



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)

Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)



AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b524/15.10.2024)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b524/15.10.2024)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 5.11.2024, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele **observații**:

- propunerea legislativă definește o serie de termeni precum “dezvoltator imobiliar”, “condominiu”, “cartier rezidențial”, “imobil care urmează a fi livrat”. Este de menționat faptul că există deja o parte din aceste noțiuni reglementate prin legislația în vigoare. Spre exemplu, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind

contractele de credit pentru consumatori, cu modificările și completările ulterioare, definește la rândul său “dezvoltatorul imobiliar”. Mai mult decât atât, sensul actualei noțiuni este mai larg decât cel propus de proiectul legislativ, care restrânge sfera noțiunii de “dezvoltator imobiliar” doar pentru persoanele juridice și doar dacă dezvoltarea este în scopul vânzării sau închirierii imobilului. Similare este și definirea termenului de “condomeniu”, termen utilizat deja de legislația actuală, spre exemplu în Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, definirea unor termeni deja reglementați în legislația actuală, fără corelarea actelor normative, reprezintă un paralelism legislativ care încalcă prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- propunerea legislativă, deși are norme imperative prin care interzice dezvoltatorilor spre exemplu utilizarea sumelor achitate cu titlu de avans în alte scopuri decât cele impuse de lege, nu are și sancțiuni suficiente pentru a asigura valoarea normativă a unor astfel de prevederi imperative. Lipsesc garanții esențiale pentru astfel de situații, cum ar fi obligativitatea înscrierii în cartea funciară a promisiunii de vânzare cumpărare. În sine, propunerea legislativă dorește să asigure o garanție cumpărătorilor și să limiteze abuzurile dezvoltatorilor imobiliari, drept pentru care reprezintă un progres față de legislația actuală, însă se impun a fi aduse ajustări în sensul celor enunțate mai sus;
- inițiativa legislativă vizează crearea cadrului legal de reglementare a unor aspecte din relațiile contractuale dintre dezvoltatorii imobiliari și cumpărători, prin introducerea responsabilității dezvoltatorilor, concretizată prin:
 - obligația dezvoltatorului imobiliar de a deține o asigurare pentru transferul de proprietate;
 - interdicția încheierii de antecontracte și promisiuni fără notarea autorizației de construire și a planului de apartamentare;
 - obligativitatea formei autentice și înscrierea în cartea funciară a antecontractelor și promisiunilor, ad validatem;
 - limitarea avansului la 15% din valoarea contractului în lipsa asigurării;
 - depunerea banilor într-un cont cu destinație specială și răspunderea administratorului.
- în contextul în care au fost identificate numeroase abuzuri ale dezvoltatorilor imobiliari, această propunere se preconizează că va avea un impact pozitiv prin asigurarea protecției cumpărătorului față de eventuale abuzuri și practici comerciale

neloiale ale vânzătorului, dar în același timp îl poate dezavantaja pe vânzătorul de bună credință. Legea trebuie să asigure atât protecția cumpărătorului cât și a vânzătorului de bună credință, iar forma propunerii legislative îl poate afecta pe vânzător. Astfel, se prevede înscrierea în cartea funciară a antecontractelor și a promisiunilor de vânzare, ceea ce, din punct de vedere al cumpărătorului, este foarte convenabil, însă pot exista situații în care, la expirarea termenului din antecontract, cumpărătorul să refuze să mai cumpere imobilul, situație în care, conform clauzelor contractuale, va pierde avansul. Cu toate acestea, vânzătorul se află într-o situație delicată, întrucât va putea vinde imobilul doar după radierea din cartea funciară, iar notarea în cartea funciară se radiază doar după 6 luni de la expirarea termenului de expirare a antecontractului și, în acest timp, vânzarea este blocată;

- propunerea referitoare la interdicția încheierii antecontractelor și a promisiunii fără notarea autorizației de construire și a planului de apartamentare limitează dreptul vânzătorului de a mai vinde imobilul din faza de proiect, întrucât, potrivit Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarea autorizației de construire nu se poate realiza în lipsa procesului-verbal de recepție a lucrării;
- la finalul propunerii legislative se menționează că procedurile specifice pentru încheierea polițelor de asigurare pentru dezvoltatori și deschiderea conturilor speciale vor fi reglementate prin normele metodologice de aplicare a legii, fapt care va genera dificultăți de aplicare și vor putea fi contestate de către vânzători, în contextul în care normele de aplicare sunt de natură a detalia/ clarifica aspectele de interpretare a paragrafelor legale în cauză, și nu de a adauga la lege. În concluzie, propunerea legislativă asigura protecția cumpărătorului, dar va trebui să cuprindă și:
 - dispoziții clare și concise, fără a fi necesară completarea sa prin normele de aplicare;
 - prevederi referitoare și la protecția vânzătorului de bună credință, nu doar a cumpărătorului;
 - dispoziții legale corelate cu Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Președinte,
Bogdan SIMION .