FORMA AUTENTICĂ: NECESITĂȚILE POPORULUI ȘI TENDINȚELE LEGISLATIVE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

THE AUTHENTIC FORM: THE SOCIETY`S NEEDS AND THE LEGISLATIVE TENDENCIES IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

Vitalii PISTRIUGA, magistru în drept,
notar

Abstract: The present article is dedicated to the examination of the authentic form of the legal (juridical) act. The notary authentication of a legal document has an enormous importance in the contemporary society, while had not fully explored its potential in the Republic of Moldova. In this context, the article contains as problems, as proposals for their resolution, including the ones related to the role of the notary during the authentication procedure and the effects of the failure to respect the authentic form.

Cuvinte-cheie: *forma autentică, notar, procedura de autentificare, act juridic civil.*

În măsură în care vorbim despre necesitățile și interesele populaţiei Republicii Moldova, în primul rînd le deducem din cerințele înaintate față de notar, cît și de interesele declarate notarilor. Practica notarială denotă o legătură strînsă între posibilitățile economice/financiare ale populației (care se întemeiază pe starea economică a țării), de pe o parte, și exigențele cadrului legal, care impun cetățeanului cheltuieli suplimentare. Mai mult decît atît, paralel cu ridicarea culturii juridice, persoana dorește mai multă siguranță în circuitul civil în care participă, maximă protecție a drepturilor sale, la un cost foarte redus.

Forma autentică este o ingerință impusă de lege - așa o tratează toți. Însă, pentru unii această ingerință pare a fi una prea dură (este vorba despre juriști, principalul gen de activitate a cărora este elaborarea proiectelor de contracte, juriști care deservesc companii mari, cu state întregi de diferiți specialiști) și dorința acestora este de a exclude forma autentică. Firește, comercianții susțin această poziție, deoarece succesul oricărei afaceri se bazează pe timpul necesar pentru realizarea propriilor interese. Ca urmare, forma autentică frînează acest proces. Iar pentru a doua parte, forma autentică este o măsură suplimentară de protecție, un ajutor din partea statului de a asigura propriile interese, care este pus la îndemîna oricărei persoane. Este de observat că și această categorie include comercianți, doar că în mare parte din rîndul întreprinderilor mici și mijlocii, deși se regăsesc și companii mari, printre care putem numi băncile, în cazul încheierii contractelor de ipotecă, contractelor de fidejusiune, etc. În acest caz forma autentică este folosită în scopul de a obține garanții suplimentare pentru unele

contracte încheiate. Este clar că notarul nu devine fidejusorul debitorului, însă protejează creditorul în cazul unui litigiu în instanța de judecată, ba chiar evită procese judiciare, investind contracte cu formula executorie.

Chiar dacă legea nu instituie forma autentică ca fiind una obligatorie, un cetățean simplu destul de des pledează pentru această formă. În cazul dat, pe cîntar stă doar costul acestei asistențe notariale. Destul de des se pretinde autentificarea unor contracte care, în fond, nu au valoare mare (împrumut la sume mici, contracte de comodat, arenda terenului etc.), din care cauză achitarea costului timpului utilizat de notar pentru a acorda asistența notarială solicitată devine o povară foarte mare.

La capitolul necesităților populaţiei Republicii Moldova poate fi plasată și mentalitatea. În prezent, notarul și forma autentică a devenit o asistență accesorie la îndemînă. De altfel spus, orice persoană mergînd pe drum la magazin poate intra la notar, pentru a perfecta un contract sau a obține o consultație notarială gratuită. Notarii sunt împovarați cu foarte multe obligații suplimentare (de formalitate, iar în mare parte de birocrație), improprii actului notarial solicitat de omul simplu. Este evident că notarii se străduie să nu deranjeze foarte mult solicitanții, astfel încît partea enormă de lucru a notarului rămîne ascunsă de ochii populaţiei, fapt care a format o atitudine greșită - „notarul doar pune autograful".

Nu doresc să cred că cele nominalizate au descoperit America, dar vorba omenească "ieftin, bun și mult în chilă" nu ocolește nici asistența notarială în vizorul unui om simplu.

În vederea asigurării protecției maximale a intereselor solicitantului asistenței notariale, notarul are nevoie de două componente:

- de timp. Pentru a clarifica voința solicitantului (solicitanților), a stabili identitatea, a verifica capacitate de exercițiu, consimțămîntul - ce dorește în realitate solicitantul, pentru a examina actele și situația existentă, pentru a studia cadrul legal și, după caz, practica constituțională și judiciară relevantă, pentru a oferi soluții potrivite și a pregăti proiectul actului solicitat, pentru a explica drepturile, obligațiile și efectele actului juridic etc.). Însă, fiecare persoană dorește să fie prezentă la notar doar 5 minute, pentru a semna și a pleca..... Notarul încearcă să facă tot posibilul astfel încât prezența solicitantului în fața notarului să fie minimală, fapt care creează impresia societății precum că însăși actul notarial necesită doar cele 5 minute de prezență în fața notarului, fără a ține cont de lucrul enorm de bază și accesoriu îndeplinit de notar;
- de resurse. Accesul la informațiile din registrele de publicitate pentru notar este contra plată, iar oferirea informației de către notar – gratuită. Notarul are cheltuieli, el nu este angajatul cuiva, care acoperă toate cheltuielile, astfel încît plata pentru asistența notarială să fie considerată

venitul net al notarului). În sfîrșit, notarul dorește să primească un onorariu destoinic, pentru a rămîne imparțial, pentru a rămîne independent, pentru a rămîne necorupt. Începînd cu anul 1998, de cînd în Republica Moldova a apărut notariatul de tip latin, nu a fost constatat nici un fapt de corupere în sistemul notarial! Este de observat că, costurile asistenței notariale din Republica Moldova în comparație cu cele încasate în alte țări în care funcționează notariatul de tip latin, sunt mai mici. În măsură în care comparăm costurile de profilactică (de protecție a drepturilor), pe care le oferă notarul în cadrul procedurii de autentificare, cu costul de apărare a drepturilor (care se soluționează cu ajutorul avocaților, mediatorilor, instanțelor de judecată, executorului judecătoresc etc.), este indiscutabil că costurile pentru asistența notarială sunt iarăși mai mici. Deși, dacă vom încerca să facem studii: cum de apărat un drept într-o anumită situație, deja existentă și cum de evitat mai multe situații care pot genera necesitatea de apărare a dreptului - firește vom observa că primul studiu va fi făcut într-un termen mai scurt și cu eforturi mai mici. Drept consecință, de ce plata pentru asistența notarială ne pare așa de mare? Datorită factorului psihologic! În măsură în care persoana nu se află în situația de pierdere a unui drept de proprietate, toate cheltuielile de profilaxie i se pare ca fiind făcute în zadar (deoarece situația de încălcare a dreptului poate să nu intervină niciodată, ca și în cazul raporturilor de asigurare). Drept urmare, persoana dorește să cheltuie foarte puțin. Iar în cazul în care pericolul de pierdere a dreptului este evident sau dreptul deja a fost pierdut și urmează a fi restabilit - atitudinea persoanei este de a cheltui chiar și mai mult decît costă, însă de a obține măcar puțin.

Bineînțeles, instrumentele introduse prin Legea nr. 246/2018 [1] urmau să ofere notarului informație mai veridică, iar asistența notarială să fie mai accesibilă pentru populație. Spre regret, simplul fapt de acces la resurse informaționale existente (registrele de publicitate) în măsura în care nici un deținător al acestor registre nu dorește să poarte răspundere pentru veridicitatea și actualitatea acestor date în regim on-line nu poate oferi un rezultat așteptat. Mai mult decât atât, anumite registre de publicitate nominalizate în Legea nr. 246/2018 nici nu există în varianta electronică (registrul de stat al organizațiilor necomerciale a fost absorbit de registrul de stat al persoanelor juridice, registrul bunurilor imobile nu există, notarii au acces doar la baza de date ”Cadastru”, registrul actelor de stare civilă nu există în format electronic). În final, activitatea notarului a devin una mai complicată, iar principiul bunei credințe prezumat este combătut zilnic prin comportamentul real al solicitanților de asistența notarială. Solicitanții doresc sfaturi pentru economisirea banilor proprii, inclusiv din contul impozitelor, din contul plății pentru asistența notarială, fără a se gândi la efectele unor acte de-

fectuoase pe care le pot obține, iar notarul este acel paznic al legalității, învestit de stat, care asigură legalitatea actului juridic nu doar în domeniul procedurii notariale, cunoscut acestuia demult, dar și în cel fiscal, de prevenire și combatere a spălării banilor, de protecție a datelor cu caracter personal etc.

Făcînd totalul celor nominalizate devine clar că, orice stat se află la intersecția opţiunilor: de a proteja interesele omului simplu sau de a susține comercianții mari? Orice stat este în situația de a face o alegere: protejăm afacerea, care ne aduce venituri mai mari, sau poporul, care formează acest stat. Pentru orice afacere este important cît mai repede de cîștigat bani, iar pentru popor - cum de păstrat banii, ca să ajungă pentru toate necesitățile.

Incertitudinea statului la această simplă întrebare o vedem și în cadrul național.

Forma autentică a fost cea obligatorie pentru mai multe contracte încă conform Codului civil din 1964 [2].

Odată cu intrare în vigoare a Codului civil din 2002 [3], statul a exclus forma autentică obligatorie pentru contractele de înstrăinare a bunurilor imobile din prevederile Codului civil, deși în unele legi speciale această formă s-a păstrat (de ex., în cazul în care obiectul contractului a fost terenul).

Prin Legea nr. 116/2013 [4], forma autentică a devenit obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege. Spre regret, deși în lege se indică faptul ”*cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege*”, interpretarea acestei expresii în practică de către unii practicieni a creat premize pentru a nu utiliza această formă în mai multe situații. Astfel, în cazul în care înstrăinarea bunului imobil se face de către executorul judecătoresc sau administratorul procesului de insolvabilitate prin licitație, registratorii în domeniul activității cadastrale nu pretind respectarea formei autentice din motiv că nici legislația specială nu o pretinde. Autorul nu este de acord cu această interpretare, deoarece cazurile care fac excepție de la această regulă urmează să indice expres faptul că forma autentică nu este necesară. Un exemplu în acest sens îl constituie art. 3 alin. (5) din Legea nr. 1308/1997 [5], care prevede *Autentificarea notarială a contractelor de vînzare-cumpărare a terenurilor este obligatorie, cu excepţia contractelor de vînzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafaţa de pînă la 0,25 hectare, atribuite conform art.12 din Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991, confirmate prin certificatul eliberat de primăria respectivă.*

În anul 2016 s-a făcut prima încercare de a răsturna forma autentică și în Parlamentul Republicii Moldova a apărut proiectul de Lege nr. 94 din 10.03.2016 [6]. Această inițiativă nu a fost susținută de deputați și proiectul nu a fost aprobat.

În prezent iarăși există o dorință de a modifica cadrul legal pentru a face posibilă încheierea mai multor contracte fără participarea notarului sau, cu alte

cuvinte, fără controlul statului asupra legalității acestor contracte. Faptul dat, în mod inevitabil, va crea mai multe litigii în fața instanțelor de judecată, și va conribui la supraîncărcarea acestora. Ba mai mult decît atît, interesul comercianților mari în cazul dat poate crea impiedimente în realizarea politicii statului în mai multe domenii: prevenirea și combaterea spălării banilor, securitatea raportului juridic (la capitolul garanției dreptului de proprietate) etc. Este regretabil că, unicul punctul *forte* care se invocă reprezintă costul asistenței notariale care, după părerea inițiatorilor, urmează a fi redus prin crearea posibilității de a evita aceste cheltuieli. Exemplul țărilor care au exclus forma autentică este vizibil tuturor persoanelor, datorită dezvoltării informaționale. Putem urmări și situația din Federația Rusă, unde după eliminarea formei autentice a contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile numărul de litigii în instanțele de judecată brusc a crescut, iar cheltuielile judiciare sînt mult mai mari. Astfel, pe Internet putem vizualiza mai multe întregistrări video care reproduc noutățile, unde sunt demonstrate eventualele consecințe negative ale unui astfel de pas.

Excluderea formei notariale obligatorii pentru contractele cu bunuri imobile are origine anglo-saxonă. În SUA lipsa cheltuielilor pentru întocmirea şi perfectarea documentelor duce la risipirea sumelor enorme pentru examinarea dosarelor în judecată, pentru serviciile avocatului, pentru serviciile de asigurare, etc. Astfel, este unanim recunoscut că, plăţile suportate pentru autentificarea notarială a contractelor sînt considerabil mai mici decît cele care sînt cheltuiete pentru apărarea în viitor a drepturilor încălcate.

Este de remarcat că, Consiliul Notariatelor Uniunii Europene s-a adresat pentru o consultare profesorului Universităţii din Harward, Peter L. Murray, care a cercetat trecerea bunurilor imobile în Germania, Estonia, Franţa, Suedia, Anglia şi Statele Unite, şi a ajuns la concluzia că *actele juridice privind imobilul cu participarea notariatelor dreptului civil sunt calitativ mai bune pentru toţi, sunt juridic mai sigure şi se caracterizează prin onorarii mai echitabile şi transparente* [7].

Observăm aici și încă un efect financiar, litigiile inițiate de persoanele care nu au surse pentru a achita taxa de stat vor fi examinate din contul bugetului statului (în majoritatea cazurilor un astfel de reclamant va fi scutit de plata taxei de stat de către instanța de judecată, nemaivorbind de faptul că acestei persoane i se poate garanta un avocat din contul bugetului de stat).

Mai mult decît atît, modernizarea Codului civil prin Legea nr. 133/2018 nu a atins reglementările conceptuale la capitolul formei autentice [8], deși a introdus destul de multe instituții juridice noi. Printre aceste instituții nu putem evita și ”actul juridic ineficient”. Printre efectele actului juridic ineficient este relatat principiul general al dreptului civil, cunoscut tuturor - *Nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decît are el însuşi* [9, art. 358, alin. (1)]. Împre-

ună cu modificările la termenul de prescripție extinctivă, obținem rezultatul - în perioada de 10 ani orice persoană care are un interes născut și actual are dreptul, iar instanța de judecată este obligată din oficiu, să invoce ineficiența unui act juridic. Drept consecință, în măsură în care nu va fi înlăturată ineficiența actului juridic, pînă la proba contrarie, se consideră că dobînditorul a dobîndit dreptul condiționat de consimțămîntul celui îndreptățit.

Aplicînd aceste prevederi față de tendințele existente, vom obține următorul rezultat. După ce va fi încheiat un contract în forma simplă scrisă și dobînditorul va intenționa să dispună de acel bun prin intermediul notarului, solicitînd atribuirea formei autentice, apar mai multe întrebări. Astfel, notarul va risca cu propria răspundere pentru faptele verificate și constatate, iar în măsura în care nu va fi în stare să asigure siguranța circuitului civil, notarul va pretinde documente și informații suplimentare. Cel mai probabil, notarul va încerca să verifice legalitatea și eficiența contractului precedent, notificînd în acest sens transmițătorii și terții titulari. Este firesc că, în cazul dat procedura notarială va deveni una mai durabilă în timp cît și mai costisitoare, deoarece notarul, de fapt, va autentifica (va asigura legalitatea) două contracte, iar costul acestei proceduri va fi pus pe seama ultimului dobînditor și părțile vor fi revoltate atît de costul, cît și de timpul necesar. Soluția contrară - de a nu verifica legalitatea și eficiența actului juridic precedent, va însemna autentificarea unui contract încheiat sub condiția legalității și eficienței actului juridic precedent. În măsura în care dobînditorul va accepta aceasta formulă - notarul nu va putea interveni în contractele precedente. Însă, în măsura în care solicitantul va pretinde un rezultat cert al contractului supus autentificării - notarul nu va putea să se limiteze doar la verificarea legalității contractului prezentat pentru autentificare.

Pentru a forma o anumită atitudine, propun în primul rînd să răspundem la întrebările simple: ce reprezintă forma autentică? și care este scopul instituirii acesteia?

Spre regret, autorul nu a depistat nici o teză de doctor sau doctor habilitat dedicată formei autentice. Nu a fost depistat nici un studiu, care ar examina natura formei autentice sau procedurii notariale de autentificare, care stă la baza atribuirii formei autentice. Cercetările, în mare parte, au fost dedicate examinării cazurilor, în care această formă este obligatorie, precum și a elementelor (etapelor) procedurii notariale de autentificare.

Încercarea de a identifica reglementarea legală a noțiunii de formă autentică a dat rezultate interesante. Astfel, legislația națională nu oferă definiția formei autentice, ci doar cazurile, cînd se aplică și efectele nerespectării acestei forme. Totodată, art. 5 alin. (8) din Legea nr. 246/2018 [1] stipulează că *Actul notarial purtînd ştampila şi semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forţă probantă şi, după caz, forţă executorie prevăzută de*

lege. În acest context, este de observat că, nu orice act notarial înseamnă un act juridic îmbrăcat în forma autentică, dat fiind faptul că notarii întocmesc diferite acte notariale, obiectul cărora constituie nu doar procedura de autentificare, ci și alte proceduri notariale. Drept consecință, putem afirma că efectele nominalizate vizează și actul întocmit în forma autentică.

În legislația Germaniei și a Franței nu a fost identificată noțiunea formei autentice.

În art. 163 alin. (1) din Codul civil al Federației Ruse [10] este oferită următoarea definiție la autentificarea notarială a actului juridic civil - *reprezintă verificarea legalității actului juridic civil, inclusiv existența dreptului de a încheia actul juridic civil la fiecare parte a acestuia, și se efectuează de către notarul sau funcționar public, care are dreptul de a îndeplini acest act notarial, în modu stabilit de legea cu privire la notariat și activitatea notarială*. După cum observăm, legiuitorul rus a pus accentul pe conținutul procedurii, rezultatul căreia constituie atribuirea formei autentice a actului juridic.

Spre deosebire de legea Federației Ruse, legislația Ucrainei pune accentul nu pe conținut, ci pe procedură sau, mai corect ar fi de spus, pe etapa finală a procedurii - aplicarea girului notarial. Astfel, conform art. 209 alin. (2) din Codul civil al Ucrainei [11], *Autentificarea notarială a actului juridic civil se efectuează de către notar sau alt funcționar public, care în conformitate cu legea are dreptul de a îndeplini asemenea act notarial, prin aplicarea pe document, care conține expunerea conținutului actului juridic civil, a girului notarial*.

După cum observăm, în fond, autentificarea actului juridic înseamnă atribuirea formei autentice, care apare în rezultatul acestei proceduri. Autorul consideră că legislația națională poate fi îmbunătățită prin reflectarea faptului ce înseamnă forma autentică sau autentificarea actului juridic. În acest context, autorul propune următoarele definiții:

Forma autentică reprezintă atribuirea de către notar a unei forțe juridice speciale de autoritate publică unui act juridic întocmit în scris, inclusiv faptele îndeplinite sau constatate de notar, precum și cele îndeplinite în fața notarului, se prezumă a fi probate.

Autentificarea notarială a actului juridic reprezintă verificarea legalității actului juridic, inclusiv respectarea condițiilor de valabilitate ale acestuia, efectuată de notar, în modul prevăzut de legislația cu privire la procedura notarială.

Prin definița nominalizată, autorul dorește să sublinieze două situații distincte:

a) faptele reflectate în actul juridic au fost îndeplinite sau constatate nemijlocit de către notar, ori au fost îndeplinite în fața notarului. Respectiv, în această situație notarul atribuie forță juridică doar acestor fapte, fără a se răsfrînge asupra altor informații din actul juridic;

b) faptele sunt reflectate în actul juridic din spusele solicitantului sau, fără a fi probate notarului într-un mod sau altul, declarate de către solicitant pe proprie răspundere. Firește, notarul nu poate atribui acestor fapte juridice o forță suplimentară probantă, dat fiind faptul că ele nu au fost verificate (ba nu a fost solicitată verificarea și constatarea acestora, ba nu a fost posibilă verificarea și constatarea acestora, cu condiția că legea procedurală nu instituie această obligație, ca condiție pentru autentificarea acestui act juridic).

Legislația în vigoare (atît în Legea privind procedura notarială, cît și în Codul civil) nu conține nici o claritate referitor la rolul notarului în procedura de autentificare. Deși Codul civil menționează forma autentică drept o condiție de valabilitate a unor acte juridice [9, art. 323], însă ce înseamnă această formă (care sînt acele condiții care urmează să respecte un act juridic pentru a fi considerată respectată forma autentică), legislația în vigoare nu prevede. Drept consecință, și practica judiciară nu este una uniformă, fiind diminuat rolul notarului, ca reprezentant al statului, inclusiv forța juridică a unui act notarial. Ca urmare, la examinarea pricinilor civile referitor la nulitatea actului juridic, instanțele de judecată foarte rar țin cont de forma actului juridic și, îndeosebi, de forța juridică (inclusiv probantă) a unui act juridic în forma autentică spre deosebire de cel încheiat în forma simplă scrisă. Este evident că aceste probleme nu pot fi soluționate prin operarea unor amendamente separate, fiind necesară aprobarea unui cadru legal conceptual nou.

În vederea sublinierii unei importanţe vădite, ajungem la concluzia că stabilind autentificarea notarială obligatorie statul urmăreşte, de regulă, cel puțin următoarele 4 scopuri:

(1) *protecţia participanţilor contractului (protecţia părţilor de la decizii nechibzuite)*. Datorită unei proceduri complexe pe care o reprezintă procedura de autentificare, părțile contractului devin mai atente faţă de obligaţiile pe care şi le asumă. În plus, procedura dată permite să ne asigurăm de seriozitatea intenţiilor părţilor, fapt care se atinge prin exercitarea funcţiei notarului de informare a părţilor (la etapa pregătirii documentelor, la etapa negocierii clauzelor contractului, precum și la etapa încheierii contractului). Dacă facem comparație, observăm că în țările europene cu notariatul de tip latin timpul minim necesar pentru procedura de autentificare a unor contracte de înstrăinare a bunurilor imobile constituie de la 2 săptămîni pînă la 2 luni (în dependență de țară), dar poate dura și mai mulți ani. În Republica Moldova oamenii doresc contracte în 30 de minute.....

(2) *asigurarea unei anumite egalităţi a părţilor.* Acest scop presupune protecţia drepturilor tuturor părților contractului şi, în special, prezenţa notarului este necesară pentru garantarea drepturilor părții mai slabe a contractului, care, de regulă, este consumatorul sau un simplu cetățean în relații sale cu persoane

juridice (care au secții juridice proprii sau dețin surse financiare necesare pentru a angaja specialiști în domeniu);

(3) *securitatea şi protecţia juridică a contractului*. Scopul în cauză se atinge datorită însuşirilor pe care legiuitorul le atribuie actului notarial, precum şi formînd rezultatul activităţii notarului, care se manifestă prin conţinutul clar şi inechivoc al documentului notarial. Totodată, temelia acestor rezultate se găseşte în cerinţele înalte faţă de profesia pe care o desfășoară notarul. Răspunderea patrimonială pe care o poartă notarul îl face să fie la maximum prudent și responsabil față de asistența pe care o acordă. Este de observat că, în cazul altor profesii din domeniul justiției ori nu există răspundere patrimonială pentru deciziile luate (judecător, registrator, broker, realtor) sau răspunderea este pentru obligația de prudență și diligență (avocat, expert, mediator, evaluator) și nu pentru obligația de rezultat;

(4) *Interesul public (asigurarea uniformităţii în registrele oficiale)*. Documentul notarial serveşte drept temei pentru efectuarea înscrierilor în registrele publice (îndeosebi registrul bunurilor imobile). Documentul notarial este precis şi conţine toate datele necesare pentru înscriere, faptul care uşurează munca registratorilor și o face mult mai sigură și operativă;

(5) *asistența statului în realizarea sarcinilor publice (fiscale, de prevenire şi combatere a spălării banilor, de protecție a datelor cu caracter personal)*. În măsura în care statul dorește să obțină ordine într-un domeniu problematic sau într-un domeniu nou, care anterior nu a fost reglementat (doar se introduce în cadrul legal), statul instituie forma autentică drept una obligatorie. Mai mult decât atât, funcția de notar este cunoscută în lume și beneficiază de o bună reputație în calitate de măsură de protecție a drepturilor, de un garant suplimentar al actului juridic autentificat notarial. Excluderea formei autentice creează pericol nu doar pentru cetățenii autohtoni, ci și pentru investitorii străini, care nu doresc să investească în activități foarte riscante și slab profitabile, fără a avea garanții suplimentare.

Aceste scopuri impun ca autentificarea notarială a contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile să devină o procedură complexă şi de conţinut, şi nu o simplă aplicare pe contract a girului de autentificare. Procedura dată include mai multe elemente și necesită timp suficient și rezonabil pentru realizare.

În fond, notarii în permanență protejează viața privată, unul dintre principiile activității notarului este secretul notarial/profesional. Însă, obligațiunile notarului în relații cu statul au crescut, iar acest secret a devenit mai puțin protejat, dat fiind faptul că statul oferă accesul la mai multe informații cu date personale diferitor persoane. Este de observat că, prin prisma acestora notarului i s-au prescris obligații în domeniul fiscal, în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor, în domeniul protecției datelor cu caracter personal, etc. Din aceste considerente,

notarul a devenit, pe alocuri, mult mai curios în exercitarea atribuțiilor sale. Cu titlu de efect, numărul anumitor contracte, care anterior erau autentificate notarial este în diminuare. De ex., contractele de împrumut au devenit mai rare (oamenii nu doresc să ofere informații despre proveniența banilor oferiți cu titlu de împrumut. Mai mult ca atît, persoanele expuse politic nu vor ca autoritățile publice să cunoască despre faptul că gestionează anumite sume de bani).

Specificul și sarcinile notarului care permit atingerea acestor scopuri pot fi rezumate într-o următoare listă neexhaustivă:

- notarii activează deja mai mulți ani (notariatul latin în Republica Moldova a fost constituit în anul 1998), admiterea în profesie fiind una îndelungată (studii superioare, stagiu profesional, concursul și examenele de admitere etc.). În rezultat, notarul este un specialist în acest domeniu, iar notariatul autohton a acumulat deja o experiență enormă;
- implicarea notarilor în procedura de autentificare a contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile reprezintă una dintre metodele de realizare a garanțiilor constituționale de protecție a proprietății. Or, notarul este cel care asigură șanse egale părților la încheierea contractului, cunoașterea de către părțile contractului, în special consumatorul, a tuturor riscurilor eventuale. Mai mult ca atît, notarul este cel care ”filtrează” contractele, autentificînd numai cele care corespund cadrului legal. Mai mult ca atît, verificarea legalității presupune și obligația de a verifica condițiile de valabilitate a actului juridic, existența dreptului de a încheia actul juridic etc.

Deci, în rezultat, sînt excluse foarte multe litigii referitor la deposedarea proprietarilor, mai ales în situația existentă în Republica Moldova, cînd o parte impunătoare de cetățeni și, respectiv, proprietari, se află peste hotarele țării, suportînd riscul ca în orice moment persoane necunoscute le-ar putea înstrăina proprietatea. În rezultat, va fi în situație neplăcută nu doar proprietarul existent, ci și un dobînditorul acestui imobil, care pierde banii achitați;

- solicitarea şi verificarea tuturor documentelor necesare pentru acordarea asistenței notariale;
- notarii consultă părțile contractante la etapa negocierilor. Astfel, notarul este acea persoana care transformă necesitățile materiale ale persoanei într-un limbaj juridic potrivit, calificînd în mod corect raporturile juridice între părțile raportului juridic civil. Mai mult ca atît, anume la această etapă notarul atrage atenția părților la mai multe aspecte întîlnite în practică, pentru a evita mai multe litigii în viitor.

Este firească și recunoașterea de către stat a acestui rol al notarului. A se vedea, de ex. art. 1018 alin. (2) lit. i) din Codul civil [9], care pînă la modernizarea Codului civil a fost prevăzută de art. 2 alin. (2) lit. i) din Legea nr. 8/2016

[12], care exceptează aplicarea obligațiilor suplimentare de informare în unele contracte încheiate cu consumatori, și anume - *contracte care sînt autentificate, fie în virtutea legii, fie la cererea părţilor, de către un notar care trebuie să se asigure, furnizînd informaţii juridice cuprinzătoare, că încheierea contractului survine numai după ce consumatorul a analizat cu atenţie aspectele juridice şi a luat cunoştinţă de sfera de aplicare juridică a acestuia;*

- în cazul în care părțile ajung la un conflict, prin diferite metode cunoscute și aplicate de notar, inclusiv prin mediere, notarul ajută părților la soluționarea de bună voie a acestuia, excluzînd mai multe litigii de pe rolul instanțelor de judecată;
- stabilirea identității persoanei de către notar nu se soldează doar la simplul fapt al prezentării actului de identitate și corespunderea informaţiei, indicate în actul de identitate, cu cea indicată în cerere, ceea ce reprezintă conținutul unei obligații denumite similar în lege, pe care o are registratorul în domeniul cadastrului. Notarii utilizează și alte metode (practici) speciale de stabilire a identității persoanei, sarcina fiind una mult mai largă, anunțarea publică a cărora poate periclita acest procedeu. Destul de des faptul prezentării unui act de identitate fals sau care aparține unei alte persoane devine cunoscut notarului ca urmare a aplicării acestor practici;
- notarul verifică capacitatea de exerciţiu şi capacitatea juridică a persoanelor juridice. Fără a descrie conținutul acestor acțiuni, menționez că, în cazul unor persoane străine, notarul este obligat să studieze şi *legea naţională a acestei persoane*.

La etapa de verificare a capacității de exercițiu, stabilirea identității, notarul află mai multe detalii *de facto* care sînt utilizate la verificarea condițiilor de valabilitate a actului juridic respectiv, inclusiv și îndeosebi la verificarea consimțământului;

- notarul verifică corespunderea actului juridic prevederilor legale şi condiţiilor de valabilitate ale acestuia, inclusiv conformităţii conţinutului lui cu intenţiile reale ale părţilor;
- notarul explică părţilor sensul şi importanţa proiectului actului juridic, conţinutul asistenței notariale acordate, precum şi drepturile şi obligaţiile lor, le avertizează despre consecinţele actului juridic și ale asistenței notariale.

În acest context, notarul este anume acea persoană care, acționînd în numele statului, consultă părțile referitor la toate drepturile, obligațiile și efectele juridice posibile ale contractului ales. Astfel, fiind un liber profesionist în domeniul autentificării contractelor, notarul atrage atenția părților referitor la mai multe aspecte importante, reieșind dintr-o anumită situație (modalitatea de achitare,

măsurile asigurătorii, modul de folosință, ipoteca etc.), nelimitîndu-se doar la acele sugestii clasice pentru un anumit tip de raporturi contractuale (momentul apariției dreptului de proprietate etc.);

- notarul este obligat să se asigure că încheierea contractului nu lezează drepturile și interesele legitime ale tuturor persoanelor, inclusiv celor care nu s-au adresat la notar (nu sînt părți ale contractului), în cazul în care drepturile şi interesele legale ale acestora sunt atinse prin acordarea asistenței notariale. Aici putem relata unele cazuri: proprietarul netitular (datele despre care pot să nu fie introduse în registrul bunurilor imobile), titularul dreptului de preemțiune (coproprietar, arendaș etc.), titularul dreptului real (uzufructuar, superficiar, creditor ipotecar, titularul dreptului la locuință sau abitație etc.), titularul dreptului obligațional (locatar, arendaș, comodatar etc.), administratorului fiduciar, autorității tutelare etc. În mod deosebit, de fiecare dată, este protejat și interesul statului;
- legislaţia notarială prevede reguli speciale şi faţă de semnarea documentelor notariale. Astfel, notarul verifică autenticitatea semnăturilor părţilor şi a altor participanţi la acordarea asistenței notariale;
- pentru actele notariale îndeplinite, notarul răspunde cu întreg patrimoniul său, precum și cu despăgubirea de asigurare (notarul are o obligație legală de asigurare a răspunderii profesionale). Astfel, răspunderea notarului nu se soldează doar la norma generală prevăzută în art. 54 din Legea nr. 69/2016 [13];
- activitatea notarului este supusă mai multor controale, inclusiv controlului fiscal, judiciar, profesional, și are un caracter special.

Bineînțeles, procedura de autentificare se dezvoltă, iar notarii sunt în stare să ofere statului și alte avantaje. Modernizarea Codului civil, fără a ține cont de situația reală în Republica Moldova, creează mai multe probleme la capitol de aplicare a acestor prevederi. De ex., înlocuind în întregime Cartea IV din Codul civil, autorii s-au condus de prevederile legale care există în Estonia și Germania, chiar necătînd la faptul că aceste două țări aplică diferite sisteme de confirmare a drepturilor moștenitorului. Dacă în Germania confirmarea finală a dreptului moștenitorului și partaj o efectuează instanța de judecată, atunci în Estonia această competență este oferită notarului. Notarii din Estonia sunt în stare să îndeplinească această misiune dat fiind faptul existenței unor registre electronice dezvoltate, complete și actualizate, de care nu se poate lăuda Republica Moldova. Acest fapt urgentează procedurile notariale în Estonia și Germania. Totodată, Estonia are o situație similară cu migrația ca și Republica Moldova. Faptul dat s-a reflectat negativ asupra procedurilor succesorale și a creat premise pentru a oferi posibilitatea cetățenilor plecați/aflați peste hotarele țării de a apela direct la notarul din Estonia, fiind îndeplinite astfel actele de autentificare la

distanță. Procedura la distanță este una foarte periculoasă, din care motiv, această procedură se aplică doar actelor de opțiune succesorală și actelor de divorț și nu poate fi aplicată în alte cazuri. Mai mult ca atît, aceste proceduri au fost introduse recent, în anul 2019. ”Modernizarea” moștenirii în Republica Moldova deja creează mai multe probleme în aplicare, dar aceste probleme nu constituie obiectul prezentului articol. Aspectul la care am vrut să atrag atenția constă în faptul că notariatul din Republica Moldova la fel este dispus să se dezvolte și să aplice proceduri moderne, doar că la introducerea acestora urma să se țină cont de situația altor instituții, cu ajutorul sau prin intermediul cărora notarul urmează să realizeze aceste proceduri. Prin Legea nr. 246/2018 notarilor din Republica Moldova le-au fost oferite mai multe posibilități (de a obține actele necesare în formă de document electronic, de a înregistra actele notariale întocmite susceptibile de înregistrare, de a efectua achitarea prin intermediul contului bancar special, de a extrage informații din registrele de publicitate etc.), însă realizarea acestora în practică necesită timp, tehnologii și costuri. Iar modul reglementat de aplicarea unor proceduri implică costuri mari nu doar pentru notar, dar și, implicit, pentru solicitanții asistenței notariale (de ex., procedura de notificare, somație, procedura de achitare prin contul notarului).

O altă chestiune care produce mai multe probleme de aplicare în practică, dar nu a fost soluționată în cadrul modernizării Codului civil se referă la nerespectarea formei autentice. Expresia dată este utilizată în art. 324 din Codul civil [9], însă claritatea pe marginea acestuia lipsește, fapt care generează mai multe probleme pentru instanțele de judecată. Pentru a soluționa aceste probleme, propun de a completa art. 324 din Codul civil cu un nou alineat cu următorul conținut.

Nerespectarea formei autentice există în cazul în care actul juridic nu a îmbrăcat această formă sau procedura notarială de autentificare a fost aplicată de notar, deși ținînd cont de faptele juridice stabilite, notarul urma să refuze autentificarea (procedura este încălcată esențial, fiind încălcate grav drepturile părților contractante sau ale unor persoane terțe, drepturile cărora sunt opozabile etc.), cu excepția cazului cînd părțile contractante şi-au asumat în mod expres riscul unor astfel de încălcări.

Scopul unei astfel de reglementări este dublu. În primul rînd, de a sublinia faptul că nerespectarea formei autentice nu înseamnă doar încheierea actului juridic fără a fi autentificat notarial. De fapt, în mare parte, instanțele de judecată nu pun acest semn de egalitate. În al doilea rînd, de a atribui la nerespectarea formei autentice doar acele posibile abateri, omisiuni, încălcări care sunt esențiale, de natură să afecteze drepturile persoanelor și de exclus unele posibile nereguli tehnice care, chiar dacă ar fi fost îndeplinite în mod corect, nu ar schimba soluția juridică oferită de notar.

Totodată, urmează a fi exceptată situația în care notarul a adus la cunoștința părților contractante și a reflectat în actul juridic anumite vicii care pot provoca nulitatea sau ineficiența actului juridic, însă părțile contractante în mod conștient şi-au asumat riscurile corespunzătoare. În această ordine de idei, actul juridic va respecta forma autentică, însă va putea fi declarată sau constatată nulitatea sau ineficiența pe alt temei legal.

În partea ce ține de reglementarea efectelor nerespectării formei autentice, modernizarea Codului civil nu a fost necesară - normele juridice nu au suferit modificări sau completări. Prevederile art. 324 din Codul civil [9] stipulează următoarele:

(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

(2) Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

(3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.

În primul rînd, subliniem faptul că nerespectarea formei autentice nu atrage nulitatea absolută, ci doar cea relativă, care poate fi acoperită prin voința părților (solicitare de a fi autentificat ulterior încheierii) sau prin intermediul instanței de judecată (în cazul de față, hotărîrea instanței de judecată va ține loc de act juridic).

De fapt, reglementarea juridică a efectelor eschivării de la autentificare a rămas nemodificată, inițial fiind prevăzută în art. 49 din Codul civil din 1964 [2]. Spre regret, această prevedere este utilizată în mod abuziv de către unele persoane, în scopul evitării procedurii de autentificare și a cheltuielilor de autentificare. Astfel, de ex., în cazul contractelor de vînzare-cumpărare a cotelor valorice unde, de regulă, sunt sute sau chiar mii de vînzători, iar cota valorică deținută, în mare parte, este proprietatea comună în devălmășie a soților, cumpărătorul preferă să obțină recipisele vînzătorilor (fără a fi asigurat dreptul celuilalt soț) și să pretindă instanței de judecată declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare. De regulă, în acest gen de acțiuni judiciare se încasează taxa de stat ca pentru acțiuni neevaluabile (pe alocuri, acțiunea este examinată în cadrul procedurii speciale), iar cumpărătorul intentează un singur proces împotriva tuturor vînzătorilor, și nu sute sau mii de procese, după numărul vînzătorilor. Prin introducerea în Codul de procedură civilă a procedurii în cazul cererilor cu valoare redusă (începînd cu 01.06.2018), părțile pot pleda aplicarea acesteia, diminuînd valoarea tranzacției. Ca urmare, cheltuielile juridicare sunt net inferioare celor mai mici costuri solicitate de notar. Autorul

consideră că litigiile de această natură urmează a fi examinate în cadrul procedurii contencioase, avînd în vedere faptul că nu se cunoaște motivul, din care cealaltă parte se eschivează de la autentificarea notarială a contractului și există un litigiu între părțile contractante, cu aplicarea taxei de stat în dependență de valoarea de piață a bunului sau dreptului ce formează obiectul contractului.

Fără a pretinde la un adevăr obiectiv, autorul consideră că legiuitorul urmează să diferențieze cazurile cînd toate părțile contractului conștient se eschivează de la autentificarea notarială sau cînd părțile doresc să diminueze cheltuielile proprii pentru autentificarea notarială de cazurile cînd doar una dintre părțile contractante este în imposibilitatea de a autentifica actul juridic pe motiv că cealaltă partea se eschivează de la autentificarea notarială.

Referințe bibliografice:

1. Legea nr. 246 din 15.11.2018, privind procedura notarială. În vigoare din 01.03.2019, cu unele excepții. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr. 30-37, art. 89.
2. Codul civil al RSSM din 26.12.1964. Intrat în vigoare la 01.07.1965. În prezent este abrogat. În: Veştile Sovietului Suprem al R.S.S. Moldovenești, 1964, nr.36, art.81.
3. Codul civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 06.06.2002. Intrat în vigoare la 12.06.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 82-86, art. 661.
4. Legea nr. 116 din 23.05.2013, pentru modificarea articolului 212 din Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 6 iunie 2002. A intrat în vigoare la 12.07.2013. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2013, nr. 146-151, art. 456.
5. Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997, privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului. În vigoare la 04.10.1997. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 57-58, art. 515.
6. Proiectul legii pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Codul civil – art.212; Legea cadastrului bunurilor imobile – art.12), nr. 94 din 10.03.2016. În: http://parlament.md/%d0%97%d0%b0%d0%ba%d0%be%d0%bd%d0%be%d0%b4%d0%b0%d1%82%d0%b5%d0%bb%d1%8c%d0%bd%d1%8b%d0%b9%d0%bf%d1%80%d0%be%d1%86%d0%b5%d1%81%d1%81/Proiectedeactelegislative/tabid/61/LegislativId/3115/language/ro-RO/Default.aspx (accesat: 01.10.2019).
7. Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study din 31.08.2007. În:https://www.dnotv.de/_files/Aktuelles/murrayreportfinal310807en.pdf (accesat: 01.10.2019).

8. Legea nr. 133 din 15.11.2018, privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative. A intrat în vigoare la 14.01.2019 cu unele excepții. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 467-479, art. 784.
9. Codul civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 06.06.2002, după renumerotare. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr. 66-75, art. 132.
10. Codul civil al Federației Ruse din 30.11.1994. În: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_5142/87d08b8cd422fd513477ea7f4367e748235c9902/ (accesat: 01.10.2019).
11. Codul civil al Ucrainei din 16.01.2003. În: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (accesta: 01.10.2019).
12. Legea nr. 8 din 26.02.2016, privind drepturile consumatorului la încheierea contractului. În prezent este abrogată. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr. 69-77, art. 115.
13. Legea nr. 69 din 14.04.2016. A intrat în vigoare la 26.02.2017, cu unele excepții. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr. 277-287, art. 588.