

Consiliul Concurenței recomandă ‘relaxarea’ condițiilor pentru înscrierea avizelor de ipoteca în Registrul National de Publicitate Mobiliara

Anumite conditii de acces pe piata serviciilor de înscriere a avizelor de ipoteca sau alte garantii reale mobiliare în Registrul National de Publicitate Mobiliara (RNPM) sunt excesive, reprezentând reale bariere la intrarea pe piata, a constatat Consiliul Concurenței, în urma unei anchete sectoriale.

Potrivit unui comunicat remis joi spre publicare, Consiliul Concurenței a elaborat o serie de recomandari pentru stimularea concurenței pe aceasta piata.

RNPM, fosta Arhiva Electronica de Garantii Reale Mobiliare, este un sistem informatizat de evidenta a garantiilor reale mobiliare si de publicitate a actelor si operatiunilor juridice prevazute de lege.

Potrivit sursei citate, prin înscrierea în aceasta baza de date, creditorii ipotecari fac publica existenta unei ipoteci mobiliare asupra unui bun si obtin un rang de prioritate pentru situatia în care bunul ipotecat este executat silit.

"Înscrierea în RNPM se poate face prin intermediul unui operator autorizat al Registrului sau a unui agent împuternicit al acestuia, în urma completarii unui formular de aviz de ipoteca si achitând o taxa si un tarif stabilit de operator/agent.

Practic, înscrierea în RNPM a avizelor de garantie reprezinta o simpla activitate administrativa si nu presupune controlul de legalitate asupra datelor cuprinse în formularul de înscriere", se mentioneaza în comunicat.

Ministerul Justitiei, în calitate de autoritate de supraveghere a acestei pietei, a încredintat operarea RNPM unor operatori în baza unor criterii de acces care, în timp, s-au dovedit a fi adevarate bariere la intrarea pe piata.

Reprezentantii Consiliului Concurenței precizeaza ca, din luna decembrie 2018, prin modificarea legislatiei în domeniu, institutiile de credit, societatile din domeniul asigurarilor si executorii judecatoresti nu mai pot opera înscrieri în RNPM. Astfel, ca urmare a reducerii numarului de operatori (la 4), gradul de concentrare al pietei a devenit unul foarte ridicat.

În prezent, pentru a desfasura activitati de înscriere în RNPM, birourile teritoriale ale unui operator trebuie sa acopere cel puțin 15 judete si capitala, conditie motivata de Ministerul Justitiei prin caracterul de interes public al acestei activitati în sensul asigurarii accesului publicului la aceste servicii.

"Cu toate aceste încercari de a reglementa distributia teritoriala, piata se concentreaza în Bucuresti si în câteva alte orase mari, unde se efectueaza aproximativ 60 -70% din activitate, respectiv cele multe înscrieri. Pe de alta parte, exista judete în care nu exista niciun furnizor de servicii de înscriere (judetul Alba) sau cu un singur furnizor (Calarasi, Covasna, Galati, Harghita, Mehedinti, Sibiu, Tulcea, Vaslui, Vâlcea si Vrancea). În plus, ritmul accelerat de dezvoltare tehnologica a condus la orientarea desfasurarii activitatii spre varianta online. Ca urmare, numarul de clienti care se deplaseaza la sediul operatorului sau agentului este din ce în ce mai mic, peste 70% din activitate desfasurându-se în baza unei semnaturi electronice calificate", se mai spune în comunicat.

În aceste conditii, Consiliul Concurenței recomandă eliminarea criteriului privind acoperirea teritoriala de catre cei care doresc sa intre pe piata, deoarece o astfel de cerinta nu se mai justifica. În situatii speciale si din considerente de interes public, în urma unei analize obiective, Ministerul Justitiei, în calitatea sa de autoritate de supraveghere, poate institui functionarea unor birouri într-un regim special, la un tarif reglementat.

În prezent, pentru a putea activa pe piata, un operator are obligatia sa încheie o polita de raspundere profesionala

de minim un milion de euro, nivel disproportionat în raport cu riscul asumat de catre cei care efectueaza o astfel de activitate cu caracter pur administrativ. În acest fel, se limiteaza intrarea pe piata a unor potentiali operatori, ceea ce ar permite o mai buna manifestare a concurentei.

Ca urmare, autoritatea de concurenta recomanda ca limita minima a politei privind raspunderea profesionala sa se fie stabilita proportional cu riscul real pe care si-l asuma cel care efectueaza înregistrarea în RNPM, plecând de la un pachet minim de riscuri, identificat printr-o analiza obiectiva, pe baze statistice istorice.

În acelasi timp, acesti operatori au agenti împuterniciti care furnizeaza în mod direct si efectiv serviciile de înscriere în RNPM.

Daca pâna în anul 2018, chiar si pe fondul interventiei unor operatori asupra tarifelor practicate de agentii lor, exista o oarecare concurenta între agenti, odata cu modificarea legislatiei si plafonarea tarifelor la un nivel minim, s-a ajuns la o uniformizare a tarifelor în piata, eliminând orice forma de concurenta prin pret.

Astfel, Consiliul Concurentei sustine eliminarea oricarei forme de interventie asupra tarifelor cu caracter comercial, respectiv mentinerea acestora doar în acele situatii cu caracter special, în care activitatea de înregistrare în RNPM are caracter de serviciu public.