



Data
05.01.2011

COMUNICAT DE PRESĂ

ÎN LEGATURĂ CU PUNEREA ÎN APLICARE LA 1 IANUARIE 2011 A DISPOZITIILOR LEGII NR. 372/2005 PRIVIND PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR

Referirile insinuante apărute în presa scrisă și audiovizuală la adresa notarilor publici la intrarea în vigoare, de la 1 Ianuarie 2011, a Legii privind performanța energetică (372/2005) necesită următoarele clarificări pentru o informare corectă și obiectivă a opiniei publice:

1. Legea reprezintă actul de punere în aplicare în România a prevederilor Directivei CE 2002/91/CE privind performanța energetică a clădirilor care are ca obiectiv: „a promova îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor,

ținând cont de condițiile climatice din exterior și de specificitățile locale, cât și de cerințele legate de climatul interior și de raportul cost-eficiență”. Aceleași obiective sunt urmărite și de legiuitorul român. Este vorba prin urmare despre intenția de stimulare a proprietarilor de clădiri de își adapta proprietatea la anumite condiții de performanță energetică, de a fi transparenti asupra criteriilor energetice pe care imobilul deținut le îndeplinește sau nu, atunci când doresc să îl vândă sau să îl închirieze și, nu în ultimul rând, să propună un preț corect. Nu este vorba nicidecum, în noua lege, despre o condiționare a transferului proprietății asupra clădirilor. De altfel proprietatea este un drept protejat prin constituție, iar actele de dispoziție asupra acesteia nu pot fi îngrădite.

2. Notarii publici din România sunt garanții respectării legalității în raporturile dintre particulari. Sunt investiți prin lege de către autoritatea publică a statului să efectueze controlul de legalitate la încheierea tuturor actelor autentice pe care le efectuează. Din acest motiv, în conformitate cu legea, Consiliul Uniunii Notarilor Publici a emis la 17 decembrie 2010 o hotărâre prin care explică membrilor profesiei modul în care aceștia trebuie să acționeze de la 1 ianuarie pentru aplicarea legii nr. 375/2005, în domeniul lor de competență – autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare a clădirilor. Întucât referirile din presă la această hotărâre a UNNPR sunt trunchiate și insinuante prezentăm, pentru informarea corectă a opiniei publice, ceea ce a fost recomandat notarilor publici:

- În primul rând, ca ei să autentifice contractele de vânzare-cumpărare sau închiriere numai după ce vânzătorul declară că a pus la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirii, iar cumpărătorul declară că a primit acel certificat. Se recomandă chiar, ca o copie a certificatului să se păstreze la dosarul actului. Aceasta este recomandarea nr. 1 făcută notarilor publici români de către Uniunea lor Națională.
- În cazul în care prezentarea certificatului către cumpărător nu s-a făcut, notarul public le va pune în vedere dispozițiile Legii nr.372/2005;
- Abia în situațiile în care părțile insistă la încheierea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare sau închiriere, fără a fi în posesia certificatului de performanță energetică a clădirii, se recomandă ca notarii publici să autentifice acel contract numai dacă părțile consimt la introducerea în contract a unei dispoziții din care să reiasă următoarele:

- au fost informati de catre notarul public de dispozitiile Legii nr.372/2005 ;
- cunosc obligatia proprietarului de a pune la dispozitia potentialului cumparator sau chirias certificatul de performanta energetica a cladirii;
- cumparatorul sau chiriashul, dupa caz, consimt sa dobândeasca proprietatea sau folosinta imobilului respectiv, pe riscul lor, asumându-și orice raspundere cu privire la efectele produse prin nedetinerea informatiilor cuprinse in continutul certificatului de performanta energetica a cladirii.

Această hotărâre a Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici a fost dată în conformitate cu dispozițiile art. 6 din Legea 36/1995 privind notarii publici și activitatea notarială (“Dacă înscrisul prezentat are un conținut îndoielnic, iar notarul public nu poate refuza instrumentarea actului, va atrage atenția părților asupra consecințelor juridice la care se expun și va face mențiune expresă în act. Dacă partea se opune la inserarea mențiunii, notarul public va refuza întocmirea actului”).)

4. Legea nr.372/2005 se adresează cetățenilor care sunt chemați să treacă la evaluarea bunurilor și să prezinte certificate de performanță energetică atunci când le vând sau le închiriază, indiferent de forma actului de transfer al proprietății: adică atât atunci când se învoiesc în fața notarului, cât și atunci când instanța prin hotărâre decide înstrăinarea sau când imobilul face obiectul înstrăinării silite. Și chiriașul este îndreptățit, conform legii, să cunoască performanța energetică a imobilului pe care îl închiriază, indiferent dacă actul de închiriere este unul sub semnătură privată sau unul încheiat în formă autentică. Nici instanța, nici executorul, nici notarul nu pot împiedica în nici un fel proprietarul, cumpărătorul sau chiriașul să vândă, să cumpere sau să închirieze. Părțile au libertatea – pe care le-o conferă însăși legea, de a-și exercita dreptul constituțional de a dispune de bunul care le aparține în forma pe care o consideră necesară. O eventuală „cenzură” a notarului față de acest drept ar implica din partea acestuia o imixtiune inadmisibilă în libera circulație a proprietății, sarcina notarului fiind exclusiv aceea de a garanta corectitudinea și valabilitatea legală a actului elaborat.

5. Mai mult, există situații particulare în practică, cunoscute de notarii publici și cărora încercăm să le acordăm un răspuns în conformitate cu legea și „specificitățile locale”. Exemple: cumpărarea unei case în paragină pentru terenul aferent, cumpărarea unor case în zone rurale (de paianță sau pamânt, de pildă, deci total ineficiente energetic), la valori care depășesc cu puțin valoarea înmulțită de câteva ori a unui certificat energetic, etc. Și acestea sunt situații în care nimeni nu poate refuza transferul proprietății dacă părțile au consimțit să procedeze astfel.

6. Există apoi și o serioasă problemă practică: deficitul de auditori energetici și concentrarea lor în municipiile reședință de județ.

Cei 975 de auditori energetici calificați la ora actuală , sunt concentrați în marile orașe, în timp ce județe întregi – precum Covasna, Ialomița, Teleorman sau Tulcea - nu dispun decât de câte 3 auditori , Călărași , Sălaj sau Vrancea care dispun de câte 4 auditori , Vaslui sau Botoșani de câte 5 auditori etc.

Din acest motiv, numeroase tranzacții imobiliare nu vor putea fi efectuate în orașe mici sau la țară, sau vor implica întâzieri considerabile. Notari publici își desfășoară activitatea pe întreg teritoriu țării, inclusiv în localitățile mai mici. Sperăm ca odată cu trecerea timpului numărul auditorilor energetici să sporească și să li se acorde sectoare de activitate clare, în așa fel încât să facă față exigențelor reale ale populației. Informăm opinia publică asupra faptului că suntem primii dispuși ca oricând să cooperăm cu organizația lor profesională și să le împărtășim din experiența noastră în teritoriu. De asemenea le urăm colegial succes în activitatea plină de responsabilitate care îi așteaptă.

Am dori, în final, ca opinia publică să rețină faptul că Uniunea Națională a Notarilor Publici militează cu consecvență pentru respectarea legilor țării , dar nu își poate depăși atribuțiile, favorizând sau defavorizând părțile, dincolo de competențele sale.

Biroul de presa al UNNPR

