate și aplicate deopotrivă³. În aceeași ordine de idei, Curtea atestă că aplicabilitatea alin. (2) teza a doua din articolul 31 din Legea cu privire la ipotecă comportă o serie de deficiențe legislative sub aspectul clarității și previzibilității normei, concluzionând că astfel se încalcă rigorile de claritate și previzibilitate, consfințite în articolul 23 alin. (2) din Constituție și care poate afecta dreptul de proprietate, garantat de art. 46 din Constituție⁴.

În altă ordine de idei: „[...] Curtea constată că efectele notificării nu pot fi condiționate în totalitate de primirea efectivă a notificării de către debitor.” Așadar, în spiritul HCC 26/2016, rezumăm că Curtea Constituțională declară teza a doua din art. 31 alin. (2) drept neconstituțională prin prisma echivocității și neclarității acesteia (în raport cu prima teză a aceluiași alineat), și nicidecum nu anulează prezumția efectuării notificării, în cazurile în care creditorul ipotecar a îndeplinit toate procedurile legale în acest sens.

II. Conform art. 11, alin. (3), lit. a), Legea cu privire la ipotecă, una dintre clauzele esențiale în contractul de ipotecă sunt attributele de identificare a creditorului ipotecar și a debitorului ipotecar, și, după caz, a debitorului (numele sau denumirea, domiciliul sau sediul etc.). În continuare, art. 31, alin. (2), specificând că notificarea se expediază la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar.

În acest sens, conchidem că debitorul ipotecar a indicat cu bună știință în contract care este adresa de domiciliu, sau adresa de corespondență unde poate fi expediată corespondența. Astfel, debitorul ipotecar care acționează cu bună credință, pe tot termenul derulării raportului juridic, ar trebui să manifeste și singur un interes privind recepționarea notificării de executare a dreptului de ipotecă. Deci nu doar creditorul ipotecar trebuie să asigure realizarea drepturilor debitorului ipotecar, dar și debitorul ipotecar ar urma să depună eforturi să își realizeze drepturile sale (eventual informarea creditorului despre schimbarea adresei de corespondență, domiciliu, sediu).

III. O abordare similară am identificat în Codul de Procedură Civilă, art. 107: „Dacă își schimbă domiciliul sau sediul după pornirea procesului, partea sau reprezentantul este obligat să comunice instanței, prin cerere, noua adresă, iar părții adverse prin scrisoare recomandată, a cărei recipisă se depune la dosar o dată cu cererea. În lipsa unei astfel de comunicări, citația sau înștiințarea se trimite la ultima adresă cunoscută instanței și se consideră înmănată chiar dacă destinatarul nu mai locuiește acolo.”. Ulterior art. 108 declară că doar în cazurile în care adresa pârâtului este necunoscută se dispune citarea publică a acestuia.

IV. Suplimentar, remarcăm că Legea Federală a Federației Ruse nr. 102-ФЗ din 16.07.1998 cu privire la ipotecă reglementează de asemenea acest aspect. Așadar, art. 55.2. „Порядок направления уведомления и требования” stipulează expres procedura de notificare, prin prisma celor 3 situații ((I) se recepționează notificarea, (II) se refuză recepționarea notificării, (III) nu este de găsit)⁵.

V. Remarcăm că HG nr. 798 din 18.06.2002 pentru aprobarea Regulilor privind prestarea serviciilor poștale, reglementează ansamblul de particularități privind recepționarea, refuzul recepționării și imposibilitatea distribuirii trimiterilor poștale (pct. 95, 96, 98, 108, 109), astfel prevederi suplimentare în cadrul Legii cu privire la ipotecă considerându-le de prisos.

² Pct. 67

³ Pct. 68

⁴ Pct. 73

⁵ <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=200967&fld=134&dst=217,0&rnd=0.6129212545995306#0>



AmCham Moldova
fighting for your business

AP "Camera de Comerț Americană din Moldova"
nr. 3678, cod fiscal 1009620002440
str. Pușkin 45B, MD-2005, Chișinău, Moldova
Tel.: +373 22 211 781, Fax: +373 22 211 782
info@amcham.md, www.amcham.md

În speranța unei colaborări fructuoase pe viitor, ne exprimăm disponibilitatea pentru detalierea comentariilor și recomandărilor adresate în cadrul unei întâlniri.

Cu respect,

Mila Malairău

Director Executiv

A.P. „Camera de Comerț Americană din Moldova”