



**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
DIN ROMÂNIA**

OBSERVAȚII

privind serviciile notariale
la

RAPORTUL CONSILIULUI CONCURENȚEI

asupra investigației declanșate pentru analizarea pieței
imobiliare și a serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare

04 decembrie 2009

CUPRINS

Cap		pag
	Preambul	3
I.	Statutul notarului public din Romania	6
II.	Interventia notarului in tranzactiile imobiliare	11
III.	Restrictionarile anticoncurentiale semnalate de Consiliul Concurentei	14
3.1.	Numarul notarilor este limitat	22
3.2.	Onorariile notarilor	24
3.2.1.	Legislatia nationala	24
3.2.2.	Costuri versus Onorarii	25
3.2.3.	Analiza onorariilor notariale	29
3.2.4.	Jurisprudenta comunitara	36
3.3.	Notarilor le este interzisa publicitatea	39
3.4.	Posturile de notar sunt alocate geografic	40
IV.	Analiza modului de aplicare a metodologiei ZERP la stabilirea indicilor pentru Romania	41
V.	Liberalizarea pietei notariale	45
VI.	Concluzii	48

Preambul

Comisia Europeana apeleaza frecvent la practica de a solicita studii, evaluari si expertize din partea unor specialisti, consultanti sau institutii neutre atunci cand luarea unor decizii sau impunerea unor masuri sunt de natura sa modifice semnificativ activitatea curenta, practicile sau cutumele care au stat la baza functionarii indelungate a unor pietete.

Protejarea intereselor consumatorului, mentinerea si ridicarea gradului de satisfactie reprezinta principala scala pe care se masoara in final nivelul si calitatea concurentei intr-o piata relevanta.

Din acest motiv se acorda o atentie sporita pietelor serviciilor a caror liberalizare este impusa nu numai de noua configuratie a Uniunii Europene a carei extindere la 27 de membri impune armonizarea legislativa si accesul liber si neingradit al consumatorilor si al practicienilor ci si de existenta unor sisteme nationale de reglementare nascute tot din nevoia de a nu lasa consumatorul, uneori captiv, la discretia furnizorilor de servicii. Adeseori, dificultatea acestor armonizari provine din particularitatile evolutiei istorice, de etapa, ale unor pietete nationale, din caracteristicile modelului cultural al populatiilor din teritoriile respective. De aceea, adoptarea si impunerea unor decizii sau masuri general valabile pe teritoriul Uniunii Europene, care transcend realitatilor si particularitatilor nationale, aduc satisfactii dar si insatisfactii pe cele mai multe dintre pietetele nationale, deopotriva pentru furnizori si consumatori. Ele sunt cu atat mai mari cu cat diferenta dintre modelul cultural local si cel european este mai mare. Este indubitabil ca liberalizarea serviciilor este calea de urmat si la capatul careia, concurenta nascuta in termeni reali, pe principii sanatoase si sustinute de realitatea conditiilor necesare manifestarii ei, va duce la maximizarea gradului de satisfactie al consumatorului. In fapt, nu putem discuta despre dereglementare in sensul eliminarii regulilor ci doar despre inlocuirea unor reguli depasite istoric cu alte reguli care sunt de actualitate. Aceasta actualitate imbraca insa forme diferite de la o tara la alta. Putem vorbi pe buna dreptate de o medie a acestei actualitati in ceea ce priveste un numar semnificativ de state europene dar, in egala masura si despre discrepante evidente in ceea ce priveste statele ale caror economii functionale de piata sunt inca insuficient rodite. Forta regulii si forta realitatii nu au voie sa devina antagonice si sa genereze conflicte

ireductibile. Dimpotriva, ele trebuie astfel orientate incat sa existe unghiuri de convergenta iar momentul potentarii lor reciproce sa fie doar o problema de timp.

Succesul armonizarii legislative la nivel european si in mod particular a liberalizarii unor pietee, printre care cea a serviciilor, a fost in principal garantat de cunoasterea temeinica de catre Comisie a realitatilor din pieteele nationale, de evaluari si analize efectuate, asa cum aratam anterior, de catre specialisti, consultanti sau institutii neutre, cu un profesionalism reputabil si deasupra oricaror suspiciuni de impartialitate.

Studiul **ZERP** (COMP/2006/D3/003) s-a nascut dintr-o astfel de nevoie a Comisiei Europene de a evalua sistemele notariale dar si discrepantele existente intre statele membre in ceea ce priveste protejarea intereselor consumatorilor din piata de imobiliare care apeleaza si la *serviciile conexe tranzactiilor imobiliare*.

Prezentat public pe 01 octombrie 2007, Studiul ZERP (numit in continuare Studiul) se refera la pieteele *serviciilor conexe tranzactiilor imobiliare* (denumite in continuare *servicii conexe*) dintr-un numar de 21 de state membre ale Uniunii Europene. Nu si din Romania. Intelegem, fireste, ca in 2006, data comandarii si inceperii Studiului, Romania nu era inca membru al Uniunii Europene. Din acest punct de vedere, Studiul nu poate fi considerat ca direct opozabil pietei/pietelor din Romania. Ne intemeiem afirmatia nu atat pe materialitatea faptelor, este evident ca Romania nu apare in Studiu, cat, mai ales, pe un aspect deosebit de important care ii confera atat rigoare stiintifica dar si valoare de intrebuintare pentru Comisie in ceea ce priveste evaluarea pietelor *serviciilor conexe* din cele 21 de state membre analizate. Ne referim la principiul *empirismului* care a stat la baza Studiului, atat in ceea ce priveste obtinerea bazei lui de date cat si la analizele efectuate¹. Din aceasta perspectiva, a rigorii stiintifice, orice extrapolare asupra unor alte pietee, in principal tinand cont de particularitatile despre care am amintit si asupra carora vom reveni, risca sa devina o inductie pripita. Este eroarea logica a exemplului insuficient.² Sigur ca intelegem preocuparea Comisiei Europene in ceea ce priveste pieteele serviciilor prin a caror liberalizare sa se aduca mai multa bunastare consumatorilor si, in egala masura, sanse mai mari celor care ofera servicii mai bune prin cresterea nivelului de

¹ “Obiectivul urmatoarelor analize din raport este de a examina in mod empiric cum afecteaza reglementarile piata serviciilor de legalitate in transmiterea proprietatilor.” Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, Study COMP/2006/D3/003, pag 12, para 26

² Generalizarea pripita este o eroare logica, este o generalizare defectuoasa, folosind o generalizare inductiva bazata pe evidente insuficiente.

concurenta. Salutam, in aceeași masura, preocuparea în această direcție a Consiliului Concurenței de a transpune Acquis-ul comunitar în ceea ce privește concurența. Dar, dacă la nivelul Comisiei Studiul este cu adevărat relevant și oferă toate datele necesare pentru concluzii reale la nivelul celor 21 de state membre analizate, la nivelul României trebuie făcut un studiu sau macar o analiză separată care să permită, de asemenea, generarea unor concluzii reale. Simpla completare cu date din România a unor tabele din Studiu și desprinderea unor concluzii cu pretenție de adevăr sunt încă departe de a da garanția că în acest fel Comisia Europeană și Consiliul Concurenței vor aduce în piețele *serviciilor conexe* tranzacțiilor imobiliare creșterea gradului de satisfacție al consumatorilor și creșterea nivelului de concurență. Cert este că dacă se pleacă de la premise false se ajunge la concluzii false. Ori noi considerăm că nimeni nu are un astfel de interes. Nici noi, Uniunea Națională a Notarilor Publici, nici Consiliul Concurenței, nici Comisia Europeană și nici, mai ales, consumatorii de astfel de servicii din România.

De aceea, în cele ce urmează, venim în întâmpinarea eforturilor depuse de autoritatea de concurență și vom încerca să oferim lamuriri suplimentare față de unele informații deja furnizate, să formulăm puncte de vedere și, pe această cale, să ajungem împreună la reforme adecvate și care să genereze în termeni reali creșterea gradului de satisfacție al consumatorilor.

CAPITOLUL I

Statutul notarului public in Romania

Dreptul notarial este constituit din ansamblul normelor juridice care reglementează modul de organizare a activității notariale, statutul notarului public și procedura de întocmire a actelor notariale. Enunțarea acestei definiții sintetice relevă existența unor norme juridice cu caracter diferit: unele sunt norme ce privesc doar organizarea activității notariale și structura organelor care o exercită sau o coordonează; altele se referă la procedura de întocmire a diferitelor acte notariale.

Activitatea notarială asigură persoanelor fizice și juridice, astfel cum precizează chiar art. 1 din Legea nr. 36/1995, “*constatarea raporturilor juridice civile sau comerciale nelitigioase, precum și exercițiul drepturilor și ocrotirea intereselor, în conformitate cu legea*”. Din aceste dispoziții legale se poate desprinde și importanța deosebită a activității notariale și, implicit, a dreptului notarial.

Intr-adevăr, societățile moderne și cu o solidă economie de piață se caracterizează printr-o multiplicare accentuată a raporturilor juridice la care participă persoanele fizice și tot mai multe persoane juridice. Participarea la viața juridică implică, cu necesitate, respectarea unei anumite ordini de drept și a valorilor ocrotite de aceasta. Datorită acestui fapt actele juridice nu se pot întocmi fără respectarea unor condiții legale, fie ele de formă, fie de fond.

Unul din principiile fundamentale ale dreptului civil este fără îndoială acela al consensualismului. Aceasta înseamnă că, în general, simplul acord de voință al părților este generator de drepturi și obligații corelative. Prin urmare, părțile nu sunt ținute să recurgă la constatarea raporturilor lor civile sau comerciale printr-un act întocmit în fața unui notar public. Cu toate acestea, siguranța circuitului civil recomandă constatarea unor atare raporturi printr-un act scris, respectiv chiar printr-un înscris întocmit și autentificat de un specialist al dreptului, adică de un notar public. Intocmirea unui înscris autentic, care să constate raportul juridic civil sau comercial realizat de părți, este dorit și solicitat adeseori de părți, ceea ce reprezintă o garanție solidă a conservării drepturilor lor. Alături, forma autentică a actului reprezintă chiar o condiție de valabilitate a contractului sau operației juridice întocmite de părți.

Formalismul reprezintă o caracteristică a actelor notariale. Dar formele nu sunt un scop în sine ci o necesitate determinată tocmai de necesitatea garantării circuitului

juridic civil și comercial iar în epoca modernă, se poate constata chiar și o anumită *renaștere a formalismului juridic*³.

Dreptul notarial se constituie, în ultimul timp, într-unul din domeniile juridice cele mai dinamice. Activitatea notarială este implicată azi nu numai în domeniile tradiționale, ca: dreptul contractelor, succesiuni și în dreptul afacerilor și în dreptul comercial. O expresie a acestei realități o constituie și numărul mare de notari publici care-și desfășoară azi activitatea în țara noastră, precum și în alte țări democratice. Astfel, de pildă, în prezent în România există un număr de peste 2200 de notari publici.

Din definiția deja enunțată și din ansamblul reglementărilor în vigoare se poate desprinde cu ușurință și obiectul dreptului notarial. Acesta este format din *normele juridice privitoare la organizarea activității notariale, statutul notarului public și la procedura de întocmire a actelor notariale*. Obiectul dreptului notarial este constituit și din normele privitoare la procedura succesorală notarială.

Obiectul dreptului notarial coincide și cu obiectul disciplinei aferente acestui domeniu. Aceasta nu înseamnă că obiectul de interes al dreptului notarial este cantonat la instituțiile deja enunțate și care au esențialmente un caracter organizatoric și procedural.

Domeniul de interes al dreptului notarial este însă mult mai larg și cuprinde varii domenii juridice. Avem în vedere, în primul rând, instituții importante ale dreptului civil, cum sunt cele privitoare la: contracte, succesiuni, și publicitate imobiliară. Dreptul familiei, îndeosebi prin instituțiile privitoare la capacitatea persoanelor fizice și juridice și la reprezentarea lor, este și el implicat în activitatea notarială. Dreptul comercial este și el tot mai mult implicat în activitatea notarului public. Din această sferă de interes pentru dreptul notarial nu trebuie ignorate nici normele dreptului internațional privat și ale dreptului comerțului internațional sau maritim căci circuitul valorilor materiale se înscrie, în epoca în care trăim, în cadrul unor tendințe de accelerare a procesului de integrare economică regională și chiar de globalizare accentuată.

³ A se vedea, în acest sens, I. Yaigre, J.F. Pillebout, *Droit professionnel notarial*, Litec, 2000, p. 7.

În realitatea celor enunțate în conturarea statutului actului notarial, civilisti de mare prestigiu consideră că ne aflăm în prezența unei „ramuri speciale de drept” (A. Colin, H. Capitant, *Cours de droit civil français*, 1924)¹.

Deși există încă unele controverse, totuși este de reținut, astfel cum am arătat deja, că normele dreptului notarial au un caracter organizatoric și procedural și sunt supuse unor reglementări speciale. Este adevărat însă că raporturile dintre persoanele care se înfățișează în fața notarului public se întemeiază pe egalitatea părților, caracteristică ce este prezentă în cazul raporturilor de drept civil și a altor ramuri ale dreptului privat. De aceea, aceste raporturi chiar dacă sunt consfințite printr-un act notarial sunt și rămân raporturi de drept civil. Raportul de drept substanțial dintre părțile actului notarial nu se convertește, prin operațiunea autentificării, într-un raport special, de drept notarial.

*Obiectul dreptului notarial include regulile care se aplică notarului în exercițiul funcțiilor sale și în raporturile lui cu părțile (clienții notarului)*⁴. Aceste raporturi au un caracter particular și generează drepturi și obligații inerente unei profesii liberale dar și exercițiului unui act de autoritate publică.

Principiile de bază ale activității notariale pot fi desprinse din chiar prevederile primului capitol al Legii nr. 36/1995. Unele din aceste principii derivă din prevederile constituționale, reprezentând o aplicare particulară a acestora. Alte principii sunt, desigur, specifice activității notariale.

Vom examina, pe scurt, principiile de bază ale activității notariale.

- ***Principiul legalității***

Legalitatea constituie un principiu de valoare constituțională a cărei importanță și semnificație într-un stat de drept nici nu trebuie să mai fie demonstrată. Aplicarea acestui principiu⁵ implică, în primul rând, constituirea birourilor notariale în conformitate strictă cu legea, precum și respectarea tuturor normelor de competență statornicite de reglementările în vigoare. Respectarea formelor procedurale este, de asemenea, deosebit de importantă în activitatea notarială căci numai actul ce întrunește toate cerințele legale se bucură de „autoritate publică”.

O aplicație particulară a principiului legalității este făcută în art. 6 din Legea nr. 36/1995. Dispozițiile înscrise în acest text sunt deosebit de sugestive pentru întreaga

⁴ *Idem*

⁵ Al. Basarab-Sinc, *Discuții în legătură cu interpretarea și aplicarea în practică a unor prevederi din Legea nr. 36/1995 privitoare la notarii publici și activitățile notariale*, în *Dreptul* nr. 9/1996, p. 80-84.

activitate notarială și nu doar sub aspectul analizat. Ele reprezintă și veritabile norme de deontologie notarială. De aceea le și reproducem în cele ce urmează: „*Notarii publici și celelalte instituții prevăzute la art. 5, care desfășoară activitate notarială, au obligația să verifice ca actele pe care le instrumentează să nu cuprindă clauze contrare legii și bunelor moravuri, să ceară și să dea lămuriri părților asupra conținutului acestor acte spre a se convinge că le-au înțeles sensul și le-au acceptat efectele, în scopul prevenirii litigiilor.*

In cazul în care actul solicitat este contrar legii și bunelor moravuri, notarul public va refuza întocmirea lui.

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".

Așadar, textul citat consacră îndatorirea notarului de a verifica legalitatea actelor pe care le instrumentează. În opinia noastră, art. 6 din Legea nr. 36/1995 conferă notarului public și un rol activ. Această regulă poate fi desprinsă din îndatoririle pe care textul menționat le impune notarului public.

Respectarea legalității și rolul activ al notarului public sunt de natură să înfăptuiască funcția preventivă a activității notariale. Această funcție este enunțată, în mod expres, în art. 6 alin. (1) din Legea nr. 36/1995.

- ***Principiul egalității***

Potrivit art. 7 din Legea nr. 36/1995 „*activitatea notarială se înfăptuiește în mod egal pentru toate persoanele, fără deosebire de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, sex, opinie, apartenență politică, avere sau origine socială*".

Consacrarea acestui principiu în Legea nr. 36/1995 este o consecință firească a dispoziției constituționale înscrise în art. 16 alin. (1) din Constituție, privitoare la egalitatea cetățenilor „în fața legii și a autorităților publice".

Valoarea principiului egalității de tratament este incontestabilă. Așa fiind, un notar public nu ar putea refuza întocmirea actului notarial prezentat de părți pe vreunul din motivele enunțate în art. 6 din Legea nr. 36/1995 (rasă, naționalitate, origine etnică, etc).

- ***Principiul secretului profesional***

Legea nr. 36/1995 consacră în mod expres obligația notarilor publici de a păstra secretul profesional. În acest sens, art. 36 din legea menționată anterior cantonează această obligație la „actele și faptele” despre care notarii au luat cunoștință „în cadrul activității lor”. Obligația notarilor de a păstra secretul profesional subzistă și după încetarea funcției, cu excepția cazurilor în care legea sau partea interesată îl eliberează pe notar de această îndatorire.

Potrivit art. 36 din Legea nr. 36/1995 aceeași obligație de a păstra secretul profesional revine și „personalului birourilor notariale”. Regulamentul de punere în aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale consacră această obligație în art. 29. Potrivit acestui text, obligația de a păstra secretul profesional le impune notarilor *„interdicția de a da informații, precum și de a permite accesul la actele notariale altor persoane în afara părților, succesorilor și reprezentanților acestora, precum și acelor care justifică un drept sau un interes legitim”*.

Dispozițiile legale cuprinse în art. 29 alin. (1) din Regulamentul de punere în aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale au un caracter extrem de restrictiv dar întru totul justificat.

Obligația de păstrare a secretului profesional funcționează și în cazul în care notarul este chemat în fața unui organ judiciar pentru a depune mărturie. În acest sens, art. 29 alin. (3) din Regulament precizează că notarul chemat ca martor în fața unei instanțe sau a unui organ de urmărire penală poate fi scutit de păstrarea secretului profesional doar de cei interesați în apărarea secretului.

Arhiva notarului public poate fi cercetată numai de un magistrat și pe baza delegației emise în acest scop de autoritatea judiciară competentă. Dacă înscrisurile notariale sunt cercetate pentru fals, ele pot fi ridicate și rămân în dosarul cauzei dacă sunt declarate ca false, cu obligația comunicării hotărârii sau a ordonanței procurorului; în caz contrar înscrisurile trebuie restituite [art. 29 alin. (4) din Regulament].

- ***Principiul realizării unui serviciu de interes public***

Activitatea notarilor publici se materializează în acte și consultații notariale. Scopul acestei activități este, așa cum rezultă și din art. 1 din Legea nr. 36/1995, *“constatarea raporturilor juridice civile sau comerciale nelitigioase”* ale persoanelor fizice și juridice. Prin intermediul notarilor publici persoanele interesate (fizice sau juridice) își pot satisface unele necesități determinate de inevitabilitatea participării

lor la viața juridică. De aceea, activitatea notarială este organizată pentru satisfacerea unor interese private.

Ordinea de drept nu poate fi indiferentă față de modul de efectuare a operațiilor juridice notariale. ***Legea conferă actului notarial forța probantă și caracterul unui act „de autoritate publică”*** (art. 4 din Legea nr. 36/1994).

În aceste condiții, este firesc ca activitatea notarială să fie considerată că întrunește caracteristicile unui serviciu de interes public. Acest principiu este consacrat, în mod expres, în art. 3 din Legea nr. 36/1995, text care dispune explicit că: *“Notarul public este investit să îndeplinească un serviciu de interes public și are statutul unei funcții autonome”*.

- ***Principiul desfășurării activității notariale numai la cererea persoanelor interesate***

Acest principiu este statuat în Capitolul V al Legii nr. 36/1995, intitulat: *„Procedura actelor notariale”*. Potrivit art. 43 alin. (1) din actul normativ amintit: *„Toate actele notariale se îndeplinesc la cerere”*. Așa fiind, s-ar putea susține că ne aflăm în fața unui principiu strict procedural.

Totuși apreciem că principiul enunțat are incidență asupra întregii activități notariale. Așadar, sesizarea reprezintă o premisă a activității notariale chiar și în cazul îndeplinirii altor operații decât înscrisurile notariale, inclusiv cu prilejul acordării de consultații juridice. Ne aflăm în prezența unei situații similare cu cea a disponibilității care guvernează activitatea judiciară în materie civilă. Prin urmare, *mutatis mutandis*, am putea vorbi de *principiul disponibilității notariale*.

CAPITOLUL II

Interventia notarului in tranzactiile imobiliare

Serviciile/activitățile efectuate de notar în cadrul procedurii aferente încheierii unui act translativ pot fi în număr de 7⁶, așa cum apar ele structurate în tabelul din *Raportul de investigație pentru analizarea pietei imobiliare și a serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare* (denumit în continuare Raportul).

De reținut însă că, din totalul lor, intervenția obligatorie se referă doar la autentificare, adică doar la **una** dintre ele, celelalte putând fi acoperite de alte entități.

⁶ Raport, pag 36

Consideram ca aceasta interventie este in egala masura minimala si necesara intrucat notarul este singurul in masura sa autentifice actele translativ ale dreptului de proprietate asupra imobilelor, procedura ce presupune verificarea prealabila a tuturor conditiilor de fond si de forma care, sub sanctiunea nulitatii actului, trebuie indeplinite: identitatea, capacitatea si consimtamantul partilor, titlul de proprietate al transmitatorului impreuna cu modul de dobandire, intabularea dreptului de proprietate, sarcinile, ipotecile sau servitutile imobilului, documentele fiscale, schitele cadastrale etc.

Nu vom comenta aici necesitatea interventiei notarului public intr-un act translativ. Dorim inasa sublinierea notei explicative nr 2 la tabelul de la pag 36 din Raport:

- *“Onorariul total este stabilit in functie de valoarea tranzactiei. De exemplu, pentru o tranzactie intre 65.000 euro si 130.000 euro, onorariul este de 760 euro + 0,75% din ceea ce depaseste 65.000 euro”.*

Calculul aritmetic arata ca, in cifre absolute, onorariul total platit pentru o valoare a tranzactiei de 100.000 de Euro este de 1.022,5 Euro. Adica, onorariul total platit pentru o valoare a tranzactiei de 100.000 de Euro reprezinta 1,02% din valoarea tranzactiei. Multiplicat cu 4, pentru a-l ajusta cu venitul mediu din Romania, conform formulei si metodologiei ZERP, ar rezulta 4,08% din valoarea tranzactiei ceea ce contrazice concluziile graficului referitor la ***Situatia comparativa a onorariilor pentru servicii juridice exprimate ca procent din valoarea tranzactiei si ajustate cu venitul mediu***⁷ si implicit afirmatia ca in Romania onorariile notariale sunt de 14 ori mai mari decat in Germania. De fapt, se incadreaza in media europeana si sunt sub media onorariilor notariale practicate in statele cu sisteme clasice. De asemenea, facem precizarea onorariile notariale din Romania sunt cu mult mai mici decat in Ungaria, tara despre care Raportul afirma ca are o piata a serviciilor notariale mult mai concurentiala decat cea a Romaniei.

Costurile de tranzactionare

O remarca speciala trebuie facuta fata de abordarea Consiliului Concurentei in ceea ce priveste *Costurile de tranzactionare*. Plasarea fortata a Romaniei in graficul

⁷ Raport, pag 53

referitor la *Situatia comparativa a onorariilor pentru servicii juridice exprimate ca procent din valoarea tranzactiei si ajustate cu venitul mediu*⁸ nu creeaza conditiile necesare si imaginea corespunzatoare din punct de vedere tehnic (nu *buna* sau *rea!*) pentru ca nu are rigoarea stiintifica necesara. Fara a ne referi la calitatea analizei grafice in sine (contestabila si ea, de altfel!) precizam doar ca in anul 2005, data pentru care s-a stabilit *venitul mediu anual in UE (in Euro)* si care s-a constituit in *Valoarea de referinta*, Romania nu era membra a UE si venitul ei mediu anual nu a influentat (cum ar fi fost riguros stiintific) venitul mediu in UE.

Aceasta eroare de analiza anuleaza *in integrum* orice concluzie pe care autorul ar dori sa o desprinda in ceea ce priveste *Costurile de tranzactionare*.

Nici din alta perspectiva, analiza *Costurilor de tranzactionare* pe piata imobiliara ajustate cu venitul mediu net din fiecare tara **nu este relevanta**. Piata imobiliara este o piata pe care o mare parte din jucatori, ca numar, si o si mai mare parte, ca procent din valoarea pietei, este reprezentata de investitori. Romania a fost si inca este o economie emergenta si reprezinta o zona atractiva pentru investitorii straini din real estate. Expandarea pietei imobiliare romanesti din ultima perioada este datorata in principal investitiilor de portofoliu si in secundar cumparatorilor persoane fizice care sunt caracterizati prin venitul mediul net. De asemenea, se mentioneaza si in Raport (pag 22), ca in Romania procentul locuintelor ocupate de proprietari este de 98%, cel mai mare dintre toate statele europene (incluse in comparatie). Acest fapt este datorat legislatiei romanesti care dupa 1989 a permis chiriasilor sa cumpere de la stat, la preturi modice, apartamentele in care locuiau cu chirie. Astfel, piata imobiliara romanescă este foarte atomizata din punct de vedere al ofertei potientiale in timp ce cererea este mult mai putin numeroasa, fiind reprezentata in principal de investitori si in secundar de persoanele fizice cu un nivel de trai mult sau foarte mult peste media venitului mediu net. Acest lucru este valabil, chiar in mai mare masura, in ceea ce priveste terenurile. Datorita retrocedarilor, un numar mare de persoane au devenit proprietari. Este bine cunoscut in economia si societatea romanescă, desi nerecunoscut si neanalizat de Raport, faptul ca piata imobiliara romanescă a intrat intr-un proces de concentrare a proprietatilor in mana investitorilor de portofoliu. In timp, procentul locuintelor ocupate de proprietari va scadea considerabil si in Romania.

⁸ Raport, pag 53

Avand in vedere cele prezentate mai sus, consideram ca Raportul nu analizeaza evolutia reala a pietei imobiliare romanesti ci o compara pe aceasta cu piete imobiliare din tari dezvoltate (15 din totalul de 21) care nu au aceleasi caracteristici si care, datorita evolutiei istorice, nu au parcurs niciodata aceasta etapa caracterizata de locuinte ocupate in proportie de 98% de proprietari.

De remarcat ca daca in ceea ce priveste statele dezvoltate, piata tranzactiilor imobiliare este una pe care se regasesc o parte semnificativa a cetatenilor respectivelor state⁹, in Romania numarul lor este foarte mic si, de regula, nu sunt cei ale caror venituri medii anuale sunt egale cu media societatii. Probabil ca un studiu ar arata ca cetatenii romani implicati ca persoane fizice in tranzactii imobiliare, pentru folosinta proprie, se apropie (cel putin) de venitul mediu anual european.

De altfel, pentru Profesorul Murray¹⁰ "*nimic nu indică faptul că ar exista o corelație directă între reglementarea și costul unei tranzacții, unele piețe reglementate oferind servicii de calitate la prețuri rezonabile. Nimic nu duce la concluzia conform căreia onorariile cu transferul proprietății și a titlului ar reprezenta o presiune semnificativă pentru vitalitatea pieței imobiliare în vreuna dintre țările studiate*".

Mai mult, studiul Profesorului Murray demonstrează că numeroasele constrângeri de natură reglementară au ca obiectiv asigurarea deplinei securități a tranzacției, ceea ce corespunde așteptărilor consumatorilor din diferite state membre ale Uniunii Europene.

CAPITOLUL III

Restrictionarile anticoncurențiale semnalate de Consiliul Concurenței

Limitandu-se strict la prevederile legislative, fara vreo alta analiza care sa conduca la evaluarea gradului de satisfactie a consumatorului roman, Consiliul Concurenței concluzioneaza in Raport ca pe piata serviciilor notariale conexe tranzactiilor imobiliare din Romania concurenta este restrictionata (prin reglementare) si, din aceasta cauza, virtutile reiesite dintr-un mediu concurential normal – calitate mare la pret scazut – nu se manifesta.

⁹ "Most Europeans buy or sell a home or land at some point in their lives..." Neelie Kroes, Comisar european pentru Concurenta

¹⁰ Peter L. Murray, PhD, Harvard University, USA, *Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study*

Ni se pare semnificativ de remarcant, în antiteza, judecata Raportului care consideră ca “*interventia obligatorie a notarilor este considerată proporțională doar prin prisma protecției consumatorului și asigurării legalității tranzacției*”¹¹”.

Am făcut această referire la Principiul Proportionalității pentru a desprinde o primă concluzie:

- dacă serviciile juridice (notariale) încasează 1,02% din valoarea tranzacției iar Consiliul Concurenței remarcă satisfacția consumatorului prin prisma protejării intereselor lui, atunci raportul pret/calitate (subunitar¹²) aplicat la prestația notarilor denotă o piață în care reglementarea – măsurile menite să susțină intervenția obligatorie - nu distorsionează semnificativ concurența și, în nici un caz, nu afectează interesele consumatorilor.

O a doua concluzie este aceea că,

- admitând că onorariile minime ar fi eliminate, concurența și mai puternică prin pret ar putea determina ipotetic scăderea onorariilor notarilor. Adică sub 1,02%. Ne exprimăm în doială că scăderea cu aceste zecimi de procent, privită și în ansamblul taxelor totale aferente serviciilor conexe unei tranzacții imobiliare, ar fi de natură să crească încrederea și satisfacția consumatorului din România, mai ales din perspectiva faptului că scăderea s-ar referi la prestația care este cea mai importantă pentru cumpărător: garanția proprietății.

Din acest punct de vedere considerăm că este fundamental de văzut și de înțeles ce s-a întâmplat cu onorariile pe piața serviciilor notariale din Olanda, după 10 ani de la liberalizarea din 1999. Folosim acest exemplu tocmai pentru că sistemul din Olanda este invocat de Comisia Europeană și de Consiliul Concurenței ca fiind un exemplu de urmat necondiționat.

- (...) “*În primul rând, onorariile pentru contractele pe legea familiei au crescut și continuă chiar să crească. În al doilea rând, onorariile privind contractele de vânzare-cumpărare și ipotecile au scăzut, în special cele din zona celor foarte scumpe și sunt încă în scădere. Dar onorariile privind contractele de vânzare-cumpărare și ipotecile pentru loturile de pământ foarte mici au crescut dramatic. În al*

¹¹ Raport, pag 43, para 1

¹² Conform teoriei elasticității prețurilor

*treilea rand, onorariile pentru contractele din domeniul legii companiilor nu s-au modificat prea mult.” (...)*¹³

Am folosit aceasta concluzie a reputatului profesor Leon Verstappen tocmai pentru a intelege ca in cazul Romaniei, dereglementarea ceruta de Consiliul Concurentei in Raport, practic alinierea la regimul notarial olandez, ar lovi in primul rand in interesele si bugetele romanilor cu venituri mici si medii care sunt angajati in actiuni de vanzare-cumparare ale caror valori sunt corespunzator, mici. Ori, noi consideram ca, dimpotriva, tocmai interesele acestui tip de consumatori trebuie aparate de catre autoritatea de concurenta.

Desi Consiliul Concurentei nu exprima in mod expres vreo suspiciune privind incalcarea prevederilor Legii concurentei nr.21/1996 sau ale Tratatului CE, ingrijorarile Comisiei Europene si, ca urmare, ale Consiliului Concurentei au in vedere posibile incalcari ale legislatiei de catre membrii asociatiei profesionale a notarilor (art.5 la nivel national si art.81 la nivel comunitar) si/sau de catre Ministerul Justitiei, ca autoritate de reglementare a Statului Roman (art.9 la nivel national si art.10 si la nivel comunitar).

Practic, sunt invocate de catre Consiliul Concurentei urmatoarele aspecte legislative:

- 3.1 Numarul notarilor este limitat;
- 3.2 Ministerul Justitiei aproba, la propunerea UNNPR, onorariile minimale;
- 3.3 Notarilor le este interzisa publicitatea;
- 3.4 Posturile de notar sunt alocate geografic;

Pentru a demonstra cum conduc aceste restrictionari ale concurentei la un grad scazut de protectie a consumatorului roman, desi in Raport, la pag 43 se subliniaza existenta proportionalitatii prin chiar “*protectia consumatorului*”, Consiliul Concurentei si-a luat libertatea de a aplica metodologia ZERP la legislatia romaneasca, substituindu-se scientologilor din Bremen in prelucrarea datelor si interpretarea rezultatelor dupa cum au crezut de cuviinta.

ZERP a avut in vedere patru indici de reglementare a pietei pentru fiecare tara inclusa in Studiu si pentru fiecare serviciu de asistenta legala oferit in cadrul tranzactiilor imobiliare, astfel:

¹³ Leon Verstappen, PhD, Dean of the Faculty of Law, Professor of Private Law, in particular Notarial Law, Groningen, The Netherlands in *THE DUTCH SITUATION ON REGULATION OF NOTARIES IN A EUROPEAN CONTEXT*

- a) Indicele de reglementare a intrării pe piață (*Market Entry Regulation Index – MERI*);
- b) Indicele de reglementare a comportamentului pe piață (*Market Conduct Regulation Index – MCRI*);
- c) Indicele de intervenție obligatorie (*Mandatory Intervention Index – MII*);
- d) Indicele de protecție a consumatorilor (*Consumer Protection Index – CPI*).

Pentru statele cu sistem notarial clasic au rezultat următorii indici:

Nr.	Țara	MERI	MCRI	MI	ORI	CPI
1	Luxemburg	5.4	n.a.	4.0	n.a.	2.3
2	Grecia	6.0	6.0	6.0	18.0	2.4
3	Portugalia	5.0	6.0	4.0	15.0	4.5
4	Belgia	5.7	5.0	4.0	14.7	4.7
5	Romania	5.4	5.3	4.0	14.7	3.6
6	Polonia	5.6	4.7	4.0	14.3	3.2
7	Franța	5.1	5.2	4.0	14.3	5.2
8	Germania	5.7	4.5	4.0	14.2	5.3
9	Italia	5.4	4.7	4.0	14.1	5.6
10	Spania	4.8	5.2	4.0	14.0	4.4
11	Slovenia	4.9	5.0	2.0	11.9	5.0
12	Austria	5.9	3.2	2.0	11.0	5.9
13	Ungaria	3.3	2.3	4.0	9.6	3.0
14	Olanda	1.9	1.2	4.0	7.1	5.6
	Media	5.0	4.2	3.8	12.4	4.3

Prelucrarea și interpretarea de către Consiliul Concurenței a indicilor rezultați din felul în care s-a făcut aplicarea metodologiei ZERP la România a condus la concluzii eronate de evaluare comparativă, cauzate de unul sau o combinație din următoarele vicii:

- metodele econometrice utilizate de Consiliul Concurenței nu au avut în vedere metodele empirice folosite de ZERP;
- evaluarea Consiliului Concurenței este lipsită de rigoare științifică.

Chiar in ipoteza in care indicii ar fi fost calculati corect, interpretarea data de Consiliul Concurentei acestora este ca *“Romania este una dintre tarile cu cel mai inalt grad de reglementari anticoncurentiale in profesia de notar public, situandu-se din acest punct de vedere peste media europeana si peste nivelul din state comparabile cum ar fi Ungaria sau Cehia. In schimb, restrictiile care vizeaza exclusiv protectia intereselor consumatorilor, masurate in indicele CPI, sunt insuficiente, situandu-se sub media europeana.”*

Comparatia este nepotrivita intrucat Cehia nu are un sistem notarial clasic, iar Ungaria, in conditiile unui acelasi indice de interventie obligatorie, are indici de reglementare mult mai buni decat ai Romaniei (sub media europeana) dar indicele de protectie a consumatorilor se afla tot sub media europeana si chiar sub indicele din Romania. Concluzia este ca, in Ungaria, desi reglementarile anticoncurentiale sunt la un nivel scazut, gradul de protectie a consumatorului este chiar mai scazut decat in Romania. Legea concurentei are drept scop protectia, mentinerea si stimularea concurentei in vederea promovarii intereselor consumatorilor. Mai poate fi Ungaria un exemplu pentru piata notariala din Romania?

Plecand de la ideea ca intre tarile est europene si cele vestice exista diferente de cultura, traditie si mediu de afaceri si constatand, in acelasi timp, ca in majoritatea statelor europene exista un grad ridicat de reglementare a serviciilor notariale (legate de tranzactii imobiliare) prezentam situatia din Polonia, cu indici foarte apropiati de cei ai Romaniei.

Cerinte privind candidatul

O persoana care aplica pentru numirea ca notar trebuie sa detina un masterat in drept acordat de o universitate din Polonia sau de o universitate straina, recunoscuta in Polonia. Candidatul trebuie sa treaca un examen de Stat, sa parcurga un stagiul special de instruire notariala si apoi sa lucreze, ca notar asistent, cel putin 3 ani. In aceasta privinta exista unele exceptii pentru profesorii in drept, pentru judecatori si altii asimilati acestora.

Cerinte obiective

Desi nu exista in mod formal *numerus clausus* pentru notari, numarul notarilor este controlat de ministrul justitiei care stabileste locatia fiecarui birou notarial. Ministrul justitiei alocă posturi noi cu scopul de a acoperi, in mod egal, intreg teritoriul Poloniei cu servicii notariale.

Bariere la libera circulatie a serviciilor notariale

Poate fi notar doar un cetatean de nationalitate poloneza ale carui drepturi civile si cetatenesti nu au fost restrictionate. Serviciile notariale se presteaza in limba poloneza. Totusi, la solicitarea uneia dintre partile la tranzactie, un notar poate presta un serviciu intr-o limba straina, fie bazat pe propriile cunostinte de limbi straine, la nivel de translator si interpret autorizat, fie asistat de un translator si interpret autorizat.

Cooperarea inter-profesionala

Cooperarea inter-profesionala nu este permisa. In plus, un notar nu poate desfasura simultan o a doua activitate remunerata fara aprobarea prealabila a Consiliului Camerei Notarilor de care apartine.

Structura business-ului si alocarea geografica

De regula, un notar presteaza serviciile de specialitate intr-un birou notarial, ca singur practicant. In baza unei intelegeri civile sau a unui parteneriat profesional, cativa notari pot functiona intr-un birou comun. Totusi, fiecare notar instrumenteaza tranzactiile juridice in propriul lor nume si poarta intreaga raspundere pentru serviciile prestate.

Ministrul justitiei, urmare demersurilor initiale de persoana interesata si consultarii cu membrii Camerei Notariale, numeste notarii si stabileste locatia birourilor fiecaruia dintre ei. Unui notar i se permite sa functioneze intr-un singur birou.

Reglementarile privind comportamentul in piata

Neutralitatea

Notarul actioneaza in numele ambelor parti. El are obligatia de a fi impartial si trebuie sa asigure protejarea drepturilor si intereselor partilor la tranzactie si a altor persoane care pot fi, juridic, afectate de tranzactie.

Obligatia de a presta servicii notariale

Avand in vedere ca notarii ofera un serviciu public, ei trebuie sa ofere aceste servicii la cerere. Notarii pot refuza doar prestarea unui serviciu ilegal.

Standarde profesionale

Unele standarde profesionale sunt stipulate in Legea Notarilor (de ex. pastrarea confidentialitatii) iar altele, in Codul Deontologic intocmit de Camera Nationala a Notarilor. Cele mai importante standarde din Codul Deontologic sunt: onestitatea, caracterul demn de incredere, independenta, impartialitatea si confidentialitatea.

Asigurarea de raspundere profesionala

Asigurarea de raspundere profesionala civila este obligatorie. Valoarea minima a asigurarii de raspundere civila profesionala este de 25.000 euro. Camerele notarilor sunt obligate sa verifice daca au fost incheiate respectivele contracte de asigurare.

Perfectionarea profesionala

Notarii sunt obligati sa-si perfectioneze continuu pregatirea profesionala. Indeplinirea acestei obligatii este controlata de catre ministrul justitiei iar exercitarea controlului o fac presedintii Curtilor de Apel. Formele de instruire sunt stabilite de ministru.

Restrictionarea publicitatii

Sunt interzise orice forme de publicitate.

Controlul comportamentului

Notarii trebuie sa faca, in mod obligatoriu, parte din Camera notarilor de care apartin. Notarii sunt supravegheati de catre membrii Consiliului respectivei Camere, de catre notari numiti in mod special, care nu apartin de Consiliu sau de notari emeriti.

Interventia obligatorie

Pentru orice contract legat de proprietatea imobiliara, incluzand contractele preliminare (daca exista) si principalul contract de vanzare prin care se transfera proprietatea, este obligatorie forma actului notarial.

Reglementari privind preturi si onorarii

Pentru notarii polonezi este fixat un onorariu maximal adoptat de catre ministrul justitiei prin Ordonanta din 28 iunie 2004, in baza Legii Notarilor din Polonia din 1991 (cu amendamentele ulterioare).

Onorariile notariale fixate depind de valoarea tranzactiei, dupa cum este ea indicata ca pret de cumparare in actul notarial.

Din prezentarea de mai sus se poate constata ca onorariile sunt stabilite la un nivel maxim. Cu toate acestea, in conditiile in care toate celelalte coordonate ale sistemului polonez sunt aproape identice cu cele ale sistemului romanesc, Polonia are un indice de protectie a consumatorului situat sub cel din Romania si, evident, sub media europeana. Aceasta comparatie sustine si ea afirmatia ca Raportul este lipsit de obiectivitate si, in plus, dovedeste ca schimbarea sistemului din Romania prin eventuala adoptare a nivelului maxim al onorariilor nu ar conduce la un spor de beneficii pentru consumatori.

In Raport se mentioneaza: *“Într-o piață concurențială care se confruntă cu asimetrii informaționale între vânzători și cumpărători, prețurile capătă un rol suplimentar*

*integrând informații referitoare la calitatea bunurilor sau serviciilor. În acest context este necesară și o analiză a legăturilor dintre prețurile serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare și calitatea acestora. Astfel, prețurile mai mari care reflectă și o calitate mai mare reprezintă un indicator al unei **piețe eficiente** iar prețurile disproporționate în raport cu calitatea serviciilor semnaleză apariția unor **ineficiențe latente** pe piață. Având în vedere raționamentul de mai sus, **autorii studiului ZERP încearcă să măsoare calitatea în mod empiric, prin utilizarea unor chestionare care să furnizeze datele statistice necesare. Ulterior, aceste date sunt folosite pentru conturarea celor patru indicatori fundamentali:***

- a) VARIETATE;*
- b) CALITATE;*
- c) SIGURANTA;*
- d) VITEZA. ¹⁴*

Calitatea serviciilor prestate de către notarii din România nu a fost evaluată în nici un fel de către Consiliul Concurenței și, ca urmare, nici gradul de eficiență al pieței sau nivelul de satisfacție al consumatorilor. Din acest punct de vedere, subliniem concluziile unui studiu efectuat în Franța cu privire la satisfacția consumatorilor față de calitatea serviciilor notariale. Cercetarea empirică a relevat că 90% dintre consumatori sunt mulțumiți și foarte mulțumiți de respectivele servicii¹⁵. În condițiile în care Franța are una dintre cele mai puternic reglementate piețe notariale, rezultatul poate fi surprinzător pentru preocupările de liberalizare a pietelor serviciilor sau, în orice caz de diminuarea a nivelului de reglementare dar, dacă într-adevăr satisfacția consumatorilor este preocuparea de bază a autorităților de concurență, atunci iată că, în ciuda aparențelor, reglementările în favoarea consumatorilor sunt bine percepute și apreciate corespunzător de către aceștia.

Aceeași concluzie trebuie recunoscută până și în cazul Germaniei, unde gradul de reglementare este mult mai mare decât în România, unul dintre cele mai mari din Europa dar unde, asemenea Franței, 90% dintre consumatori sunt mulțumiți și foarte mulțumiți de serviciile notariale¹⁶.

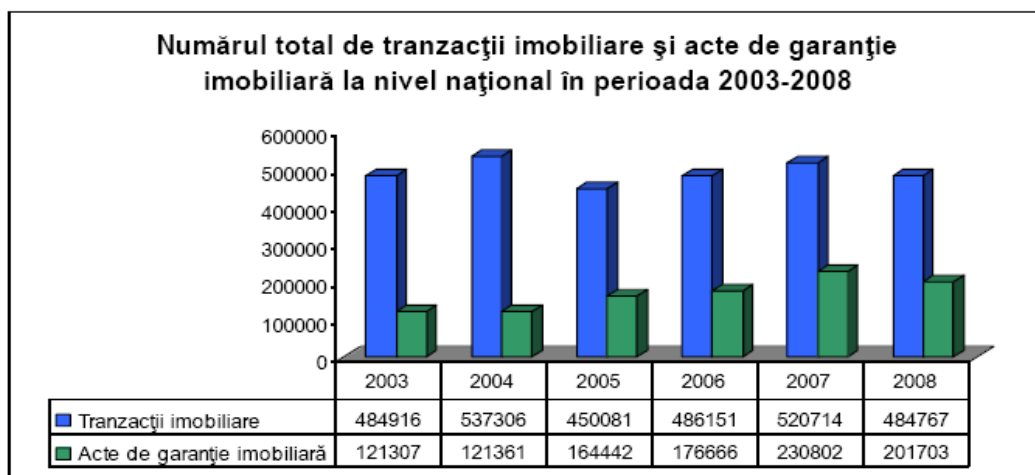
¹⁴ Raport, pag 54, para 5

¹⁵ Peter L. Murray, PhD, Harvard University, USA, *Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study*, pag. 39, para 1

¹⁶ Peter L. Murray, PhD, Harvard University, USA, *Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study*, pag. 50, para 2

3.1. Numarul notarilor este limitat

In perioada 2003-2008 numarul notarilor publici din Romania a crescut cu 53% (de la 1.408 in 2003 la 2.160 in 2008) in conditiile in care numarul tranzactiilor imobiliare a ramas aproximativ constant.



Sursa: UNNPR

Piata tranzactiilor imobiliare a ramas constanta din punct de vedere cantitativ, cresterea ei a avut loc din punct de vedere al valorii, deci s-a marit valoarea pe tranzactie nu si numarul lor. Notarii nu intervin in determinarea valorii unei tranzactii, acest lucru stabilindu-se intre cererea si oferta din piata imobiliara.

Concluzia ca *"in absenta restictiilor cantitative, este foarte probabil ca numarul notarilor publici sa fi avut o dinamica pozitiva mult mai accentuata"* este nefundamentata deoarece:

- Doar 4% din numarul actelor juridice facute de notarii publici sunt contracte de vanzare-cumparare de bunuri imobiliare;
- Numarul acestor contracte a ramas relativ constant.

Concluzia legata de numarul notarilor publici din capitala este nejustificata intrucat este trasa ca urmare a analizei pietei serviciilor conexe pietei imobiliare. Serviciile notariate legate de tranzactiile imobiliare reprezinta doar o mica parte din activitatea acestora, prin urmare Consiliul Concurentei se pronunta pe date insuficiente. Notarii publici au prin lege competenta materiala generala in materia actelor translative de proprietate: un act de vanzare-cumparare a unui imobil poate fi incheiat la orice notar

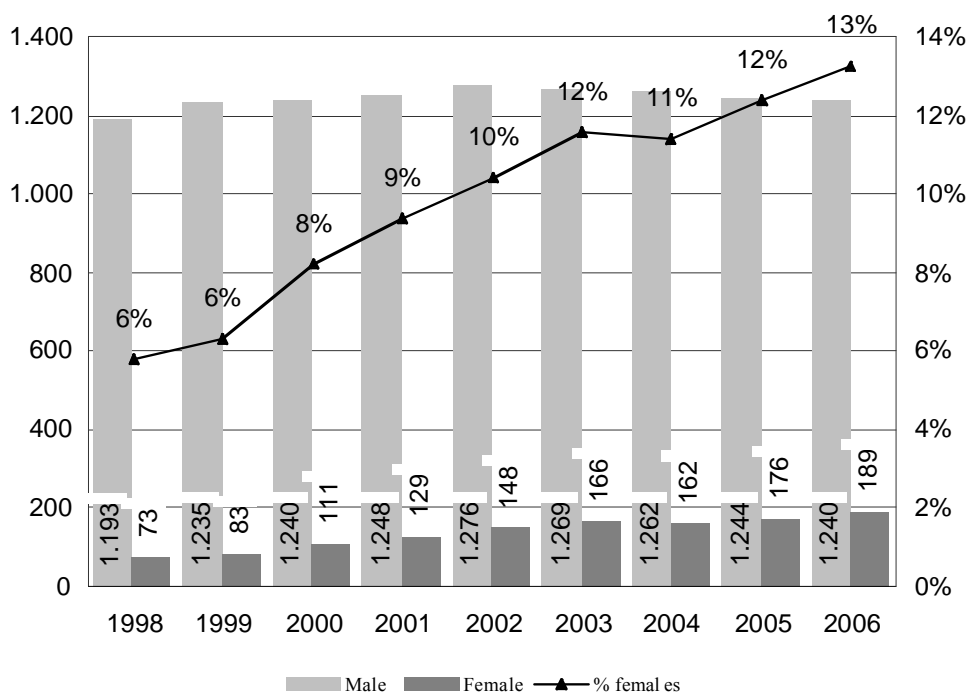
public din Romania indiferent care este domiciliul partilor sau de locul unde este situat imobilul¹⁷.

▪ **Liberalizarea intrarii pe piata**

Credem ca este din nou momentul sa vedem ce s-a intamplat in ultimii 10 ani in Olanda, considerata *succes story*-ul dereglementarii in domeniul pietei serviciilor notariale. Conform observatiilor si analizelor profesorului Leon Verstappen (dar si altor autori), eliminarea restrictiei *numerus clausus* nu a determinat cresterea numarului notarilor publici:

“(...) Urmatoarea intrebare la care trebuie raspuns este daca numarul total al notarilor a crescut dupa ce a fost introdusa noua lege. Dati-mi voie sa ofer cateva cifre:

Numarul total de notari femei si barbati (exclusi notarii candidati) 1998 – 2006



Sursa: *Trendrapportage Notariaat 2006*, Z.D. Laclé and M.J. ter Voert

Raspunsul la intrebare este foarte clar: nu. A fost o crestere nesemnificativa a numarului de notari. Aceasta situatie pare foarte ciudata deoarece noua lege face intrarea notarilor pe piata mult mai usoara. Putem gasi o explicatie la aceasta situatie? Explicatia cel mai des auzita este aceea ca noii intrati sunt restrictionati la

¹⁷ Legea 36/1995, art. 10

deschiderea birourilor de costurile mari si de riscurile mari pe care le implica astazi infiintarea unui notariat. Concurenta crescuta si cunostintele despre diferitele spete de legalitate care sunt cerute pentru a performa ca notar intr-un mod satisfacator face dificila demararea unui birou pe cont propriu. Din acest motiv, multi dintre noii notari se asociaza cu cei existenti si nu infiinteaza un birou nou iar notariatele existente, in majoritatea lor, ii accepta pe noii notari doar atunci cand cei in varsta ies la pensie.” (...)

Intrebarea pe care ne-o punem noi este la ce a ajutat in realitate in Olanda liberalizarea intrarii pe piata? Raspunsul este continut in cele enuntate mai sus de profesorul Verstappen dar, el trebuie completat cu observatia ca prudentialitatea fireasca a celor tentati sa intre in aceasta piata a putut fi evidentiata tocmai printr-o astfel de liberalizare. Care a fost efectul liberalizarii asupra celor deja existenti in piata? Scaderea dinamicii cresterii numarului de notari, coroborata cu liberalizarea simultana a preturilor si libertatea de a face publicitate a generat goana dupa clienti si scaderea timpului acordat fiecarui consumator. Consecinta a fost scaderea nivelului de solitudine al notarilor fata de clienti cu efecte extrem de negative daca avem in vedere asimetria informatiei, tipica pentru aceasta piata.

- Pentru a concluziona, in conditiile in care numarul tranzactiilor imobiliare a ramas aproximativ constant, doar in perioada 2003-2008 numarul notarilor publici din Romania a crescut cu 53% (de la 1.408 in 2003 la 2.160 in 2008) ceea ce demonstreaza ca alocarea regionala a posturilor si-a atins scopul si nu s-a realizat in mod arbitrar.

3.2. Onorariile notarilor

3.2.1. Legislatia nationala

In conformitate cu Art.28 lit.c) din Legea nr.36 din 12 mai 1995 a notarilor publici si a activitatii notariale modificata si completata prin Legea nr.267/2003, OUG nr. 25/2005 aprobata prin Legea nr.178/2005, OUG nr.190/2005 si OUG nr. 125/2007: *“Consiliul UNNP stabileste, cu aprobarea ministrului justitiei, onorariile minimale pentru serviciile prestate de notarii publici.”* In conformitate cu Art.28 (3) din Regulamentul de punere in aplicare a Legii notarilor publici si a activitatii notariale, nr.36/1995 *“Consiliul UNNP propune ministrului justitiei actualizarea onorariilor minimale, ori de cate ori o astfel de masura se justifica.”*

Art.7 din Statutul UNNPR prevede: ”*In scopul imbunatatirii sistemului legislativ, Uniunea, prin organele sale, formuleaza propuneri autoritatilor sau persoanelor cu initiativa legislativa, pentru proiecte de acte normative referitoare la activitatea notariala.*”

In prezent, onorariile practicate sunt cele stabilite in 2005 prin Ordinul Ministrului Justitiei nr.1145/C.

3.2.2. Costuri versus Onorarii

Consiliul Concurentei considera ca “*obligarea notarilor de a presta anumite servicii cu ajutorul tarifelor fixe poate fi combatuta cu propunerea unor standarde de etica profesionala care sa stabileasca limitele negocierii dintre notar si client.*”

Ca in orice alta activitate sociala care depinde de un buget de venituri si cheltuieli, functionarea unui birou notarial se intemeiaza pe un astfel de buget. Din acest punct de vedere vom face cateva observatii necesare mai buneii intelegeri a situatiei.

- functionarea unui birou notarial are costuri fixe si variabile. **Costurile fixe** sunt acele costuri “*inelastice*”, *constante*, care nu depind in mod direct proportional de numarul de clienti sau de valoarea onorariilor: chiriile, telecomunicatiile, abonamente la site-uri de legislatie, asigurarile, intretinerea si reparatiile, amortizarea, partial cheltuielile cu salariile, energia electrica, combustibilul, alte servicii prestate de terti, cum ar fi serviciile de paza, salubritate.
- **Costurile variabile** sunt acele costuri “*elastice*” care depind de volumul resurselor consumate de biroul notarial pentru realizarea incasarii onorariilor.
- **Costurile totale** ale functionarii unui birou notarial sunt date de insumarea celor doua tipuri de costuri, costurile fixe detinand o pondere mai mare decat cele variabile in total costuri.

Fara a rejecta *de plano* propunerea Raportului referitoare la *dereglementarea onorariilor* facem totusi precizarea ca sensul *onorariilor minime* s-a nascut din nevoia de a acoperi costurile fixe ale functionarii birourilor notariale.

In conformitate cu art 15 din Legea nr.36/12 mai 1995, privind legea notarilor publici si a activitatii notariale, publicata in Monitorul Oficial nr.92/16 mai 1995, birourile notarilor publici sunt arondate pe circumscriptii de judecatorii. În circumscriptia unei judecatorii pot functiona unul sau mai multe birouri de notari publici. Aceasta

arondare a condus la obligativitatea de a mentine in functiune birouri notariale inclusiv in zone cu populatii cu putere mica si foarte mica de cumparare (in unele zone puterea de cumparare continua sa fie scazuta) de-a lungul a mai mult de 15 ani. Desigur ca si costurile fixe ale functionarii birourilor in aceste zone erau corespunzator mai mici dar nu inexistente. Necesitatea acoperirii acestor costuri fixe in conditiile respectarii activitatii notariale de a asigura persoanelor fizice si juridice constatarea raporturilor lor juridice civile sau comerciale nelitigioase, precum si exercitiul drepturilor si ocrotirea intereselor lor în conformitate cu legea a condus la decizia de stabilire a unor onorarii minime. Credem ca nu trebuie uitat nici un moment ca notarul public este investit sa îndeplineasca un serviciu de interes public si are statutul unei functii autonome. Actul îndeplinit de notarul public, purtând sigiliul si semnatura acestuia, este de autoritate publica si are forta probanta prevazuta de lege¹⁸. Dar nu numai puterea de cumparare a stat la baza respectivei decizii ci si volumul mic de acte notariale cel mai adesea din aceleasi zone. Coroborarea acestor doua elemente conduce si astazi la existenta unor birouri notariale care au venituri de 1.500 – 1.600 Lei (exemple: birourile notariale din Petrița, Avrig, Teleorman, s.a.)

Din perspectiva onorariilor minime ne exprimam regretul ca nu am avut timpul fizic necesar pentru ca pana la finalizarea Raportului sa va furnizam un studiu la nivel national din care ar fi reiesit faptul ca in realitate, onorariile birourilor notariale nu sunt doar variate ci si, in mare parte, deasupra onorariilor minime. In mod evident, la aceasta situatie s-a ajuns urmare cererii si ofertei de pe piata. Nu putem discuta astazi despre o polarizare in termeni reali a birourilor notariale intre zone dezvoltate si zone mai putin dezvoltate pentru ca toate circumscriptiile judecatoriilor sunt acoperite corespunzator. Putem insa vorbi despre o dinamica numerica superioara a birourilor notariale in zonele dezvoltate si de o dinamica mai slaba sau chiar stagnare in zonele mai putin dezvoltate. De retinut ca aceasta miscare de forte nu este rezultatul vreunei interventii artificiale sau a nivelului de reglementare al pietei ci este dat de chiar realitatile pietii. In mod natural, firesc, solicitarile de «intrare pe piata» sunt mai

¹⁸ "Consultanța juridică prestată de notari nu se traduce nicidecum printr-o acțiune îndelungată și costisitoare. În fapt, contribuția notarului nu trebuie judecată exclusiv pe criterii de timp sau cost scăzut. Adevărul despre tranzacțiile imobiliare instrumentate de notari rezidă în faptul că aceștia conferă calitate ridicată și siguranță juridică, practicând onorarii transparente și egale pentru toți." Klaus Woschnak, Președintele CNUE.

multe in zonele cu potential si mai mici sau absente in zonele care nu conving din perspectiva timpului de recuperare al investitiilor initiale si al asigurarii unui trai decent dintr-o astfel de activitate. In timp, s-au respectat proportiile dar nu se poate vorbi de o dezvoltare arbitrara a numarului de birouri notariale pe teritoriul Romaniei.

Eliminarea onorariilor minime este susceptibila si de a determina reducerea numarului de birouri notariale in zonele cu putere de cumparare mai mica, in timp ce in zonele cu potential onorariile ar ramane la nivelul actual care este determinat de echilibrul dintre cerere si oferta. Un alt dezavantaj al eliminarii onorariilor minime consta in faptul ca in anumite zone, activitatea birourilor notariale ar deveni nerentabila ceea ce poate conduce la prestatii neprofesioniste din partea notarilor care ar fi obligati sa functioneze cu costuri sub nivelul minim impus de prestarea serviciilor in conditii de decenta, siguranta si profesionalism. Consumatorii din zonele cu putere de cumparare mai mica ar fi nevoiti sa apeleze la serviciile birourilor notariale din zonele dezvoltate si ar fi obligati sa platesca onorarii superioare celor pe care le platesc in prezent la care s-ar adauga cheltuielile de transport si diurna. In ceea ce priveste onorariile din zonele mai dezvoltate, sunt, asa cum am mai spus, deasupra celor minimale si difera de la un birou notarial la altul tocmai pe baza cererii si a ofertei derulate pe principiul nivelului de satisfactie al consumatorului de servicii notariale. In ceea ce priveste *satisfactia* consumatorului, atragem atentia ca ea nu vine din *calitatea* actelor. In Romania, in ceea ce priveste actele juridice autentice nu se poate pune problema calitatii sau a sigurantei. Un act autentic nu poate fi "*mai de calitate*" decat altul, el este real si legal. "*Calitatea*" in cazul prestatiei notarilor sau birourilor notariale "de succes" vine din felul in care consumatorul apreciaza un spatiu mai putin aglomerat, modernizat, placut ambiental, cu personal auxiliar suficient. Aceste birouri notariale au, evident, si costuri fixe mai mari si ca urmare si onorarii mai mari tintind deja categoria consumatorilor care au putere de cumparare mare si care sunt dispusi ca odata cu legalitatea actului sa plateasca si un confort suplimentar. Dar nu pot oferi unui act notarial mai multa legalitate decat cel mai auster birou din tara. Nu, pentru ca "*Notarul public este investit sa îndeplineasca un serviciu de interes public si are statutul unei functii autonome*" iar "*Actul îndeplinit de notarul public, purtând sigiliul si semnatura*

acestui, este de autoritate publica si are forta probanta prevazuta de lege."¹⁹

Tot in legatura cu onorariile minimale trebuie precizat nu doar ca ele au in vedere in termeni reali cele mai mici costuri fixe de functionare din zonele cu putere mica de cumparare dar si faptul ca, desi «suna nefericit», ele nu ascund nici pe departe vreo motivatie sau practica anticoncurentiala. Dimpotriva, faptul ca ele au fost stabilite unitar pentru toate circumscriptiile judecatoriilor de pe teritoriul Romaniei demonstreaza ratiunea introducerii lor. Daca ele ar fi avut valori diferite functie de zonele cu puteri diferite de cumparare atunci am fi putut intelege discriminarea prin pret ca rezultata din valori diferite ale componentei costurilor fixe in functie de segmentul de piata caruia i se adreseaza si din variatia in functie de unitatile marginale consumate.

Dorim sa atragem atentia si asupra unui alt aspect deosebit de important care sta la baza functionarii unei pietei clasice in care cererea si oferta functioneaza interactiv si se determina reciproc dar care, datorita conceptului juridic si statutului notarului public, nu se verifica in totalitate in piata serviciilor notariale.

In analiza unei pietei clasice, unul dintre instrumentele de masura este **elasticitatea**. Aplicata la modificarile de pret, la oscilatiile cererii sau ale ofertei, teoria elasticitatii surprinde reactiile care determina o piata putand genera indicii inclusiv in ceea ce priveste libertatea sau, dimpotriva, denaturarea concurentei pe o piata relevanta.

Exista anumite bunuri a caror cerere este foarte sensibila la pret, mici variatii in preturile lor provoaca mari variatii in cantitatile cerute. Se spune despre ele ca au o **cerere elastica**. Bunurile care, dimpotriva, sunt putin sensibile la pret sunt cele de **cerere inelastica sau rigida**. In cadrul acestora se pot produce mari variatii ale preturilor fara a determina consumatorii sa modifice cantitatea ceruta.

Daca bunul este de prima necesitate cererea este inelastica, se achizitioneaza oricare ar fi pretul; in schimb daca bunul este de lux cererea va fi elastica.

În cazul pietei serviciilor notariale, la prima vedere s-ar putea aprecia ca in baza onorariilor minimale ea este inelastica sau chiar rigida. In realitate, din nou daca timpul ne-ar fi permis, am fi putut demonstra ca ea este, la nivelul pietei relevant geografice, respectiv teritoriul national, o piata cu pret, cerere si oferta elastice. Mai mult decat atat, este fundamental de retinut ca un serviciu notarial perfect organizat, care sa ofere consumatorului un nivel de satisfactie maxima prin pret si acoperire

¹⁹ Legea nr. 36/1995, art 3 si 4

geografica supranumerica nu poate determina o cerere mai mare (conform teoriei clasice a cererii si ofertei) pentru simplul motiv ca numarul actelor notariale (cantitatea de produs) nu creste si nu scade functie pretul perceput sau densitatea birourilor notariale. Ele apar din alte zone sau piete (a tranzactiilor imobiliare, de ex) fara a putea fi determinate de notar.

Pentru cele aratate mai sus, *onorariile minimale* ale notarilor din Romania trebuie intelese ca ceea ce si sunt in realitate: costuri minimale fixe de functionare in indeplinirea actelor cu valoare juridica. Nivelul lor poate fi comentat dar ratiunea existentei lor nu a impiedicat niciodata accesul la actul notarial.

Intr-un an sau intr-o viata, un om obisnuit cheltuie mai multi bani pe taxi decat pe acte notariale. La taxiuri, preturile sunt minimale si sunt afisate pe masini. La fel ca si la notari, se compun din costuri fixe si variabile. Nu comparam in niciun alt fel cele doua profesii dar, din punct de vedere al onorariilor minimale la notari si al preturilor minimale la taxiuri am dori ca legea concurentei sa nu se aplice cu dubla masura.

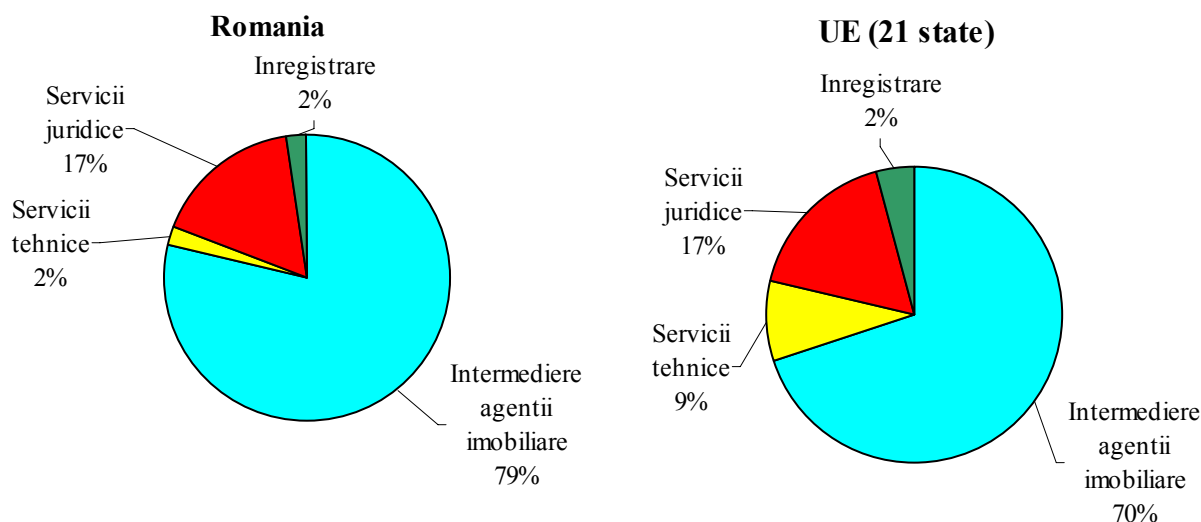
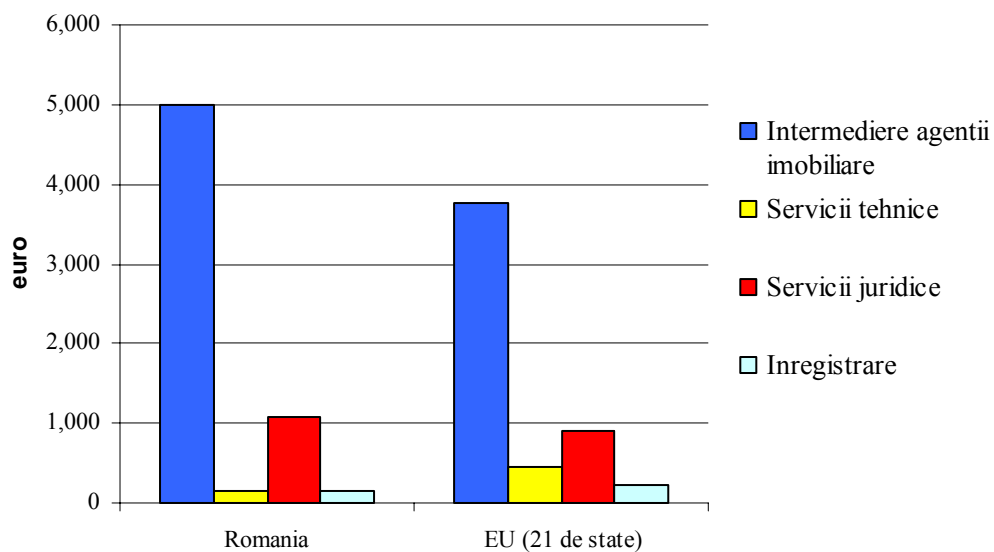
3.2.3. Analiza onorariilor notariale

Vom prezenta in continuare o serie de analize economice referitoare la onorariile notarilor din Romania.

Mentionam ca ele sunt realizate luand in calcul aceeasi baza de date cu care s-a lucrat si in Raportul Consiliului Concurentei.

Structura costurilor serviciilor conexe pentru o tranzactie imobiliara de 100.000 de Euro in 21 de state europene

Țara	Intermediere agentii imobiliare	Servicii tehnice	Servicii juridice	Înregistrare	Total
România	5.000	150	1.070	150	6.370
EU (21 de state)	3.764	464	916	229	5.373
Procente din valoarea tranzactie					
România	5,0%	0,2%	1,1%	0,2%	6,4%
EU (21 de state)	3,8%	0,5%	0,9%	0,2%	5,5%



- Dintre cele 21 de state analizate, 13 state au sisteme notariale clasice printre care si Romania;
- Studiul ZERP clasifica sistemele notariale in trei categorii si realizeaza analizele separat pe fiecare dintre sisteme;
- Avand in vedere diferentele semnificative intre tipurile de sisteme notariale, vom continua analiza, asemenea algoritmului ZERP, pe grupul de tari care au sisteme notariale clasice.

**Situatia comparativa a costurilor aferente unei tranzactii imobiliare in valoare de 100.000 de Euro
in 13 state membre UE cu sistem notarial clasic**

Nr. crt.	Țara	Intermediere	Servicii tehnice	Servicii juridice	Înregistrare	Impozit	Total costuri	Ponderea costurilor in valoarea tranzactiei	Ponderea costurilor serviciilor juridice in valoarea tranzactiei	GDP PPS (Eurostat yearbook 2005)	coeficient de ajustare	Procentele din valoarea tranzactiei ajustate
1	Grecia	4000	500	2840	490	11020	18,850	18.9%	2.8%	19,200	1.20	3.4%
2	Belgia	3000		1594	330	11500	16,424	16.4%	1.6%	27,300	0.85	1.3%
3	Italia	6000		1500	115	1898	9,513	9.5%	1.5%	24,000	0.96	1.4%
4	Austria	6000		1400	1000	3500	11,900	11.9%	1.4%	28,000	0.83	1.2%
5	Franța	8000	500	1153	100	5060	14,813	14.8%	1.2%	25,600	0.90	1.0%
6	România	5000	150	1070	150	2000	8,370	8.4%	1.1%	7,600	3.04	3.3%
7	Ungaria	4000		1000	18	5420	10,438	10.4%	1.0%	14,600	1.58	1.6%
8	Polonia	2000		677	50	10000	12,727	12.7%	0.7%	11,300	2.04	1.4%
9	Olanda	1850		661	113	6000	8,624	8.6%	0.7%	27,400	0.84	0.6%
10	Slovenia	4000		653	88	2000	6,741	6.7%	0.7%	18,500	1.25	0.8%
11	Germania	4000		578	310	3500	8,388	8.4%	0.6%	28,000	0.83	0.5%
12	Spania	6000		479	129	7000	13,608	13.6%	0.5%	22,600	1.02	0.5%
13	Portugalia	3750	275	450	125	800	5,400	5.4%	0.5%	16,800	1.38	0.6%
	Media	4,431	356	1,081	232	5,361	11,215	11.2%	1.1%			

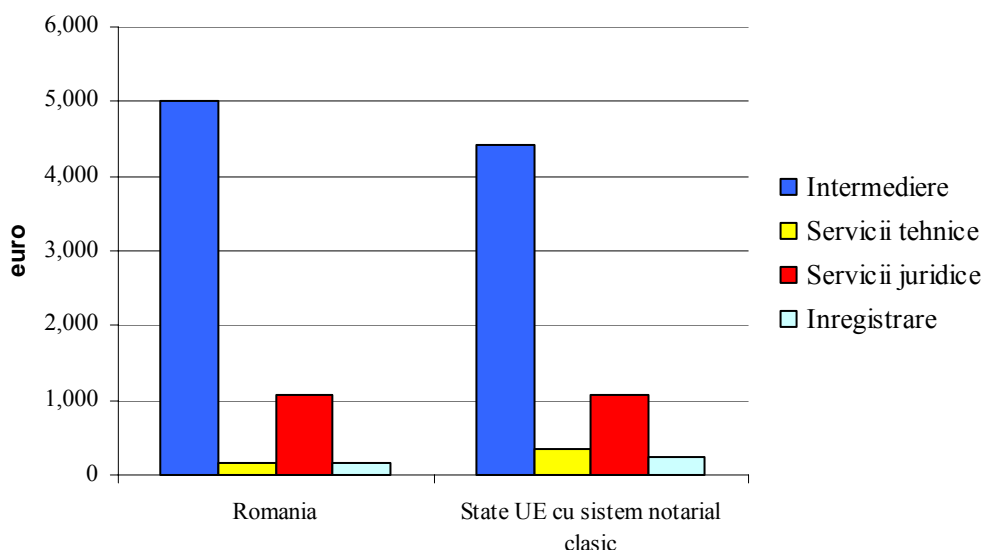
Din punct de vedere al costului serviciilor notariale, Romania se situeaza sub media celor 13 state cu sisteme notariale clasice, pe pozitia 6.

Facem observatia ca, din punctul de vedere al comisioanelor practicate de catre agentii imobiliari, Romania se afla peste media europeana (5.000 de Euro la o tranzactie de 100.000 de Euro fata de media europeana de 3.764 Euro) desi piata pe care activeaza acestia nu are bariere la intrare si nici comisioane minime iar teoretic indeplineste toate cerintele unei pietei concurentiale. Pe de alta parte, toate tranzactiile finalizate de agentile imobiliare se incheie la notar dar nu toate tranzactiile imobiliare care se finalizeaza cu un contract la notar presupun obligatoriu interventia agentilor imobiliare.

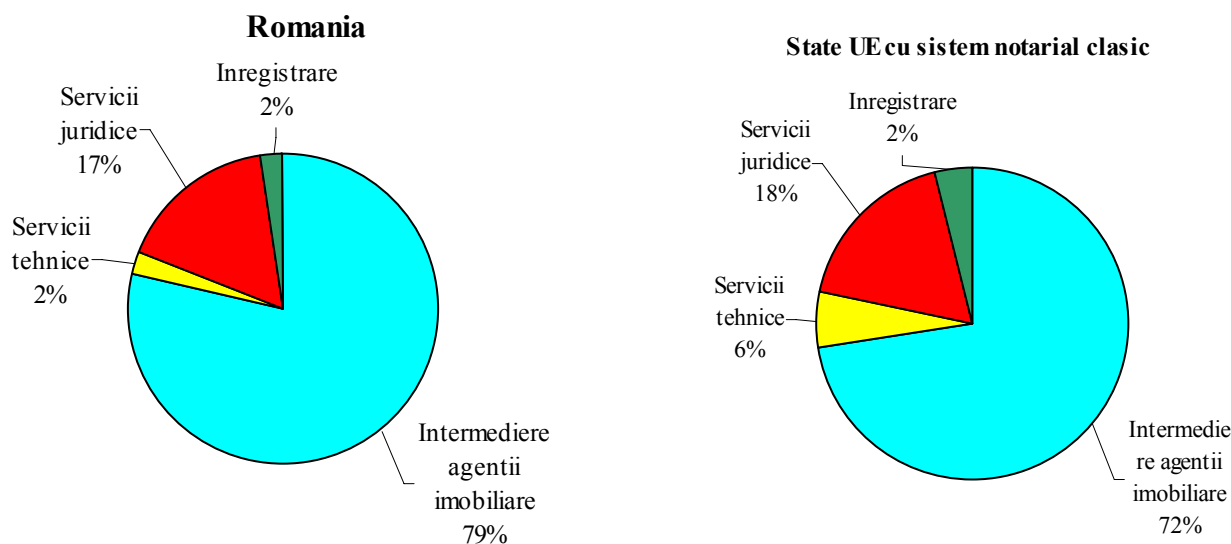
Este evidenta concluzia ca, in Romania, onorariile notarilor nu sunt in detrimentul consumatorului, sunt rezultatul pietei si sunt sub cele practicate in majoritatea statelor europene. Aceasta concluzie este sustinuta si de nivelul comisioanelor agentilor imobiliare despre care Consiliul Concurentei a stabilit ca se formeaza liber in baza cererii si ofertei de pe piata desi sunt peste media europeana.

Structura costurilor serviciilor conexe tranzactiilor imobiliare - comparatie intre nivelul si structura lor in UE (state cu sistem notarial clasic) si Romania pentru o tranzactie de 100.000 de Euro

Țara	Intermediere	Servicii tehnice	Servicii juridice	Înregistrare	Total costuri
România	5.000	150	1.070	150	6.370
state UE cu sistem notarial clasic	4.431	356	1.081	232	6.100
Procente din valoarea tranzactiei					
România	5,0%	0,2%	1,1%	0,2%	6,4%
state UE cu sistem notarial clasic	4,4%	0,4%	1,1%	0,2%	6,1%



Din analiza datelor prezentate mai sus rezulta ca in Romania nivelul onorariilor notarilor publici este sub media onorariilor incasate de notarii din statele europene care au sisteme notariale clasice.



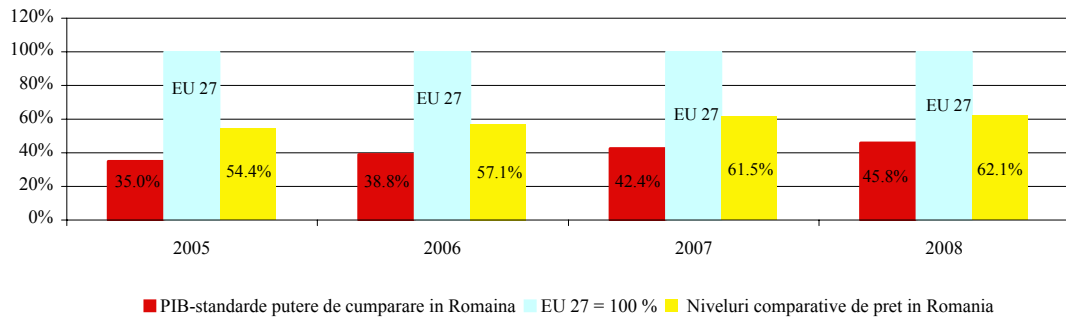
Onorariile notarilor publici din Romania reprezinta 17% din totalul costurilor serviciilor conexe unei tranzactii imobiliare.

Prezentam in continuare analiza Produsului Intern Brut pe cap de locuitor in Romania ajustat cu puterea de cumparare (PIB-PPS) si analiza comparativa a nivelului preturilor pentru bunuri si servicii in Romania ajustate si ele (CPL) in raport cu EU 27 care reprezinta 100.

Indicator	2005	2006	2007	2008
PIB per capita in Purchasing Power Standards (EU-27=100)	35,0%	38,8%	42,4%	45,8%
Comparative Price Levels of final consumption by private households including indirect taxes (EU-27=100)	54,4%	57,1%	61,5%	62,1%

Sursa: Eurostat

PIB per cap de locuitor in standardele privind puterea de cumparare si nivelurile comparative de pret ale consumului final pe gospodarii, inclusiv taxele indirecte, in Romania (EU-27=100%)



Daca ne raportam exclusiv la PIB si puterea de cumparare care la nivelul anului 2005 era de 35% fata de UE, rezulta ca toate preturile ar fi trebuit sa fie mai mici de aproximativ 3 ori decat in UE. Analizand si indicatorul CPL (Niveluri comparative de pret) care ne arata ca preturile bunurilor si serviciilor in Romania erau in 2005 la nivelul de 54,4 % fata de UE, rezulta ca cel mult putem considera ca serviciile juridice au fost de doua ori mai scumpe in Romania decat in statele europene si nicidecum de 7,59 % cum sustine Raportul sau de 14 ori mai scumpe decat in Germania cum afirma public reprezentantii Consiliului Concurentei.

Pentru acuratete, prezentam mai jos calculul corectat al tabelului din Anexa XII din Raport, care demonstreaza ca urmand logica de calcul a Consiliului si folosind indicatorii statistici ai Comisiei Europene (Eurostat), rezulta ca pentru o tranzactie de 100.000 de Euro onorariile pentru servicii juridice, exprimate ca procent din valoarea tranzactiei si ajustate cu venitul mediu, **sunt de 3,3% si nu de 7,59%.**

Nr. crt.	Țara	Intermediere	Servicii tehnice	Servicii juridice	Înregistrare	Taxa de transfer	Tipul de sistem notarial	Total costuri	Ponderea costurilor in valoarea tranzactiei	Ponderea costurilor serviciilor juridice in valoarea tranzactiei	GDP PPS (Eurostat yearbook 2005)	Procentele din valoarea tranzactiei ajustate
1	Austria	6000		1400	1000	3500	clasic	11,900	11.9%	1.4%	28000	1.2%
2	Belgia	3000		1594	330	11500	clasic	16,424	16.4%	1.6%	27300	1.3%
3	Cehia	5000	350	500	17	0	altul	5,867	5.9%	0.5%	16800	0.7%
4	Danemarca	4147	1020	1013	787	0	altul	6,967	7.0%	1.0%	28300	0.8%
5	Anglia	1651	450	990	90	0	altul	3,181	3.2%	1.0%	28000	0.8%
6	Finlanda	3125	600	77	65	4000	altul	7,867	7.9%	0.1%	26900	0.1%
7	Franța	8000	500	1153	100	5060	clasic	14,813	14.8%	1.2%	25600	1.0%
8	Germania	4000		578	310	3500	clasic	8,388	8.4%	0.6%	24600	0.5%
9	Grecia	4000	500	2840	490	11020	clasic	18,850	18.9%	2.8%	19200	3.4%
10	Ungaria	4000		1000	18	5420	clasic	10,438	10.4%	1.0%	14600	1.6%
11	Irlanda	2000	500	1000	375	0	altul	3,875	3.9%	1.0%	31600	0.7%
12	Italia	6000		1500	115	1898	clasic	9,513	9.5%	1.5%	24000	1.4%
13	Olanda	1850		661	113	6000	clasic	8,624	8.6%	0.7%	27400	0.6%
14	Polonia	2000		677	50	10000	clasic	12,727	12.7%	0.7%	11300	1.4%
15	Portugalia	3750	275	450	125	800	clasic	5,400	5.4%	0.5%	16800	0.6%
16	România	5000	150	1070	150	2000	clasic	8,370	8.4%	1.1%	7600	3.3%
17	Scoția	1000	378	1335	228	0	altul	2,941	2.9%	1.3%	31600	1.0%
18	Slovacia	2150	130	420	60	0	altul	2,760	2.8%	0.4%	12900	0.8%
19	Slovenia	4000		653	88	2000	clasic	6,741	6.7%	0.7%	18500	0.8%
20	Spania	6000		479	129	7000	clasic	13,608	13.6%	0.5%	22600	0.5%
21	Suedia	3600	400	0	90	1500	altul	5,590	5.6%	0.0%	27100	0.0%
	Media	3764	464	916	229	3660		9,033	9.0%	0.9%	23100	

3.2.4. Jurisprudenta comunitara

Dincolo de concluziile Consiliului Concurentei, consideram relevanta si invocam jurisprudenta la nivel european stabilita prin judecata Curtii Europene de Justitie (ECJ) in cazurile conexe *C-94/04 si C-202/04 Cipolla si Macrino*²⁰.

Problematica incidentei legislatiei nationale si a celei comunitare asupra reglementarii onorariilor prestatorilor de servicii de natura juridica este in atentia si analiza mai multor specialisti europeni, parerile fiind cvasiunanime.

Prezentam in continuare comentariul acestor cazuri facut de catre profesorul Urska Petrovcic privind onorariile avocatilor²¹:

«Cazurile Cipolla si Macrino privesc schemele de onorarii in Italia. Asa cum s-a explicat si in cazul Arduino, onorariile avocatilor din Italia sunt fixate in baza unor criterii stabilite de Consiliul National al Avocatilor si aprobate de Ministerul Justitiei. Reglementarea interzice orice intelegere intre avocati si clientii lor prin care s-ar stabili onorarii ce nu s-ar incadra in schemele fixate.

In ambele cazuri, tribunalele nationale au apelat la ECJ cu doua intrebari privind compatibilitatea reglementarilor cu legea concurentei si cu alte principii comunitare. Practic tribunalele au dorit sa afle, in principal, daca Articolul 10 EC, 81 EC si 82 EC interzic unui stat membru sa adopte o schema care fixeaza un onorariu minim pentru membrii unei organizatii profesionale si daca Articolul 49 EC nu permite adoptarea unei legislatii care interzice in mod absolut derogarea de la onorariile minime fixate printr-o grila.

In legatura cu prima intrebare, ECJ a confirmat decizia sa din cazul Arduino, constatand ca statul italian nu a incalcat legea concurentei prin adoptarea unei grile prin care se fixeaza onorariul minim pentru membrii organizatiei profesionale. ECJ

²⁰ Judgment of the Court (Grand Chamber) of 5 December 2006.

Federico Cipolla v Rosaria Fazari, née Portolese (C-94/04) and Stefano Macrino and Claudia Capoparte v Roberto Meloni (C-202/04).

References for a preliminary ruling: Corte d'appello di Torino (C-94/04) and Tribunale di Roma (C-202/04) - Italy.

Community competition rules -National rules concerning lawyers' fees - Setting of professional scales of charges - Freedom to provide services.

Joined cases C-94/04 and C-202/04.

²¹ Petrovcic Urska, PhD, "FEE RESTRAIN IN THE LEGAL PROFESSION", European University Institute, Department of Law, Florence, March 2009

a explicat ca Articolul 10 EC, 81 EC si 82 EC nu impiedica un stat membru sa adopte astfel de masuri legislative.

*In legatura cu cea de a doua intrebare, ECJ a constatat ca dimpotriva, fixarea onorariilor minimale reprezinta o bariera in calea liberei prestari de servicii. Asa cum s-a argumentat, impunerea unui onorariu minim ii impiedica pe avocatii veniti din afara Italiei sa presteze servicii juridice in Italia la un pret mai mic, chiar daca aceasta le aducea profit. In acelasi timp, consumatorii italieni au fost prejudiciati deoarece nu au putut beneficia pe deplin de piata unica, deoarece in Italia ei nu aveau acces la servicii juridice sub nivelul onorariilor fixate, asa cum era posibil in alte tari. De aceea impunerea onorariilor minimale reprezinta o restrictionare in intelesul Articolului 49 EC. Totusi ECJ a subliniat ca o astfel de interzicere poate fi justificata atunci cand serveste interesului public, daca restrictia impusa este proportionala pentru atingerea obiectivelor si **nu depaseste limita necesarului**²² pentru atingerea acestora. Protejarea consumatorului si garantarea unei bune administrari a justitiei sunt, in opinia ECJ, obiective care pot justifica o restrictionare a libertatii de a presta servicii. ECJ a lasat la latitudinea tribunalelor nationale sa decida daca restrictionarea introdusa de respectiva legislatie nationala indeplineste conditiile necesare.»*

Prezentam in continuare, rezumatul hotararii:

(...)

«2. Desi este adevarat ca Art.81 si Art.82 sunt, in sine, referitoare exclusiv la comportamentul agentilor economici si nu la legile si reglementarile emanate de un Stat Membru, aceste articole citite in asociere cu Art.10, care prevede obligatia de a coopera, cere totusi Statelor Membre sa nu introduca sau sa mentina in vigoare masuri, de natura legislativa sau de reglementare, care ar impiedica aplicarea regulilor de concurenta in privinta agentilor economici. Art 10 si Art 81 sunt incalcate atunci cand un Stat Membru solicita sau incurajeaza incheierea de intelegeri, adoptarea de decizii si recurgerea la practici concertate, contrare prevederilor Art.81 sau cand intaresc efectele acestora si cand un Stat Membru priveaza propriile reguli de caracterul lor de lege prin delegarea catre operatorii

²² Sublinierea ne apartine si are in vedere *limita necesarului* in sensul acoperirii costurilor fixe asa cum am aratat mai sus.

economici privati a responsabilitatii adoptarii de decizii privind domeniul economic.

In legatura cu aceasta, nu se poate considera ca un Stat Membru a delegat catre operatorii economici privati responsabilitatea de a adopta decizii in domeniul economic, delegare care ar avea efectul anularii caracterului legal al prevederii, atunci cand:

- 1. organizatia profesionala in cauza este responsabila doar pentru elaborarea unui proiect de grile care, astfel, nu este obligatoriu avand in vedere ca ministrul are puterea de a dispune in privinta proiectului modificat de catre organizatia profesionala, si*
- 2. legislatia nationala prevede ca onorariile sunt fixate de catre tribunale pe baza criteriilor la care se refera aceeaasi legislatie si, in plus, in anumite circumstante exceptionale, in baza unei decizii corect justificate, instanta poate sa se abata de la limitele minime si maxime fixate. In aceste circumstante Statul Membru nu este supus criticii ca ar solicita sau ar incuraja incheierea de intelegeri, adoptarea de decizii si recurgerea la practici concertate care incalca Art 81 din Tratat sau ar intari efectele lor sau ca ar solicita sau ar incuraja abuzul de pozitie dominanta interzis de art.82 sau ar intari efectele unui astfel de abuz.*

Aceasta inseamna ca Art.10, Art.81 si Art.82 permit unui Stat Membru sa adopte o masura legislativa care aproba, pe baza unui proiect elaborat de o organizatie profesionala a membrilor unui Barou, o grila care sa fixeze onorariul minim pentru membrii profesiei juridice de la care, in general, nu pot fi derogari in privinta serviciilor prestate fie de respectivii membri fie de oricare alt operator economic care nu este vizat de grila, cum ar fi serviciile prestate de avocatii care nu pledeaza in instante.²³ ” (...)

²³ Judgment of the Court (Grand Chamber) of 5 December 2006 Federico Cipolla v Rosaria Fazari, née Portolese (C-94/04) and Stefano Macrino and Claudia Capoparte v Roberto Meloni (C-202/04). References for a preliminary ruling: Corte d'appello di Torino (C-94/04) and Tribunale di Roma (C-202/04) - Italy. Community competition rules -National

La randul sau, referindu-se la aceleasi cazuri, profesorul Richard Whish precizeaza: *“Statele membre pot fi considerate ca intaresc efectul unei intelegeri contrare prevederilor Art.81 prin emiterea unui act normativ privind obligativitatea conformarii la recomandările asociatiei profesionale a avocatilor. Totusi, ECJ a sustinut ca daca ministrul are libertatea de a modifica onorariile, la recomandarea altor institutii publice, nu este cazul unei incalcari a legii de catre stat; hotararea a retinut prevalenta caracterului de lege asupra efectului de incurajare si intarire a intelegerii anticoncurențiale”²⁴.*

3.3. Notarilor le este interzisa publicitatea

Notarii, in exercitiul serviciului lor de autoritate publica sunt obligati sa-si exercite atributii stabilite prin lege la cel mai inalt standard de profesionalism, impartialitate si confidentialitate. Forta probatorie a actelor lor este similara cu cea a celor emise de alte autoritati ale statului si ale instantelor de judecata. Aceste cerinte legale, prin caracteristile lor, exclud publicitatea, promovarea si alte tehnici de marketing. Raspunderea civila a notarilor fata de actele intocmite este un alt aspect care, la randul lui, face neadecvata publicitatea.

Raportul opineaza ca renuntarea la onorariile minimale ar crea alte perspective si sub aspectul publicitatii pe care fiecare notar ar putea sa si-o faca. Dar chiar in aceste conditii concurențiale, Raportul apreciaza ca publicitatea ar trebui sa se desfasoare in anumite limite, pentru ca riscurile in privinta raspunderii civile i-ar impiedica pe notari sa utilizeze promisiuni iluzorii sau alte practici (contrare celor de marketing in publicitate) de natura sa afecteze prestigiul profesiei.

UNNPR considera ca tocmai furnizarea corecta si realista a informatiilor catre consumator impun ca publicitatea sa se realizeze la nivelul profesiei. In Franta, care se confrunta cu o scadere a numarului juristilor ce vor sa imbratiseze profesia notariala, publicitatea se face prin intermediul unor clipuri care tind sa dovedeasca eficienta acestei activitati. Desi in aceasta tara exista o indelungata traditie a activitatii notariale nu s-a pus niciodata problema ca un notar sa-si faca publicitate in detrimentul altuia. Mesajul publicitar, indiferent de locul unde apare (televiziune,

rules concerning lawyers' fees - Setting of professional scales of charges - Freedom to provide services., Joined cases C-94/04 and C-202/04. pag 1 - 2

²⁴ Richard Whish, Competition Law, Sixth Edition, pag.220

presa scrisa etc), impune profesiei notariale sa adopte o conduita onesta de prezentare a competentelor profesiei si avantajelor actului notarial; este exclusa astfel, publicitatea individuala pentru ca toti notarii sunt tinuti sa ofere servicii de calitate. In general, in strainatate, publicitatea individuala are drept scop sa aduca la cunostinta opiniei publice faptul ca un notar sau un birou notarial ofera servicii specializate intr-un anumit domeniu: societati comerciale, succesiuni, conventii matrimoniale, maritim, etc. Ori, asemenea specializari nu le poate oferi decat o profesie aflata in plina maturitate, avand in spate o indelungata experienta.

3.4. Posturile de notar sunt alocate geografic

Notarii publici din Romania au competenta generala, respectiv, pot instrumenta tranzactii avand ca obiect imobile situate in afara circumscriptiei teritoriale a judecatoriei in care isi desfasoara activitatea, respectiv pe toata piata geografica a Romaniei²⁵.

In *Instructiunile din 26/03/2004 Publicate in Monitorul Oficial, Partea I nr. 288 din 01/04/2004* cu privire la definirea pietei relevante, in scopul stabilirii partii substantiale de piata, *Piata relevanta reprezinta piata pe care se desfasoara concurenta si este utilizata pentru identificarea produselor si a agentilor economici ce se afla in concurenta directa in afaceri. Piata relevanta este deci piata pe care se desfasoara concurenta.*

O piata relevanta cuprinde un produs sau un grup de produse si aria geografica pe care acestea se produc si/sau se comercializeaza. Piata relevanta are deci doua componente: piata produsului si piata geografica.

Piata geografica relevanta cuprinde zona in care sunt localizati agentii economici implicati in livrarea produselor incluse in piata produsului, zona in care conditiile de concurenta sunt suficient de omogene si care poate fi diferentiata in arii geografice vecine datorita, in special, unor conditii de concurenta substantial diferite. In mod similar, notiunea de piata geografica se refera si la servicii.

Factorii care trebuie luati in considerare la definirea pietei geografice relevante includ tipul si caracteristicile produselor implicate, existenta unor bariere la intrare, preferintele consumatorilor, diferentele substantiale dintre preturile produselor la

²⁵ Legea 36/1995, art.10

furnizori, precum si ponderea cheltuielilor de transport in costurile totale.

In functie de factorii luati in considerare se defineste aria geografica in care sunt localizati producatorii concurenti. Pentru a fi considerate pe aceeasi piata geografica relevanta, nu este necesar ca produsele sa fie fabricate in aceeasi localitate sau in localitati apropiate. Important este ca toate aceste produse sa fie accesibile acelorasi cumparatori, astfel incat fiecare dintre ele sa fie o alternativa economica reala pentru celelalte.

CAPITOLUL IV

Analiza modului de aplicare a metodologiei ZERP la stabilirea indicilor pentru Romania

Analiza cantitativa prin metode econometrice a avut in vedere calcularea a patru indici:

- A) **MERI** indicele de reglementare a intrarii pe piata;
- B) **MCRI** indice de reglementare a comportamentului pe piata;
- C) **MII** indice de interventie obligatorie;
- D) **CPI** – indice de protectie a consumatorilor;

ORI – indicele de reglementare totala;

Fata de calculul pe care Consiliul Concurentei il realizeaza pentru acesti indicatori, facem urmatoarele precizari:

A) MERI

- **ERLC** – *“Cate tipuri de servicii sunt prestate exclusiv de profesia in cauza?”*
- Punctajul acordat de Consiliul Concurentei este 6.

Consideram ca in cadrul tranzactiilor imobiliare notarii presteaza in mod exclusiv doar serviciul de autentificare, deoarece formalitatile ulterioare (calculul impozitelor si taxelor, transmiterea actului in vederea intabularii) si arhivarea sunt activitati accesorii ale activitatii principale de autentificare si nu pot exista ca servicii independente. Ne intemeiem in sustinerea acestui aspect pe faptul ca toate aceste elemente: suma platita de vanzator cu titlu de impozit conform legii nr. 571/2003, onorariul platit de cumparator, precum si taxa de intabulare ANCPI sunt inscrise in incheierea de autentificare a contractului care are ca obiect tranzactia imobiliara.

In aceste conditii, avand doar un singur serviciu prestat exclusiv de catre notari in cadrul unei tranzactii imobiliare, punctajul care consideram ca trebuia acordat este 2.

- **ERQT** – *“Numarul celor care practica profesia este restrictionat pe baza de cote sau pe baza de necesitati economice?”*
- Punctajul acordat de Consiliul Concurentei este 6.

Punctajul este argumentat prin faptul ca “numarul de notari, respectiv de birouri notariale se stabileste si se actualizeaza anual de catre Ministerul Justitiei la propunerea sau cu consultarea corpului profesional. La formularea acestor propuneri sunt avute in vedere cerinte rezultate din intinderea teritoriului, numarul de locuitori, volumul si tipul procedurilor solicitate de public.”

Intr-adevar, numarul de notari este stabilit anual de catre Ministerul Justitiei, avand in vedere si considerentele enuntate de Consiliul Concurentei mai sus. Fata de acestea trebuie adaugat faptul ca actualizarea anuala a numarului de notari urmeaza aceleasi principii ca si stabilirea numarului de judecatori. Prin intermediul institutiei notarului se desfasoara intreaga *procedura juridica gratioasa* care este un serviciu de interes public fata de care statul roman are obligatia de a asigura accesul fiecarui cetatean, la fel cum garanteaza accesul la instantele de judecata. Notarii sunt repartizati dupa circumscriptiile teritoriale ale judecatoriilor si sunt organizati in Camere care functioneaza in circumscriptia teritoriala a fiecarei Curti de Apel din Romania.

Intrucat grila de punctaj are doar doua valori, 0 si 6, fara a prevedea valori intermediare care ar putea reflecta corect situatia Romaniei, unde Ministerul Justitiei, la stabilirea numarului de notari, are in vedere atat acoperirea integrala a teritoriului pentru a asigura accesul tuturor cetatenilor la acest serviciu public cat si criteriile economice, nu putem face o propunere de modificare a punctajul acordat.

Valoarea indicatorului MERI pentru Romania este 4,45

Aceasta valoare plaseaza Romania mult sub media statelor analizate (5). Valori mai mici ale indicatorului sunt inregistrate doar in Ungaria si Olanda, tari care au sisteme notariale atipice fata de restul statelor.

B) MCRI

- **MCIC** - *“Exista restrictionari privind cooperarea inter-profesionala?”*

- Punctaj acordat de Consiliul Concurenței 3.

Punctajul este argumentat prin faptul ca “*in general este permisa*” dar fara a mentiona vreo restrictionare. Consideram ca nu exista restrictionari si ca punctajul ar trebuie sa fie 0.

In consecinta, valoarea indicatorului **MCRI** pentru Romania ar trebui sa fie **5**.

Evaluarea si analiza obiectiva a factorilor care determina nivelul acestui indicator plaseaza Romania in apropiere de valoarea inregistrata de Franta.

C) MII – Interventia obligatorie privind validitatea contractelor

Consiliul Concurenței acorda un punctaj de 4 considerand ca “*Da, este obligatorie interventia unui membru al profesiei, in afara de autentificarea contractului*”. Pentru considerentele expuse anterior la indicatorul **ERLC**, punctajul ce trebuia acordat este 2.

Valoarea indicelui de reglementare totala **ORI** este $4,45 + 5 + 2 = \mathbf{11,45}$ deci sub media europeana de **12,4**.

D) CPI - Indice de protectie a consumatorilor

- **CPCED** - “*Exista obligatia efectuarii unei pregatiri profesionale permanente/continue?*”
- Punctajul acordat de Consiliul Concurenței este de 3 iar argumentarea este “*Da, lunar (mai putin de 20ore/an)*”.

Pregatirea profesionala a notarilor publici este continua si se asigura in cadrul Adunarilor Generale ale fiecărei Camere. Aceste adunari au loc lunar si dureaza in medie 4-6 ore. Suplimentar, Uniunea si Camerele organizeaza colocvii profesionale, simpozioane si alte forme de intalniri la nivel zonal, national si international. Deci, pregatirea profesionala a notarilor publici este continua, se organizeaza lunar si reprezinta mai mult de 20 de ore/an. Din aceste considerente, punctajul ce trebuie acordat este 6.

In considerarea celor de mai sus, rezulta ca **Valoarea indicatorului CPI ar fi de 4,2** adica imediata in raport cu media statelor cuprinse in analiza care este de 4,3.

Din acest punct de vedere, combatem si respingem concluzia Raportului²⁶ conform careia “Romania este una dintre tarile cu cel mai inalt grad de reglementari in profesia de notar public si ca acest fapt demonstreaza ca argumentele invocate de catre Ministerul Justitiei si UNNPR au menirea de a proteja mai mult interesele membrilor profesiei”.

Contrar pozitiei exprimate de Consiliul Concurentei in Raport, UNNPR este preocupata de adoptarea de masuri menite sa optimizeze activitatea notarilor publici din Romania si transparenta in raport atat cu consumatorii cat si cu celelalte institutii ale statului. Aceasta preocupare este evident si in egala masura si in avantajul consumatorilor de servicii notariale ale caror interese vor putea fi mai bine protejate.

- Un exemplu in acest sens este incheierea la sfarsitul anului 2008 a unui Protocol cu Institutul National de Statistica si Banca Nationala a Romaniei avand ca obiectiv principal reglementarea bazei comune de activitate dintre cele trei entitati in scopul realizarii cercetarii statistice si construirii de catre INS a indicilor preturilor proprietatilor imobiliare, precum si pentru elaborarea de analize si alte statistici de catre partile semnatare.
- Pentru implementarea unei infrastructuri de certificare electronica notariala pentru registrul electronic de testamente si procuri, UNNPR va pune in functiune un sistemul informatic printr-o platforma de integrare a continutului structurat al documentelor notariale la nivel national. Inregistrarile vor fi salvate intr-o baza de date centralizata, astfel incat, printr-o singura interogare, sa fie afisate toate inregistrarile relevante, indiferent de format sau locatie fizica.
- Prin incheierea unui protocol intre UNNPR, Ministerul Administratiei si Internelor si Serviciul de Telecomunicatii Speciale privind verificarea valabilitatii actelor de identitate prezentate de parti notarului public, s-au implementat la nivel national certificatele de semnatura electronica calificata.

²⁶ pag 52, para 1 si 2

- In ceea ce priveste cadastrul si publicitatea imobiliara pentru integrarea serviciilor de acces in sistemul electronic al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPI) se va realiza un registru electronic destinat impozitelor notariale.
- Infiintarea celor patru registre, respectiv cel de *evidenta a succesiunilor*, a *testamentelor autentice*, a *optiunilor succesoriale* si cel al *revocarilor procurilor*, acestea existand atat in forma materiala, cat si in format electronic. Prin infiintarea acestor registre, actele notariale prezinta un grad mai mare de siguranta juridica iar beneficiarii acestora, persoane fizice si juridice, sunt mai aparati in drepturile lor. Astfel, actul autentic isi intareste calitatea deja indubitabila, atat la nivel european cat si in Romania, de garant al securitatii juridice.

Am evocat aceste activitati doar pentru a evidentia, pe de o parte, preocuparea reala a UNNPR in ceea ce priveste sporirea gradului de rigoare in administrarea actului juridic si pe aceasta cale securizarea intereselor beneficiarilor de servicii notariale dar, in egala masura, si pentru a sublinia ca Raportul Consiliului Concurentei nu a surprins in mod real si suficient rolul UNNPR in cresterea *Indicelui de protectie a consumatorilor*.

CAPITOLUL V

Liberalizarea pietei notariale

Ca urmare a insistențelor Comisiei Europene pentru liberalizarea pietelor profesiilor liberale, Olanda a dereglementat in 1999 piata serviciilor notariale. Acest pionierat din zona europeana s-a constituit intr-un test ce a facut obiectul unui numar foarte mare de studii si analize privind efectele dereglementarii si presiunea liberei concurențe asupra calitatii serviciilor notariale a caror principala trasatura este furnizarea unui bun credential.

Experienta Olandei

- *“Studiile privind deontologia in profesiile de natura juridica s-au focalizat asupra organizatiilor profesionale ca entitati de reglementare. Majoritatea codurilor de conduita pentru prestatorii de servicii de natura juridica, cum sunt avocatii si notarii, au ca obiectiv*

reglementarea activitatii profesionistilor individuali. Ideea de profesionist liberal in domeniul juridic, activand individual, a fost insa pusa sub semnul intrebarii in ultimele decenii, avand in vedere ca acesti profesionisti au evoluat si lucreaza acum in structuri asociative. Profesori de notorietate in materia dreptului²⁷ au pledat pentru introducerea de reglementari deontologice la nivelul entitatii si supervizare la nivelul firmelor de avocati. In aceasta lucrare prezint constatările in urma cercetării pe care am facut-o la firmele olandeze de notari asociati in vederea intocmirii tezei mele de doctorat. Cei doi piloni principali ai cercetării mele sunt ilustrarea mecanismelor de control a calitatii si instrumentele de supervizare pentru controlul comportamentului deontologic si al integritatii colegilor la nivelul firmei. Studiul meu arata ca atat puterea organizatiei profesionale de a impune un comportament etic si de a cere calitate s-a erodat cat si acea autoreglementare la nivel de firma, ca un factor de importanta atunci cand ne focusam pe deontologia in prestarea serviciilor de natura juridica”.²⁸

- In lucrarea “*Liberalising the Market for Notary Services*”²⁹, profesorii Richard Nahuis si Joelle Noailly au concluzionat ca dupa liberalizarea preturilor si a intrarii pe piata serviciilor notariale din Olanda concurenta nu a crescut semnificativ. In 2003, dupa 4 ani de la liberalizarea pietei, pentru ambele unitati de masura a concurentei nu existau diferente semnificative intre nivelul de concurenta din 1996 si cel din 2003. Impactul liberalizării preturilor si al intrării libere a fost analizat asupra (i) nivelului concurentei in profesie si (ii) calitatii serviciilor. S-a comparat nivelul concurentei inainte si dupa

²⁷ Chambliss, 2005; Economides, 2004; Schneyer, 1998; Raes & Claessens, 2002

²⁸ van Heesen-Laclé, Zayčenne, “**Quality Control and Legal Ethics in Dutch Notary Firms**” *Paper presented at the annual meeting of the The Law and Society Association, TBA, Berlin, Germany, Jul 25, 2007*

²⁹ Richard Nahuis, Utrecht School of Economics, Utrecht University, CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis, The Hague, The Netherlands * Joëlle Noailly, CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis “**Liberalising the Market for Notary Services**», *An empirical assessment of the impact on competition and quality*

liberalizare, folosind doi indicatori: indicatorul de profit relativ si varianta indicatorului Bresnahan-Reiss. Folosind o aproximare obiectiva pentru calitate, care nu este perceputa de clienti, cei doi profesori au concluzionat ca in 2003 concurenta a condus la o deteriorare a calitatii, ceea ce nu se intampla in 1995.

- Efectul noii legi a serviciilor notariale din Olanda (1999) a fost analizat si de profesorul Leon Verstappen³⁰ in lucrarea “*The Dutch situation on regulation of notaries*”. Concluziile la care a ajuns au fost urmatoarele: (i) un plus de concurenta naste un plus de reglementare si (ii) un plus de concurenta nu aduce, in mod necesar, servicii mai ieftine si mai bune.

- In lucrarea “*Competition in professional services markets: are Latin notaries different?*”³¹ profesorii Roger Van den Bergh si Yves Montangie au prezentat urmatoarele concluzii: “*Concurenta pe piata serviciilor oferite de notarii din sistemul latin poate sa nu functioneze adecvat datorita asimetriei optime. Exista doua cazuri test in Europa care au permis evaluarea efectelor liberalizarii: abolirea monopolului avocatilor pentru servicii de intermediere in Anglia si dereglementarea profesiei de notar in Olanda. Ambele cazuri arata ca dereglementarea nu garanteaza preturi mai mici. In plus, experienta Olandei arata ca exista o ingrijorare justificata in privinta scaderii calitatii si a periclitarii integritatii notarilor, prin concurenta. Pentru aceste motive, reglementarea poate fi justificata atata vreme cat instrumente eficiente de control si monitorizare a calitatii nu sunt (inca) operabile. Avand in vedere ca siguranta juridica este o caracteristica a bunului public, concurenta tinde, de asemenea, sa sporeasca numarul disputelor privind valabilitatea juridica a*

³⁰ Leon Verstappen, PhD, Dean of the Faculty of Law, Professor of Private Law, in particular Notarial Law, Groningen, The Netherlands

³¹ Roger Van den Bergh (Professor of Law and Economics, Erasmus University Rotterdam) and Yves Montangie (Professor of Law, Lessius Business School and University of Antwerp, VLEKHO Business School and Free University of Brussels) in *Journal of Competition Law and Economics* 2006, (2), pag189-214

documentelor care certifica tranzactiile legale. O comparatie intre obiectivele unui notar din sistemul latin si cele ale unui notar public din America evidentiaza motive de teama ca, dupa dereglementare, protectia impotriva tranzactiilor ilegale poate fi obtinuta doar la preturi mai mari. In final, experienta olandeza arata ca reglementarea onorariilor ramane necesara pentru garantarea accesibilitatii la serviciile notariale.”

CAPITOLUL VI

Concluzii

- Intre onestitatea, tinuta si rigoarea stiintifica a Studiului ZERP si Raportul *de investigatie pentru analiza pietei imobiliare si a serviciilor conexe tranzactiilor imobiliare din Romania* este o diferenta greu de explicat. Scientologii de la Universitatea din Bremen se pronunta de urmatoarea maniera: *“Ca ultima avertizare, trebuie retinut ca acest studiu nu este in nici un fel premisa respingerii complete a tuturor reglementarilor serviciilor profesionale. Intr-adevar sunt argumente legitime in favoarea unor reglementari clare in aceasta zona de a proteja interesele consumatorilor sau de a salva independenta si integritatea profesiei. Oricum, vom evalua critic posibilele justificari pentru reglementare si proportionalitatea lor. Astfel, tinta finala a acestui studiu este evidentierea reglementarii care promoveaza in mod clar interesul public fata de reglementarea care este nejustificata sau disproportionata si elimina sau limiteaza concurenta intre furnizorii de servicii descurajandu-i astfel pe profesionisti in a lucra cu costuri eficiente, preturi mici, a creste calitatea sau a oferi servicii inovative³².”*

Raportul Consiliului Concurentei are urmatoarea formulare: « Avand in vedere concluziile raportului de investigatie propunem: Transmiterea Raportului de investigatie catre Parlamentul si catre Guvernul României cu propunerea de eliminare din cadrul legislativ a

³² ZERP et al. -COMP/2006/D3/003 – Conveyancing Services Market - Final Report, pag 24, para 62

restrictiilor privind numarul de notari publici, a grilelor privind onorariile minime ale acestora în domeniul tranzactiilor imobiliare, a restrictiilor privind publicitatea si a celor legate de alocarea teritoriala a posturilor.» Pe baza observatiilor pe care le-am facut in capitolele precedente, ne opunem modului simplist in care s-a ajuns la aceste concluzii. Cel putin in ceea ce priveste publicitatea si alocarea teritoriala a posturilor, Raportul solicita eliminarea restrictiilor in timp ce Studiul ZERP nu concluzioneaza de o aceeași maniera desi pe parcursul analizelor face si referiri critice pentru tarile care mentin aceste restrictii.

- O eventuala dereglementare a pietei, la care nu ne opunem neconditionat, trebuie bine gandita, facuta pe baza unor studii si analize empirice prealabile, implementata gradual si masurand si evaluand responsabil efectele fiecarei etape atat asupra nivelului de satisfactie al consumatorilor cat si asupra performantelor notarilor publici.
- Oricum, pentru etapa actuala, si in temeiul celor aratate in aceste observatii, nu putem fi de acord cu aprecierea facuta in Raport ca reglementarea ar determina preturi mari si o calitate scazuta a serviciilor notariale in conditiile in care in Romania nu s-a facut nici un studiu sau masurare in acest sens.
- In ceea ce priveste *preturile mari* doar Consiliul Concurentei s-a pronuntat public de o asemenea maniera, afirmand ca in Romania tarifele notarilor publici sunt de 14 ori mai mari decat in Germania pe baza unui calcul grafic discutabil si asumand ca in Romania puterea de comparare este de 4 ori mai mica decat in “Vest”. Asa cum am aratat la Cap III 3.2.2., *Costuri versus Onorarii*, onorariile notariale pentru tranzactiile imobiliare din Romania sunt, in cifre absolute, egale cu cele medii din Europa dar, raportate la puterea de cumparare, nu sunt de 14 ori mai mari decat in Germania ci de doar 2 ori mai mari. Avand in sa in vedere ca nivelul lor nu este influentat de nivelul

minimal al onorariilor și de nivelul valorilor tranzacțiilor considerăm ca UNNPR nu merita un astfel de tratament public și ca și concluziile Raportului ar trebui revizuite.

Pe o astfel de abordare, a puterii de cumpărare mai mici în România decât, de exemplu, în Germania, ar trebui poate analizate prețurile pe piața din România la alimente și bunuri de larg consum care sunt cu mult peste cele din Germania iar achiziția lor este făcută zilnic, din necesitate și nu o dată în viața sau chiar de mai multe ori în viața dar de către acei cetățeni care au venituri mult peste medie iar achiziția unui/unor terenuri sau locuințe tin mai degrabă de acțiunea de a investi decât cea de a locui.

- Raportul nu s-a bazat pe o analiză reală, calitativă și cantitativă a activității notariale din România ci exclusiv pe felul în care Consiliul Concurenței a înțeles Studiul ZERP privind serviciile conexe tranzacțiilor imobiliare în 21 de State Membre, între care nu figura România. De reținut că Studiul însuși a fost contestat de o pleiadă de specialiști, mai ales din perspectiva efectelor liberalizării asupra pieței serviciilor notariale din Olanda. S-a dovedit, pe baza de experiment, că pe această piață concurența nu doar că nu-și poate manifesta virtuțile ci poate avea chiar efecte negative asupra prețului și calității.
- Raportul Consiliului Concurenței nu a surprins în mod real și suficient rolul UNNPR în creșterea *Indicelui de protecție a consumatorilor*.